

Geachte buurtbewoners van de Welemanstraat,

Op 28 december hebben we uw vragen ontvangen over zowel de locatie Welemanstraat in het bijzonder als enkele algemene vragen. Hieronder treft u de antwoorden aan, deze zijn in blauw achter de betreffende vraag gezet.

Locatie Welemanstraat

1. Wat is de reden dat bij het beoordelingskader voor de Welemanstraat alleen de tekst “Voorstellen als ontwikkellocatie” is opgenomen, terwijl belangrijke belemmeringen niet worden benoemd? Deze zijn onderkend door de gemeente in het document: 23int08603 “Beoordeling ontwikkellocaties versnelde woningbouw” en worden in het beoordelingskader wel benoemd bij locaties in categorie 3 of hoger.

In het fase 1 document zijn bij alle categorieën argumenten (en ook belemmeringen) die redengevend zijn om het in betreffende categorie te plaatsen opgenomen bij de toelichting. Deze beschrijvingen kunnen bij de ene locatie meer uitgebreid zijn dan bij de andere locatie.

2. Wat ziet de gemeente als de prioritaire functies van de locatie Welemanstraat?

De gemeente ziet het huidig gebruik of de functie die dit heeft voor de omgeving als prioritaire functie.

3. Hoe is de gemeente van plan om deze prioritaire functies niet te belemmeren? Gezien de conclusie verwachten wij dat er een idee of concept plan is.

Het voorliggende besluit in de gemeenteraad is om de Welemanstraat als ontwikkellocatie aan te wijzen. Pas daarna zal de locatie verder uitgewerkt worden en een (concept) plan gemaakt worden. De huidige inschatting is dat de tijdelijke woningen altijd impact op de locatie en haar omgeving zullen hebben, maar dat in dit geval de verwachting is dat de prioritaire functie deels op of nabij de locatie beschikbaar kan blijven, of in aangepaste vorm beschikbaar kan blijven.

4. Wat is de reden dat bij de locatie Welemanstraat het aantal sociale huurwoningen in de omgeving niet genoemd wordt? In de beoordeling wordt bij de locatie Hertme onder sociale balans het aantal sociale huurwoningen in de omgeving wel meegenomen. Zie 23int08603 “Beoordeling afwegingskader ontwikkellocaties versnelde woningbouw”.

Bij de beoordeling kan een bepaald aspect bij de ene locatie van groter belang zijn dan bij een andere locatie waardoor het benoemd is in de beoordelingen. Het aantal bestaande sociale huurwoningen bij de Welemanstraat is geen aspect geweest om een andere afweging toe te kennen aan de toevoeging van de beoogde 16-24 tijdelijke sociale huurwoningen.

5. Waarom worden de locatie Welemanstraat en Hoek Goudrenet en Oude Deurningerweg (nr 10) verschillend beoordeeld als het gaat om de punten met betrekking tot nummer 1, 3 en 5 van de sociale balans? Overigens zijn beide locaties wat ons betreft ongeschikt.

De locaties zijn in deze 1ste fase verschillend beoordeeld omdat de ene groenvoorziening langs of net naast de wijk ligt terwijl de andere locatie midden in een wijk ligt waardoor de oriëntatie van alle omliggende woningen op die groenvoorziening is.

6. Zijn er voor de locatie Welemanstraat ook verplichtingen tot instandhouding van de wadi's?

De gemeente heeft de intentie om de wadi's in stand te houden.

7. Is de locatie Welemanstraat niet ook “Bestemd als groen en verblijfsgebied.”?

In het bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming “groen”.

8. Hoe is de gemeente van plan om te gaan met dieren zoals de eekhoorns en vleermuizen die in het parkje van de locatie Welemanstraat leven?

Als de locatie door de gemeenteraad aangewezen wordt als ontwikkellocatie wordt de nadere uitwerking gestart. Hierbij komen op gebruikelijke wijze, zoals bij iedere planontwikkeling plaatsvindt, aspecten als flora en fauna aan bod. Indien huidige wetgeving bepaalde maatregelen vereist, dan zal dit vanzelfsprekend opgevolgd worden.

9. Hoe verklaart de gemeente de tegenstrijdigheid, dat de hoeveelheid groen aan de Welemanstraat / Wensink Zuid zou mogen verzwakken en dit op andere locaties juist wordt aangelegd of in stand gehouden?

Dit m.b.t. punt 5 in het beoordelingskader "Het vormt geen onevenredige aantasting of belemmering van de kwaliteit van de woonomgeving". Het hebben van direct groen in de omgeving, was bij de nieuwbouw en herinrichting van de Welemanstraat en wijk (Wensink-Zuid), één van de belangrijkste verkoopargumenten in brochures en op informatiebijeenkomsten. De aanwezigheid van groen is daarom destijds voor veel bewoners een keuze geweest voor de aankoop van een huis of om in deze wijk te gaan wonen.

De huidige urgente situatie op de woningmarkt vraagt om noodzakelijk ingrepen om ervoor te zorgen dat iedereen een woning kan krijgen. Dat maakt dat er in dit geval keuzes gemaakt moeten worden die je idealiter niet zou maken. Daarom wordt de Welemanstraat ook voorgedragen als locatie voor tijdelijke woningbouw, zodat na de periode de oorspronkelijke groenstructuur terugkomt.

10. Hoe is de weging en beoordeling per categorie voor zowel geschiktheid als beschikbaarheid tot stand gekomen voor de Welemanstraat?

De toelichting ontbreekt. Wij verzoeken vriendelijk noch dringend om transparantie over de gehanteerde criteria en hoe deze specifiek zijn toegepast voor de locatie Welemanstraat. In het fase 1 document (23int09168) vindt een beoordeling van de onderzoekslocaties op hoofdlijnen plaats. Daarbij is een korte toelichting benoemd. In het fase 2 document (23int08603) worden de ontwikkellocaties nader beoordeeld. In deze 2^e fase heeft een nadere beoordeling van de ontwikkellocaties plaats gevonden en deze uitgebreider beschreven, zo ook voor de locatie Welemanstraat.

11. Wat wordt bedoeld met maatschappelijke kosten (criteria bij geschiktheid), en waarom scoort de Welemanstraat hier een + op?

De maatschappelijke kosten zijn de kosten die de gemeente (de maatschappij) moet dragen om de tijdelijke ontwikkeling mogelijk te maken. De beoordeling met een + is tot stand gekomen omdat de locatie in eigendom van de gemeente is en er op voorhand ingeschat wordt dat er geen uitzonderlijke kosten zullen zijn.

12. Is er over de aanwijzing van de Welemanstraat als ontwikkellocatie contact geweest met de scholen in de buurt? Zo ja, hoe staat iedere school hier tegenover?

Er is nog geen contact met de scholen in de buurt geweest. Nadat de locatie als ontwikkellocatie vastgesteld wordt zullen deze gesprekken gestart worden.

Algemeen

1. Wat zijn de inzichten die hebben geleid tot de beoordeling per criterium? Alleen de beoordeling is openbaar gemaakt met zeer beperkte onderbouwing, de conclusies zijn daarom moeilijk te begrijpen. "De beoordeling van de locaties heeft plaatsgevonden in afstemming met een brede werkgroep waarin verschillende disciplines vertegenwoordigd zijn vanuit de ruimtelijke ordening, stedenbouw, mobiliteit, juridisch, groen, water, vastgoed en welzijn". De werkgroep heeft meer gedetailleerde inzichten die de beoordeling als conclusie hebben.

De inzichten vanuit de werkgroep zijn samengevat in het document. Het betreft daarbij een fase 1 beoordeling dus daarom op hoofdlijnen. In elke volgende fase wordt er meer uitgewerkt, en wordt deze uitwerking ook inzichtelijk gemaakt.

Specifieke vragen kunnen te allen tijde gesteld worden bijvoorbeeld via versneldbouwen@borne.nl als ook op de inloopbijeenkomst op 11 januari van 16.30 – 19.00 uur.

2. Is het betreffende document het resultaat van de “quick scan”? Zo ja: Hoe is het mogelijk dat voor de quick scan inclusief beoordeling binnen enkele dagen al gereed lijkt terwijl hier volgens document 23bij10044 “Bijlage Afwegingskader tijdelijke sociale huurwoningen” 3 maanden voor is uitgetrokken? Welke activiteiten zijn er precies in fase 1 ondernomen, zowel voor als na het politieke beraad waarin het afwegingskader is besproken?

Op 12 december heeft de gemeenteraad het afwegingskader vastgesteld. Daarin zijn 5 fasen beschreven hoe de gemeente met de zoektocht naar locaties voor tijdelijke sociale woningbouw wil omgaan en hoe zij dit inzichtelijk maakt voor haar inwoners. Met de vaststelling van het afwegingskader heeft de raad tegelijkertijd aan het college verzocht om de handeling die normaliter in fase 1 plaats vindt alsnog versneld uit te voeren zodat de gemeenteraad dit mee kan nemen bij haar afweging om te komen te besluitvorming op 30 januari 2024 (een fase 2-besluit). Daarom is in dit geval afgeweken van de termijn van 3 maanden.

3. Hoe worden de subscores gewogen om tot een totaalscore voor ‘beschikbaarheid’ en ‘geschiktheid’ te komen? De link tussen de subscores en de totaalscore is onduidelijk. Bijvoorbeeld:

1) Hoe kan een locatie met een lagere subscore ten opzichte van andere locaties toch een hogere totaalscore krijgen? 2) Hoe kan een locatie zonder ‘-’ in de subscore toch een ‘-’ in de totaalscore voor ‘beschikbaarheid’ krijgen? 3) Hoe kan een locatie waarbij maar de helft van de subscores een ‘++’ voor ‘geschiktheid’ scoort, wel met ‘++’ in de eindscore worden beoordeeld?

De optelsom van de afwegingen is geen “wiskundige” optelsom, maar afgerond de hoofduitkomst. De uitzondering hierop zijn locaties die van algemene aard zijn (dus bijvoorbeeld “bedrijfsgebouwen”), deze locaties zijn niet locatie specifiek te beoordelen en hebben daardoor een “-” op beschikbaarheid gekregen.

4. Hoe definieert de gemeente extensief gebruik? De originele definitie (Groot et al.) lijkt te zijn losgelaten. Parkeerplaatsen en een omheind depot worden als extensief of semi-extensief gezien. Voor een omheind officieel aangewezen hondenlosloopegebied geldt dit niet.

De definitie is beschreven door het Planbureau voor de Leefomgeving en ook overgenomen in het afwegingskader: Terreinen worden extensief gebruikt, als ze onbebouwd zijn, braak liggen of in gebruik zijn voor extensieve landbouw. Reeds bestaande gebouwen worden extensief gebruikt wanneer er sprake is van minimaal 50 procent leegstand met een duur van minimaal één jaar.

5. Hoe zijn de 19 locaties van de eerder gepubliceerde lijst van 50 beoordeeld die niet in het nieuw gepubliceerde document zijn opgenomen?

Per abuis is de laatste pagina van het bestand niet meegekomen bij de verwerking van de stukken. Het betreft de laatste 19 locaties (alfabetisch van Hertenkamp tot Zwanenhof) in categorie 5: locaties die afvallen. In de bijlage treft u de aangepaste lijst aan. Deze is ook vervangen op de website van de gemeente en bij de raadstukken voor het politiek beraad van 9 januari.

6. Wat is de geschatte potentiële woningcapaciteit van alle mogelijke ontwikkellocaties?

Op dit moment is alleen de Tichelkampweg al aangewezen als ontwikkellocatie (24 woningen). Mochten de Bornebroeksestraat, Welemanstraat en Roskam Landen daaraan toegevoegd worden dan betreft dit een toevoeging van 106-134 tijdelijke sociale huurwoningen.

7. In hoeverre zoekt de gemeente actief naar mogelijkheden om zelf grond te kopen?

Bijvoorbeeld de Prins Bernhardlaan 25 staat te koop staat en zo zijn er vast nog meer voorbeelden.

Mogelijk geschikte percelen hoeven niet per se eigendom van de gemeente te zijn mochten ze tijdelijk ingevuld worden met sociale woningbouw, maar dit heeft wel de voorkeur. De gemeente is daarom beperkt actief om gronden te verwerven.

8. Zijn er binnen het gebied van nummer 32 echt geen beschikbare percelen meer? Niet alles lijkt al bebouwd.

Dit gebied is in gebruik als bedrijventerrein. Daar waar dit nog onbebouwd is, zijn reeds verplichtingen aangegaan.

9. Hoe groot is de benodigde afstand van bebouwing tot de hoogspanningsleiding voor bijvoorbeeld nummer 16 en 27? Afhankelijk daarvan kan een deel van het perceel mogelijk geschikt zijn.

De inschatting is dat er niet of in te zeer beperkte mate ruimte is door de beperking van de hoogspanningsleidingen.