

Analyse Wob-stukken

Ingediend door de buurtcommissie van de Tweede Moordrechtse Tiendeweg
20 oktober 2021

Overzicht Wob-stukken

In dit overzicht vindt u verschillende belangrijke stukken terug vanuit het Wob-verzoek. Dit verzoek hebben wij in juli gedaan en de 578 stukken hebben wij in september ontvangen.

Daarna zijn er geen aanvullende stukken meer verstrekt door gemeente Gouda en ODMH op onze aanvullende vragen.

De lijst is naar tijdsvolgorde gerangschikt.

1. Start locatieonderzoek
2. Opdrachtverstrekking ODMH
3. Criterium minimaal 100 meter van woningen
4. Een van de beoogde bewoners van Gouwe Huse
5. Communicatiestrategie
6. Toewijzingsbeleid Gouwe Huse
7. Juridische check principebesluit
8. Actieplan dakloosheid
9. Ruimtebeslag Gouwe Huse 2MTW
10. Stichtingskosten
11. Exploitatieperiode
12. Bruikleenovereenkomst
13. Betrekken raad bij plannen
14. Verslag omgevingstafel
15. Kritische reactie omgevingstafel
16. Sociaal beheer
17. Aanpassing criteria
18. Happy few
19. Duiding belanghebbenden
20. Scheef beeld opmerkingen omgevingstafel
21. Agendering raadscommissie
22. Wethouder Van Vugt over locatie
23. Vragen en antwoorden Gouwe Huse

Onze conclusies

Wij hebben alle Wob-stukken bekeken en tonen op de volgende pagina's de belangrijkste documenten met u. Mogelijk is onze mening bij de interpretatie van deze stukken gekleurd. Desalniettemin komen we samengevat tot de volgende conclusies:

- Het lijkt er op dat Skaeve Huse / Gouwe Huse van een regiofunctie tot een stadsfunctie is verworden;
- Er wordt naar onze mening aangevoeld dat het knelt en dat dit plan afwijkt van het bestemmingsplan; de kruimelroute blijkt hiervoor de oplossing;
- Tijdens het proces is het criterium betreffende de afstand tot omwonenden verruimd;
- Er zijn ook binnen het gemeentelijk proces kritische kanttekening geuit ten aanzien van de gemaakte locatiekeuze. Echter, deze worden vanuit de wethouder 'opgelost';
- De bebouwing zal aanzienlijk meer zijn dan de 250m2 die de wethouder tijdens de raadscommissievergadering noemde;
- De kosten van het project zijn aanzienlijk, zullen mogelijk alleen nog maar hoger worden en kennen een terugverdientijd van 15 jaar (hetgeen op gespannen voet staat met de tijdelijke vergunning van 10 jaar);
- Er lijkt strategisch goed te zijn bedacht hoe de onderwerpen Actieplan Dakloosheid en Gouwe Huse (men spreekt ineens over maatwerkwonen) in de juiste volgorde richting de gemeenteraad moesten gaan. Echter ten tijde van de behandeling van het Actieplan was binnen het gemeentelijk apparaat al bekend dat het om Tweede Moordrechtse Tiendeweg ging;

Onze conclusies

- Er worden signalen van verpaupering gegeven;
- Uit de Wob-stukken blijkt niet wie de bewoners van Gouwe Huse zullen zijn en dat er (nog) urgentie is;
- Ons is medegedeeld dat er geen urgentie is vanuit subsidies. Dit blijkt wel uit de Wob-stukken. Dat is mede de reden waarom het nog voor de zomer in de gemeenteraad moest komen;
- De keuze van de locatie staat haaks op de omgevingsvisie van Gouda. Omdat dit wringt, wordt er juridisch advies ingewonnen om de juiste termen te gebruiken in het besluitvormingsproces;
- Ten aanzien van de participatie wijkt het college af van adviezen van de communicatieadviseur en de omgevingstafel;
- Er is geen onderzoek gedaan naar relevante aspecten (zoals natuur, veiligheid, effect, e.d.) en er zijn geen externe instanties betrokken, met uitzondering van ODMH;
- Het proces is zodanig vormgegeven dat de gemeenteraad laat / beperkt betrokken wordt. Ook is het aantal belanghebbenden welbewust beperkt gehouden.

Downloaden originele Wob-stukken

De 578 Wob-stukken zijn als het goed is inmiddels aan u verstrekt.

Op de volgende sheets vindt u naast onze bevindingen aan de linkerzijde, rechts een afbeelding van het desbetreffende document. Voor de volledigheid hebben wij ook een pictogram geplaatst op de sheets zodat u op datum of met de originele bestandsnaam het specifieke Wob-stuk terug kunt vinden.

Een mogelijkheid is ook om via deze link de originele stukken te benaderen:

https://www.hiergeengouwehuse.nl/wob-stukken

Met het wachtwoord **GouweHuse2809** krijgt u toegang tot deze pagina.

1. Start locatieonderzoek
mail 24 november 2020

Het locatieonderzoek start met een mail waarin gevraagd wordt naar creatieve ideeën voor een of meerdere locaties waar één of enkele al dan niet tijdelijke woningen geplaatst zouden kunnen worden. Taboes zijn er niet.

Best een bijzondere start van een project dat juist vraagt om een gedegen en grondig proces.

PDF

20201124175815_RE
oproep voor creatiev

Hoi allemaal,

Wie heeft creatieve ideeën – taboes zijn er niet geven onze bestuurders aan ☺ – voor een of meerdere locaties waar één of enkele al dan niet tijdelijke woningen geplaatst zouden kunnen worden



Weten jullie nog plekken in Gouda die geschikt zouden kunnen zijn voor het plaatsen van één of enkele containerwoningen/kleine huisjes voor iemand die niet past binnen de huidige woonvormen die we in Gouda hebben? Het gaat bijvoorbeeld om iemand die jaren in een tentje heeft geleefd naast de snelweg en regelmatig in de maatschappelijke opvang zit. Onze bestuurders, dwz [ ] willen graag nog tijdens deze collegeperiode ca 5 van dit soort woningen in Gouda gerealiseerd zien. Al te dichtbij gevoelige functies is niet handig, maar doodstil hoeft het ook weer niet te zijn. We hebben de opdracht meegekregen dat er geen taboes zijn, dat alles bespreekbaar is.

Het liefst gaat het om plekken die voor meerdere jaren beschikbaar zijn. Het Leger des Heils zou dan de begeleiding van de bewoner(s) verzorgen. In eerste instantie zal dit in de vorm van een pilot worden opgezet.

Alvast dank voor het meedenken!
Ik ontvang jullie ideeën graag deze week!



2.
Opdrachtverstrek-king ODMH
mail 10 december 2020

Op 10 december wordt er een mail verstuurd aan ODMH met de vraag om voor drie locaties na te gaan of er specifieke ROM-zaken spelen die tijdelijke vestiging bemoeilijken of onmogelijk maken.

PDF

20201215180816_RE Skaeve Huse_282_21.

Na het afvallen van de Industriestraat 1 als mogelijke locatie voor een 'Skaeve Huse' zijn we intern verder gaan zoeken naar potentiele locaties waar 1 of wellicht meerdere Skaeve Husen kunnen worden gevestigd. Daarbij zijn op dit moment 3 locaties in beeld:

Locatie	Perceel	Oppervlakte	Eigendom	Overig
Goejanverwelledijk 10 (fietsenopslagplaats)	K3667	1.500 m2	Gemeente	Nagaan of een stukje terrein apart kan worden ontsloten en afgesplitst.
Groenstrook / gebouwtje aan Sportlaan met maatschappelijke bestemming	K9202	17.549	Gemeente	Tegenover huisnummer 79f / 83
Tweede Moordrechtse Tiendeweg	F 3730	12.895	Gemeente	Onbebouwde grond

Aan jou het verzoek om na te gaan of er bij bovengenoemde locaties nog specifieke ROM-zaken spelen die tijdelijke vestiging bemoeilijken of onmogelijk maken.
Vooralsnog blijft de insteek om via een tijdelijke omgevingsvergunning voor 10 jaar een logiesfunctie mogelijk te maken.
Er is overigens géén bloedspoed, dan weet je dat ☺

3. Criterium minimaal 100 meter van woningen

versie 18 januari 2021

In het plan van aanpak en actieplan project Skaeve Huse is te lezen dat Gouwe Huse minimaal 100 meter van bestaande of toekomstige woonbebouwing af moet liggen. Dit is conform het SEV adviesrapport. In het projectplan is ook te zien dat de criteria in januari waren vastgesteld (actielijst -> vaststellen criteria: gereed).

Later in het proces is dit criterium aangepast naar 'Een ligging buiten woonwijken'. En is de 100 meter dus losgelaten.

20210118100535_21
0107 actieplan GOuw



UITWERKING:

5.1 LOCATIECRITERIA

Waar dient een locatie voor een Gouwe Huse aan te voldoen?

- Een ligging buiten een woonomgeving (minimaal 100 meter van bestaande of toekomstige woonbebouwing)
- Een ligging in een (groene) omgeving met weinig prikkels
- Een ligging waar bewoners van een Gouwe Huse voor weinig tot geen overlast kunnen zorgen (afscherming van het terrein met groen of schutting, zowel om overlast te beperken als om de privacy en het veiligheidsgevoel van de bewoners te bevorderen
- Een ligging niet al te ver van de 'bewoonde' omgeving
- Voorzieningen zijn bij voorkeur nog op loop-/fietsafstand, maar is geen absolute vereiste.
- Er zijn nutsvoorzieningen in de nabije omgeving
- De locatie dient tenminste voor 5 tot 10 jaar beschikbaar te zijn

ACTIELIJST:

Nr	Actie	Wie	Planning gereed
1	Het vaststellen van locatie criteria	Werkgroep locaties en realisatie	Gereed
2	Het inventariseren van locaties	Werkgroep locaties en realisatie	Gereed
2.1	Een grove selectie maken	Werkgroep locaties en realisatie	Gereed
2.2	Navragen beschikbaarheid kansrijke locaties Nieuwe Gouwe O.Z. / braakliggend perceel perceel naast Schielands Hoge Zeedijk 11 dat in eigendom is bij Croda Nederland BV	Gemeente / Leger des Heils	
2.3	Het toetsen van kansrijke locaties op eventuele belemmeringen voor plaatsing	Werkgroep locaties en realisatie	
2.4	Een definitieve keuze maken voor locatie(s)	Werkgroep locaties en realisatie	

4. Een van de beoogde bewoners van Gouwe Huse

mail 19 januari 2021

In de mail wordt gesproken over één urgente situatie waarvoor gekeken is om, vooruitlopend op de besluitvorming, alvast één Skaeve Huse te plaatsen. Uit diverse mails blijkt dat het hier gaat om 'een tentslaper', een bekende in de daklozenwereld. Deze meneer bevindt zich in de nachtopvang. Hij heeft een eigen kamer en houdt het daar nu al langere tijd vol. Zo zou hij zich al een jaar in de opvang bevinden.

PDF

20210304154641_20
210304 werkgroep t

PDF

20210119173725_RE
Tentslaper_282_47.pc

Al ruim 15 jaar is [ ] bekend in de 'daklozenwereld; wanneer de winternachten kouder werden, kwam hij zich melden voor de nachtopvang om een slaapplekje binnen te hebben. Naarmate de dagen en weken verstreken, merkten 'werd [ ] onrustiger. Tot hij dan altijd op een gegeven moment zijn spullen weer inpakte en naar buiten vertrok om in zijn tent te gaan slapen bij de snelweg. 'Te druk hier, ik ga weer naar mijn tent, daar heb ik tenminste rust' gaf hij dan aan. In deze jaren heeft [ ] ook wel eens gewoond in een beschermde woonvorm. Dit verblijf eindigde dan niet positief waardoor [ ] opnieuw dakloos werd.

Sinds maart 2020 is de nachtopvang veranderd; alle deelnemers hebben een eigen kamer en we zijn dag en nacht geopend. We merken dat [ ] het hierdoor langer volhoudt in de opvang; inmiddels verblijft [ ] bijna een jaar in de opvang. Hij heeft zijn eigen kamer en kan zich daar terugtrekken wanneer hij dat wil. [ ] heeft soms dagen dat hij opgewekt aanwezig is, hij heeft dan een lach op zijn gezicht, maakt een praatje met de andere deelnemers en collega's, haalt zijn hele kamer leeg om die een goede schoonmaakbeurt te geven of gaat een wandeling maken. Echter vaker zijn er dagen dat [ ] onrustig en boos aanwezig is, [ ] ervaart dan zoveel onrust dat hij probeert met schreeuwen de situatie in zijn hoofd de baas te worden. [ ] wordt dan gecorrigeerd en tot bedaren gebracht omdat de omwoners overlast ervaren. Het geval is alleen dat [ ] is wie hij is, wij gunnen hem een plek waar hij zichzelf kan zijn, ook wanneer hij behoefte heeft om hard te praten of om te schelden. Deze ruimte heeft [ ] nodig. Deze ruimte kan Gouwe Huse hem bieden. [ ] geeft aan dat hij zo graag weg wil uit de opvang, een eigen huis wil in Gouda. Zijn lijf kan het buitenslapen niet meer aan. 'Een huisje, een plekje voor mezelf waar ik kan gaan wonen', dat is wat hij het liefst wil.

Cliënt verblijft in de nachtopvang, speciaal voor hem is georganiseerd dat hij alleen een kamer bewoond omdat ze weten uit eerdere ervaringen dat delen geen optie voor deze meneer is.
Dit omdat een andere persoon te veel prikkels geeft wat onrust veroorzaakt en dat zorgt weer voor onbegrepen gedrag over en weer, wat kan leiden tot gevaarlijk gedrag om van de 'te veel' prikkels af te komen.
Het is met veel inzet van begeleiding en behandeling nog niet tot uitbarstingen gekomen, iedereen om deze meneer heen is eigenlijk aan het wachten tot het wel zover is. Dat hij zo lang in de nachtopvang verblijft zonder confrontatie is uitzonderlijk.

Gezien urgente casus die zicht voordoet zijn we wellicht genoodzaakt om vooruitlopend op een overall projectplan/ plan van aanpak al besluitvorming te vragen voor het alvast plaatsen van 1 skaeve huse. Ik twijfel er eerlijk gezegd aan of we dit wel moeten willen, omdat het op gespannen voet leeft met een zorgvuldig traject en ook risico's met zich meebrengt dat je hiermee in je eigen voet schiet voor nog verdere plaatsing van andere Skaeve Huse. Ik zou het sowieso zinvol vinden om te kijken of we nog een andere tussenoplossing zouden kunnen bedenken die snel inzetbaar is als meneer niet meer te handhaven blijkt te zijn in de opvang waar hij nu verblijft. [ ]/[ ] kunnen jullie vrijdag aanhaken bij het afstemingsoverleg MO rond 11 uur om een en ander verder te bespreken?

5. Communicatie-strategie (basis)

mail 18 februari 2021

Op 18 februari stuurt de communicatieadviseur sociaal domein een mail met een communicatie basisstrategie die nog verder uitgewerkt moet worden. Co-creatie met inwoners en andere betrokken doelgroepen wordt geadviseerd. Echter kiest het college om geen participatie toe te passen bij de locatiekeuze. Voor de planuitwerking wordt ook niet gekozen voor co-creatie maar traptrede 3, adviseren.

PDF

20210218095532_vo
orstel voor basis con

[redacted] voor het collegevoorstel zou ik zoiets opnemen. Soort basisstrategie die uiteraard nog uitgewerkt moet worden.

[redacted]

- Co-creatie mét inwoners en andere betrokken doelgroepen
- Proactieve communicatie aan de voorkant van het project
- Belang van de inwoners en andere betrokken doelgroepen voorop
- Het project een gezicht geven, persoonlijke aanpak
- De communicatie ophangen aan mijlpalen
- Heldere taal, duidelijke boodschap
- Open en eerlijke communicatie

[redacted]
Communicatieadviseur sociaal domein
gemeente Gouda, afdeling Maatschappelijk beleid
M: [redacted]
E: [redacted]@[redacted] / I: www.gouda.nl
Bezoekadres: Burgemeester Jamesplein 1, 2803 PG Gouda

6. Toewijzings-beleid

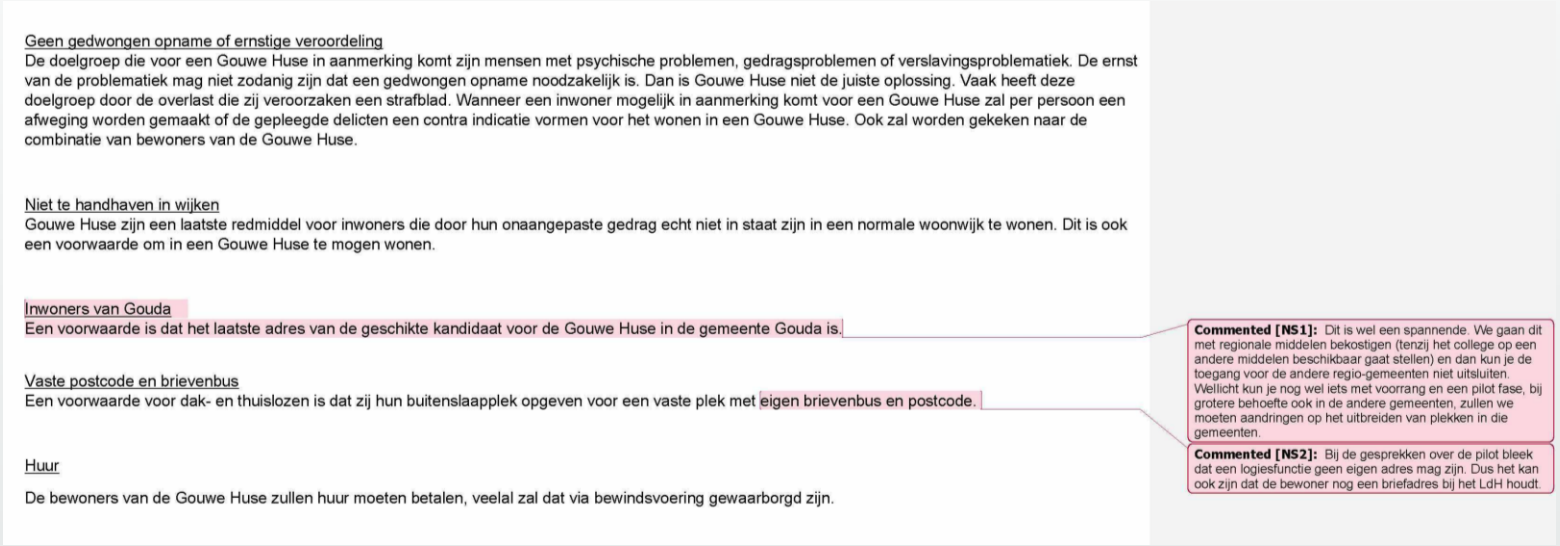
18 februari 2021

In het toewijzingsbeleid staat dat het een voorwaarde is dat het laatste adres van de desbetreffende persoon in de gemeente Gouda is. Als opmerking in de kantlijn wordt genoemd dat het college regiogeld inzet om dit project te bekostigen. Dan kun je toegang van mensen met psychische, gedrags- en verslavingsproblemen uit andere gemeenten moeilijk/niet weigeren.

In de raadscommissievergadering van 19 mei (01:19:40) zegt wethouder Dijkstra ook dat de maatschappelijke opvang een regiofunctie heeft,het daarmee voorzieningen zijn voor de regio en er ook afgestemming over plaatsvindt met wethouders van de andere gemeenten.

PDF

20210218142549_20
210218 werkgroep t



Geen gedwongen opname of ernstige veroordeling
De doelgroep die voor een Gouwe Huse in aanmerking komt zijn mensen met psychische problemen, gedragsproblemen of verslavingsproblematiek. De ernst van de problematiek mag niet zodanig zijn dat een gedwongen opname noodzakelijk is. Dan is Gouwe Huse niet de juiste oplossing. Vaak heeft deze doelgroep door de overlast die zij veroorzaken een strafblad. Wanneer een inwoner mogelijk in aanmerking komt voor een Gouwe Huse zal per persoon een afweging worden gemaakt of de gepleegde delicten een contra indicatie vormen voor het wonen in een Gouwe Huse. Ook zal worden gekeken naar de combinatie van bewoners van de Gouwe Huse.

Niet te handhaven in wijken
Gouwe Huse zijn een laatste redmiddel voor inwoners die door hun onaangepaste gedrag echt niet in staat zijn in een normale woonwijk te wonen. Dit is ook een voorwaarde om in een Gouwe Huse te mogen wonen.

Inwoners van Gouda
Een voorwaarde is dat het laatste adres van de geschikte kandidaat voor de Gouwe Huse in de gemeente Gouda is.

Vaste postcode en brievenbus
Een voorwaarde voor dak- en thuislozen is dat zij hun buitenslaapplek opgeven voor een vaste plek met eigen brievenbus en postcode.

Huur

De bewoners van de Gouwe Huse zullen huur moeten betalen, veelal zal dat via bewindsvoering gewaarborgd zijn.

Commented [NS1]: Dit is wel een spannende. We gaan dit met regionale middelen bekostigen (tenzij het college op een andere middelen beschikbaar gaat stellen) en dan kun je de toegang voor de andere regio-gemeenten niet uitsluiten. Wellicht kun je nog wel iets met voorrang en een pilot fase, bij grotere behoefte ook in de andere gemeenten, zullen we moeten aandringen op het uitbreiden van plekken in die gemeenten.

Commented [NS2]: Bij de gesprekken over de pilot bleek dat een logiesfunctie geen eigen adres mag zijn. Dus het kan ook zijn dat de bewoner nog een briefadres bij het LdH houdt.

7. Juridische check principebesluit
mail 4 en 8 maart 2021

De nieuwe woonzorgvisie en omgevingsvisie* is nog niet vastgesteld. Vooruitlopend daarop wil het college al wel Gouwe Huse realiseren. Er wordt op verzoek van de betrokken wethouders afgeweken van de standaard tekst voor het vragen van besluitvorming. Bij een juridisch adviesbureau wordt advies ingewonnen of dit juridisch gezien wel mag en kan.

20210304205830_RE Juridische check gevı

20210308162441_Co llegevoorstel_267_14

*Wij hebben kennis genomen van de ontwerp-omgevingsvisie Gouda d.d. 29 september 2021. Gouwe Huse passen totaal niet in de plannen met betrekking tot de Oostpolder in deze visie.

[redacted]

Ik krijg je helaas telefonisch niet te pakken. Op verzoek van [redacted] zou ik jou graag het bijgevoegde collegestuk ter beoordeling voorleggen.
Concreet gaat het dan om het afwijken van de standaard tekst voor het vragen van besluitvorming. Hier wordt nu op verzoek van betrokken wethouders om een Principe besluit gevraagd en is ook tekst wat aangepast. Zie hieronder

---

Gevraagd principebesluit

Het college van burgemeester en wethouders van Gouda besluit, in het verlengde van de vastgestelde Nota Sociaal Domein en de Kadernota Vastgoed en vooruitlopend op de in ontwikkeling zijnde woonzorgvisie en omgevingsvisie, het volgende:

Zij vraagt om een juridische check of dit op deze manier kan en mag.

Ik verneem graag spoedig jouw reactie, aangezien we het collegestuk graag volgende week behandeld zien.

Hallo allemaal,

Net [redacted] gesproken, collegevoorstel is echt wel een ding.
Wat eigenlijk niet kan maar toch is gebeurd is dat er nog tekstuele aanpassingen zijn gedaan.
Bij deze ter info: beslispunt 2 en 8.9

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior beleidsmedewerker maatschappelijke zorg

8. Actieplan dakloosheid

mail 23 maart 2021

Mailwisseling over hoe de gemeenteraad meegenomen wordt in de besluitvorming rondom Skaeve Huse. Besloten wordt om de termen Skaeve Huse en/of Gouwe Huse helemaal uit het actieplan te halen en te vervangen door maatwerkwonen. Dit is ambtelijk afgestemd met Krimpenerwaard.



20210323153934_Bestuurlijk proces actie

Beste allen,

Zojuist overleg gehad met Corine, Rogier en [redacted] over het Actieplan dakloosheid. De vraag hierbij was of en hoe deze naar de Raad en pers gaat. Het gaat dan vooral om Skaeve Huse. In Krimpenerwaard werd het een lastige situatie omdat de gemeenteraad laat betrokken werd. Wethouders zien dit Actieplan nu als kans om gemeenteraad mee te nemen op besluitvorming rondom Skaeve Huse.

Corine en Rogier willen graag een **raadsvoorstel en raadsbesluit** over Actieplan dakloosheid. Voorstel aan raad is dan: *bent u het eens dat dit plan voortkomt uit reeds bestaande kaders + opdracht aan gemeenteraad vragen om verder uit te werken*. Op het moment dat de gemeenteraad deze opdracht niet wil geven, kunnen we het Actieplan opknippen zodat de overige projecten wel voortgang vinden.

We willen het Actieplan pas naar de pers brengen als Raad akkoord is.

Collegevoorstel:
Idee is dat het Actieplan 6 april in het college komt. Ik pas het voorstel aan en kom nog bij jullie langs voor input vanuit bestaande visies/kaders/etc ☺

Welke commissie Raad:
Gezien financiering vanuit doeluitkering MO gaat, is commissie sociaal/samenleving voorliggend. Vraag aan commissie dit goed af te stemmen met commissies wonen en bestuur.

Aanpassen term actieplan:
We gaan de termen Skaeve Huse/Gouwe huse helemaal uit het Actieplan halen en vervangen door *maatwerkwonen*. In de collegevoorstellen die volgen mbt Gouda kunnen we de term Gouwe huse wel weer oppakken. Dit heb ik ook ambtelijk afgestemd met Krimpenerwaard.

9. Ruimtebeslag Gouwe Huse 2mtw

mail 13 april 2021

Mail van planeconoom. Om Gouwe Huse te realiseren op de Tweede Moordrechtse Tiendeweg is er een keuze nodig tussen voorbelasten en onderheien. Bouwrijp maken is betrekkelijk, de kosten zijn vanwege het geringe programma verhoudingsgewijs hoog. Voor de ontsluiting wordt uitgegaan van een ruimtebeslag van 1200m2 oppervlak. Per woonunit een ruimtebeslag van 100-150 m2 (keer vijf). Dit is exclusief beheerderswoning. Dat beeld komt verre van overeen met het beeld dat wethouder Tetteroo schetste tijdens de raadscommissie-vergadering van 20 september (hij zei toen dat het zou gaan om in totaal 250m2).

20210413115438_RE Overleg uitgifte in er

Zoals besproken mijn gedachten bij dit project.



Het betreft een kavel van circa 7.000 m2.
De toegang tot het perceel is mogelijk via een bestaande dam aan de Tweede Moordrechtse Tiendweg.
In de omgeving liggen bestaande leidingen (data, elektra, water) en de naastgelegen percelen zijn op riool aangesloten via persleidingen.
De aansluitkosten zijn daarmee mogelijk niet extreem hoog.

Het perceel verleent recht van overpad naar naastgelegen percelen. Dat moet zo blijven.
Het perceel is niet voorbelast. In de omgeving is woningbouw maar ook een onderheid sportpark. Ten behoeve van dit project is een keuze nodig tussen voorbelasten en onderheien. Aan alle opties kleven voor- en nadelen.
Mogelijk dat onderheien de meeste voordelen biedt, oa in relatie tot effect op omgeving.
Wanneer de woningen worden verwijderd moeten de heipalen wel tot minimaal 3 meter onder maaiveld worden afgeknipt.
Voorbelasten kost daarnaast veel tijd en mogelijk ook veel zand. Mijn schatting is circa 50 euro per m2 gebaseerd op 3 meter zand in bigbags met transportkosten. Ofwel de civiele kosten nemen toe, ofwel je bouwkosten worden hoger (keuze).

Daarnaast moet het perceel bouwrijp worden gemaakt. Dat is betrekkelijk. In dit geval vooral functievrij.
De meeste kosten zitten in riool, elektra en water. De kosten zijn vanwege het geringe programma verhoudingsgewijs hoog.
Ik weet niet wat Stedin vraagt voor elektra. Qua riool zou ik uitgaan van een pompgemaal.
Ik zou rekening houden met circa 100.000 euro bouwrijpmaken.

Qua woonrijp maken moet je denken aan paden (halfverharding) van de hoofdrijbaan richting de woningen.
Aan de hoofdrijbaan parkeerplaatsen, wellicht grastegels of halfverharding. Deze parkeerplaatsen zou ik niet beschouwen als openbaar gebied zodat de richtlijnen vanuit de LIOR ook niet van toepassing zijn. De dam moet mogelijk wel worden vernieuwd. Wellicht dat er beschoeiing nodig is.

Voor de woningen zou ik uitgaan van een ruimtebeslag van circa 100-150 m2. Dat betekent circa 500-600 m2.
Voor ontsluiting zou ik circa 1.200 m2 oppervlak aanhouden.
De rest van het perceel kan dan extensief groen worden ingericht (circa 5.000 m2).
Ik heb werkelijk geen idee bij het inrichtingsniveau, aantal bomen etc.

Daarmee is het een aanname in een bandbreedte van 100.000-200.000 euro.

De waarde van de grond wordt bepaald op basis van oppervlak en grondwaarde.
De Skaeve Huse zijn sociale woningbouw, waarmee de grondwaarde 170 euro per m2 bedraagt.
Het oppervlak is in principe perceel tenzij het gebouwoppervlak groter is.
Ik zou hier uitgaan van de individuele kavel: circa 150 m2.
Daarmee bedraagt de grondwaarde circa 25.000. De jaarcanon komt dan uit op (prijspeil 2021) circa 600 euro per kavel.

Ik adviseer je de bedragen voor voorbelasten, bouwrijp maken en woonrijp maken wel te laten verifieren door afdeling POR.
Zij hebben door de vele civiele projecten een beter beeld. Uiteraard is het zonder tekeningen en onderzoeksresultaten ook voor hen een schot voor de boeg.

10. Stichtingskosten
mail 20 april 2021

Mail van projectleider huisvesting bijzondere doelgroepen over de realisatiekosten van Gouwe Huse op de Tweede Moordrechtse Tiendeweg. Uitvoering op funderingspalen wordt uitgezocht omdat dit het bouwrijp maken van de locatie vermoedelijk goedkoper maakt.

Het aanbrengen van funderingspalen staat naar onze mening haaks op het feit dat het hier zou gaan om een pilotproject waar het college via een kruimelroute een vergunning voor wil verkrijgen.

PDF

20210420142156_RE
Stichtingskosten Gou

Zoals zojuist besproken. Voor het compleet maken van de overall stichtingskosten voor realisatie van Gouwe Huse het volgende:

- Uitgaan van 1 locatie -> 2e moordrechtste Tiendeweg (locatie Goejanverwelledijk 10 voor 1 woonunit valt af vanwege omgevingsfactoren)
- Programma wordt dan 5 woonunits voor bewoners en 1 unit voor een beheerder (heb ik zojuist nog afgestemd met). De beheerderunit kan iets simpeler dan een woonunit. Benodigde voorzieningen zijn kleine pantry en toilet lijkt mij en een kleine ontvangstruimte
- Nog uit te zoeken door woningcorporatie(s): eventuele meerkosten voor een uitvoering op funderingspalen. (bouwrijp maken van de locatie wordt daar vermoedelijk goedkoper van -> geen/minder voorbelasting nodig ed)
- Om stichtingskosten helemaal compleet te maken laat ik nog de volgende ramingen maken intern bij de gemeente: te vragen erfpachtcanon (is nodig om te voldoen aan wet en regelgeving), grove raming voor het bouwrijp maken van de locatie, grove raming voor het woonrijp maken van de locatie.
- Op basis van overall stichtingskosten (inclusief kosten erfpacht, bouwrijp en woonrijp kosten) dan een exploitatieresultaat uitrekenen voor 5,10 jaar exploitatie en laten zien wanneer het kostenneutraal is. Op basis van de uitkomsten dan verder bespreken hoe om te gaan met het onrendabel. Ik zou dan graag concreet willen weten welk onrendabel de corporaties bereid zijn voor haar rekening te nemen en wat de gemeente dan nog zou moeten bijdragen om het financieel haalbaar te maken.

Zoals je inmiddels weet was in de bouwkosten al rekening gehouden met een fundering op palen. Hierbij ook een bevestiging voor de rest.

N.a.v. ons gesprek vorige week heb ik een nieuwe berekening gemaakt op basis van 6 units i.p.v. de eerder veronderstelde 4, met een huurprijs van 633,25 euro p.m. Dit is de huurprijs die past bij de 1e aftoppingsgrens voor sociale huur.

Met deze uitgangspunten komt de investering na 15 jaar op een positief resultaat.
Ik heb alles nog even uitgewerkt in bijgevoegde memo.

11. Exploitatieperiode

projectplan versie 23 april 2021

In het projectplan maatwerk wonen staat op pagina 5 dat er nu wordt voorgesteld één locatie aan te wijzen in plaats van meerdere. Dit vanuit de gedachte dat een geclusterde voorziening efficiënter is voor planuitwerking, realisatie, exploitatie en begeleiding van bewoners.

Verder spreekt men over een exploitatieperiode van tenminste tien tot vijftien jaar. En dat door deze periode te hanteren, er een omgevingsvergunning verleend kan worden volgens de kruimelgevallen regeling.

Als de exploitatieperiode tenminste tien tot vijftien jaar betreft, staat dat op gespannen voet met tijdelijk afwijken voor maximaal 10 jaar.

PDF

20210506081422_FW MEMO ontwikkels

PDF

20210422082821_20210423 Projectplan G

2.2.2 Eén locatie voor realisatie

Voor het te realiseren programma wordt nu voorgesteld om daarvoor één locatie aan te wijzen. Dit vanuit de gedachte dat een geclusterde voorziening efficiënter is voor zowel de planuitwerking, realisatie, exploitatie en begeleiding van deze bewoners. Dit wijkt af van het eerdere plan om twee locaties aan te wijzen. Na nadere bespreking van een bijzondere casus, waarvoor aanvankelijk een aparte locatie zou worden aangewezen, lijkt deze persoon nu ook te kunnen worden geplaatst in een meer geclusterde woonvorm.

2.2.3 Exploitatieperiode van tenminste tien tot vijftien jaar

De realisatie van Gouwe Huse is nieuw voor Gouda. In andere gemeenten heeft deze woonvorm zich al bewezen. Het uitgangspunt voor de Gouwe Huse is om ze voor tenminste een periode van tien tot vijftien jaar te plaatsen. Bij succes zal de exploitatie na deze periode worden voortgezet. Door een periode van tien tot vijftien jaar te hanteren kunnen de woningen redelijk snel worden gerealiseerd als er geen beroep en bezwaar wordt aangetekend tegen vergunningverlening. Er kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens een zogenaamde 'kruimelgevallen' regeling o.g.v. art. 4 lid 11 Bijlage 2 BOR voor een periode van maximaal tien jaar. Deze periode kan mogelijk nog worden verlengd naar in totaal vijftien jaar door het project bij het Rijk aan te melden voor een experiment op grond van de Crisis- en herstelwet. De doorlooptijd van een omgevingsvergunningprocedure via de ´kruimelgevallen´ regeling bedraagt acht weken met een eventuele eenmalige verlenging van maximaal zes weken. Het voorstel om het in eerste instantie voor tien tot vijftien jaar te realiseren en niet voor een kortere periode heeft ook te maken met de financiële haalbaarheid. De realisatie gaat gepaard met een aanzienlijke investering. Met tien tot vijftien jaar huurinkomsten die bewoners gaan betalen kan een deel van de investering worden terugverdiend, waarmee het project ook betaalbaar(der) en daarmee eerder financieel haalbaar wordt. De periode van tien tot vijftien biedt ook de toekomstige bewoners van de Gouwe Huse rust waardoor hun situatie kan verbeteren.

Volgens mij ligt er een kwalitatief goed onderbouwd verhaal. Complimenten daarvoor (ook voor de rest die een bijdrage hebben geleverd). Onderstaand mijn suggesties.

1. Wat mij meteen opvalt is dat dit gegoten is in een memo met het karakter van een collegevoorstel. Memo dient vooral ter informatie. Als je het college vraagt om besluitvorming dan zul je dat in de vorm van een collegevoorstel moeten doen. In de praktijk gebruiken we de memo om de portefeuillehouders uitgebreider te infomeren en keuzes te laten maken om het college vervolgens in een collegevoorstel te laten besluiten. In het collegevoorstel kun je dan volstaan met de hoofdlijn en de uitwerking van de betreffende keuze. Feitelijk bevat de memo teveel detail voor besluitvorming in het college. Terwijl de onderbouwing wel weer relevant is voor de portefeuillehouders.
2. Het voorstel om de grond om niet beschikbaar beschikbaar te stellen, in de vorm van erfpacht, verdient nog wel enige onderbouwing. Biedt het grondbeleid hier wel ruimte voor? Schept ook precedent. De uitgifte in erfpacht is al een bijdrage op zich om dit mogelijk te maken.
3. Voorstel voor een exploitatieperiode van 25 jaar is in strijd met een kruimelgevallenregeling. Die ziet slechts op 10-15 jaar. Daar hoort bij dat de gemeente vooraf een inspanningsverplichting aangaat, waarvan niet op voorhand zicht is op succes. Zoals ik eerder aangaf, een inspanningsverplichting is vanuit een juridisch oogpunt bepaald geen loze letter. Wellicht kun je het scenario schetsen wat het betekent als we voor de normale bestemmingsplanwijziging gaan. geef aan dat de kans groot is dat we door de tijd schieten en mogelijk rijkssubsidie mislopen.
4. Als de memo straks wordt omgebouwd naar een collegevoorstel dan moeten de beslispunten worden uitgesplitst naar: keuze variant, dekking kosten, aangaan ontwikkelingsovereenkomst, bijdrage gemeente, erfpacht, inspanningsverplichting, etc.
5. Zou de memo nog even nalopen op taalfoutjes.

12. Bruikleen-overeenkomst

mail 28 april en 11 mei 2021

Een van de bewoners heeft het perceel in bruikleen. Uit deze mails blijkt dat in deze overeenkomst niet duidelijk het perceel omschreven staat. De tekening is later gemaakt om tot enige vorm van afbakening te komen.

De bruikleenovereenkomst zit de komst van de Gouwe Huse niet in de weg. In het slechtste geval krijgt de gemeente te maken met een lange opzegtermijn (vermoedelijk loopt dat parallel met behandeling beroep). Wellicht zal er een schadevergoeding betaald moeten worden. Of een ander weiland aangeboden moeten worden.

Daarnaast rust op het perceel ook nog het recht van overpad voor een andere bewoner.

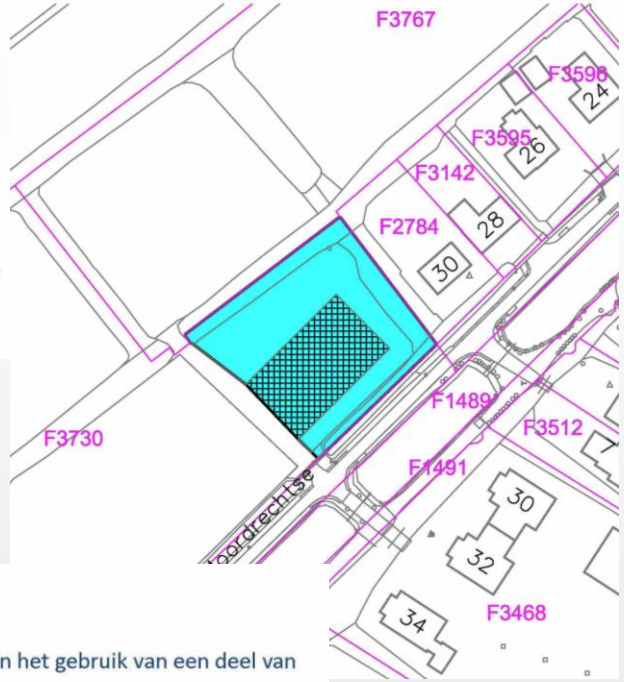
PDF

20210511143621_RE
Juridische check aan

[redacted]

Nee wat mij betreft kunnen we rekening houden met die paardenbak en de huisjes ernaast situeren, waarmee het ook buiten het perceel valt dat nu geduid wordt met deze tekening.
[redacted] Is deze tekening ook onderdeel van de overeenkomst en daarmee ook bekend bij de persoon die het nu nog in bruikleen heeft?

[redacted]



[redacted]

Ik kom tot de conclusie dat de bruikleenovereenkomst mbt het weiland niet in de weg staat aan het gebruik van een deel van het weiland voor 5 Gouwe Huse.

In het algemeen geldt namelijk dat overeenkomsten voor onbepaalde tijd opgezegd kunnen worden.
In het geval van bruikleen volgt dat zelfs uit de aarde van de overeenkomst, want bruikleen is volgens de wet een overeenkomst tot het gebruik van een zaak onder de voorwaarde dat die zaak na een bepaalde tijd terug wordt gegeven (art. 7A:1777 Burgerlijk Wetboek).

In een worst case scenario dienen we rekening te houden met het volgende:
De bruikleenovereenkomst ziet op het hele weiland.
De overeenkomst is in 2003 afgesloten met 3 wederpartijen ([redacted]). Nu hebben we te maken met de erven [redacted] (partner en zijn kinderen, en een schoonzoon.
Bruikleners wensen niet mee te werken aan gedeeltelijke opzegging van de bruikleenovereenkomst en gaan de grond die wij nodig hebben bezetten met allerlei rommel.
De gemeente dient dan de bruikleenovereenkomst op te zeggen en bij de rechter te vorderen dat de grond ontruimd dient te worden.
Een dergelijke vordering kan binnen 3 maanden in kort geding door de rechter behandeld worden. De gemeente dient een advocaat in te schakelen voor deze procedure. Kosten hiervan zijn al gauw 6.000 euro.
De rechter kan oordelen dat, gelet op de omstandigheden van dit geval de gemeente niet kan opzeggen zonder 1) daarvoor een zwaarwegende reden aan te voeren, en/of 2) een ruime opzegtermijn in acht te nemen van zeg 1 jaar, en/of 3) schadevergoeding te betalen.

13. Betrekken raad bij plannen

mail 3 mei 2021

Mail over het betrekken van de gemeenteraad bij de plannen voor Gouwe Huse. Het is niet de insteek om de gemeenteraad in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken.



20210503114824_RE
Actieplan daklooshei

[ ]

Ik heb wel een tip.
Normaliter consulteer je de raad in een vroeg stadium van de planvorming, zodat er nog ruimte is om de opmerkingen van de raad mee te nemen.
Volgens mij is dit niet de insteek van deze bijeenkomst (?) en wil het college eigenlijk de raad min of meer meenemen in de plannen die voorliggen met de vraag of het past bij de gestelde kaders van de raad.
Normaliter vraag je de raad ook niet om een besluit na een consultatie.

Ik denk dat het wijs is om [ ] bij het begin van de bijeenkomst te laten starten met het schetsen van de verwachting of doel van de bijeenkomst. De kans bestaat namelijk dat de raad er met andere verwachtingen zit en voor je het weet kan je terug naar de tekentafel voor een nieuw uitvoeringsplan.

Bespreek dit goed door met [ ] voorafgaand aan de bijeenkomst.

Succes en mocht ik wat voor je kunnen betekenen hoor ik het graag.

[ ]

14. Verslag omgevingstafel
6 mei 2021

Hiernaast is een deel van het verslag van de omgevingstafel te lezen. De omgevingstafel is kritisch. Stedenbouw, Cultureel erfgoed, Groen: negatief. Ook geen mogelijkheden om het wel passend te maken. ODMH, Milieu & Water en Milieuaspecten zijn ook kritisch. Verkeer kan er niet veel over opmerken in dit stadium.

Alleen Wonen is positief vanwege de bestuurlijke wens en de hulp die het biedt aan deze bijzondere doelgroep.

PDF

20210506092727_Verslag Omgevingstafe

Advies van: Cultureel erfgoed
Waarom is dit niet op de intaketafel behandeld? (discussie volgt)

Geen geschikte locatie.
Ligt langs historisch lint met bepaalde karakteristiek.
Ligt in Oostpolder dat is aangewezen als te behouden/beschermen gebied.

Het is een perceel van circa 7000 m2. Dat is echt een megalocatie voor een klein plannetje. Dan krijg je 5 units in het 'niks'. Hoe verhouden de gebouwen zich tot de omgeving? Waarschijnlijk veel groen nodig om het leefbaar in te passen. Daardoor wordt het landschapstype aangetast. Typologisch niet geschikt als we kijken naar massa en omgeving.
scheppen we een enorm precedent. Dit is een megakavel, daar kan je in theorie 5 villa's op zetten. Een kleinere kavel lijkt zeer het onderzoeken waard.

Advies van: Stedenbouw
Waarom niet op intaketafel behandeld?

Stedenbouw heeft bedenkingen bij deze locatie. Vanuit stedenbouw is er echter nog niet veel te zeggen omdat er geen concreet plan ligt (met schaal en locatie).

Algemeen is het een kleinschalig initiatief in een grootschalig landschap. Ik zou me verloren voelen als ik hier zou moeten gaan wonen. Groot perceel. Ruimtelijk contrast is heel groot. Referentiebeelden van elders zijn veel meer besloten.

Het is een kale open plek voor een woonvorm die je beschutting zou willen geven. Daarbij is het een groot (sociaal) contrast tussen villa's en de voorgestelde woonvorm.

Stedenbouwkundig gezien is het niet makkelijk dit op deze locatie in te passen.

Advies van: Groen
Ik schrok toen ik het plan in combinatie met deze locatie zag een beetje.

In de Omgevingsvisie en Waterrijk Oostpolder wordt dit gebied benoemd als waardevol voor biodiversiteit, recreatie etc. Dit plan staat enorm haaks op wat wij zeggen dat we met dit perceel willen.

Daarbij wordt in de toekomst nabij de locatie een bos gecreëerd. Mensen zullen daar met kinderen op afkomen. Daarom niet wenselijk vanuit groen.

Rood stoplicht. Eventueel afwijken zou via bestuur moeten.

Advies van: Milieu & Water
Eens met groen over de conflicten met verschillende beleidsstukken.

Daarbij komt er best veel extra verharding. Voor compensatie moet het waterschap om advies gevraagd worden.

Ook is de Oostpolder een heel venig gebied. Woningbouw is heel erg duur.

Het is een afgelegen gebied. Rioleringen ed. zullen kostbaar zijn en nog niet aanwezig zijn. Aandachtsgebied voor funderingen. Gaat waarschijnlijk financieel tegenvallen.

Advies van: Wonen
Ik hoor veel ruimtelijke redenen om het niet te doen. Vanuit Wonen is het wel een wenselijke ontwikkeling.
Ik hoor een paar keer terugkomen dat het niet de woonkwaliteit is die we willen. Deze mensen kunnen in de reguliere woningvoorraad geen plek vinden. Dat het afgelegen is zonder voorzieningen is juist een pré.

Hier in Utrecht staat ook een Skaeve Huze project. Voorbeeld hoe het niet moet. In een wijk waar veel gebouwd wordt. Studenten flexwoningen in de buurt. Veel geluidsoverlast voor mensen die geen prikkels aankunnen. Juist een afgelegen locatie zou goed kunnen.

Geboortebos in de buurt is wel een risico. Ik zie dit als een atypisch woon project dus we moeten er op een atypische manier naar kijken.

Advies van: Milieuaspecten
Het perceel heeft de bestemming dagrecreatie. Dit kan andere (ongewenste) bezoekers aantrekken.

Aan de ene kant ligt ook een voetbalvereniging waar veel reuring vandaag komt. Dit kan voor prikkels en geluid zorgen terwijl een prikkelarme locatie gewenst is.

Omwonenden zullen op de hoogte gebracht moeten worden van dit initiatief.

Intensief sociaal beheer moet voorkomen dat er overlast gevende situaties gaan ontstaan.

Advies van: Verkeer
In dit stadium niet veel over op te merken. Parkeernorm van 0,6 per wooneenheid. Ik zou er niet te zuinig mee omgaan op deze locatie. In de omgeving kan niet geparkeerd worden. Bewoners zullen geen auto hebben. Wel bezoekers en personeel.

Wat bedoel je met niet te zuinig aan? Minimaal 3?
Ik zou misschien iets meer aanleggen omdat er in de directe omgeving geen plaatsen zijn. 4 of 5

15. Kritische reactie omgevingstafel
mail 6 mei 2021

Mail over de zeer kritische reactie van de omgevingstafel. Er wordt voorgesteld om de vakdisciplines mee te nemen in de zoektocht naar een betere locatie waar het ruimtelijk beter inpasbaar is. Een van de wethouders zegt dat er op iedere locatie wel wat aan te merken is en het anders nooit gaat lukken. Daarom op deze locatie inzetten, niet stoppen met denken en kijken. 'We hebben geen "locatie-luxe" in deze stad; het wordt nooit een 10. 7,5 is ook mooi. Svp gewoon doorbehandelen en niet een stap terug, alleen vooruit.'

20210506093219_RE CONCEPT MAIL ROG

20210506200035_Re Hoe omgaan met be

Beste Corine en Rogier,

Inzake het voornemen om de locatie 2e Moordrechtste Tiendeweg aan te wijzen als locatie voor de realisatie van Gouwe Huse (Skaeve Huse) willen wij jullie graag deelgenoot maken van het volgende:
Om meer zicht te krijgen op de ruimtelijke inpasbaarheid en ruimtelijke randvoorwaarden bij verdere planuitwerking is het planinitiatief ingediend voor behandeling bij de intaketafel/omgevingstafel. Uit die behandeling volgt een behoorlijk kritische reactie vanuit diverse vakdisciplines wat betreft realisatie van dit woonconcept op de voorgestelde plek. Zie ter verdere informatie ook het bijgevoegde verslag.

Op basis van deze kritische reactie lijkt het ons zinvol om nog een keer terug te gaan naar de intake-/omgevingstafel om de betrokken vakdisciplines verder mee te nemen in de doorlopen zoektocht naar een locatie. Het voornemen is om ze dan de eerder gemaakte groslijst die teruggebracht is naar de meer kansrijkere locaties voor te leggen en te bespreken of zij dan nog met een andere suggestie komen voor een locatie waar het ruimtelijk beter inpasbaar zou zijn. Van daaruit kunnen we dan verder de balans opmaken of er nog nieuwe inzichten zijn ontstaan en of we de gevraagde besluitvorming aan het college, conform het voor besproken collegestuk ongewijzigd in stand willen houden.

Uit bovenstaande ontwikkeling volgt nu de volgende vraag aan jullie wat betreft behandeling reeds geschreven en ingediend collegestuk:

- Het collegestuk (kabinet) staat geagendeerd voor een eerste lezing op 11 mei door het college
- Indienen van het collegestuk voor formele besluitvorming zouden we na behandeling actieplan dakloosheid in de commissie samenleving op 19 mei doen. Dat zal ergens eind mei/begin juni worden.

Willen jullie de eerste lezing op 10 mei door laten gaan? Dit met kanttekening van de kritische reactie omgevingstafel en nog een keer dubbelcheck of er geen betere locatie te vinden valt waar het ruimtelijk beter inpasbaar is? Of vinden jullie het beter om de eerste lezing te cancelen en het proces omgevingstafel eerst verder te doorlopen voordat het verder wordt besproken in het college?

Wij vernemen graag jullie reactie.

16. Sociaal beheer
mail 20 mei 2021

Het Leger des Heils stuurt in mei een mail met gedachtes over het sociaal beheer voor Gouwe Huse. Daarin wordt ook gesproken over het delen van signalen met partijen zoals zorgelijk gedrag, veel dealers in de omgeving waardoor extra surveillance van politie/handhaving nodig is en verpaupering van de woonomgeving.



20210520152043_so
ciaal beheer verder u

Heb even verder gedacht over invulling van het sociaal beheer en mn oor te luister gelegd bij medewerkers in Dordrecht. Daar zit volgens mij mooi leerrendement.

- 7 dagen per week is er een moment van aanwezigheid van de sociaal beheerders op wisselende momenten van de dag:
- Zijn dan voornamelijk aanwezig in de extra unit en beschikbaar voor bewoners en omgeving;
- Geen dagelijkse huisbezoeken aan bewoners, zij wonen zelfstandig, natuurlijk wel het 'natuurlijke' contact en binnenloop van bewoners:
- Functioneren mede als oog voor: gemeente, wooncorporatie, wijkagent, handhaving: opvangen van signalen en deze doorzetten
- Maandelijks overleg met gemeente, woco, politie, handhaving (1,5 uur): situaties doorspreken/ evalueren/signaleringen delen
- Sociaal beheerders hebben korte lijnen met de ondernemers en buurtbewoners en kunnen direct benaderd worden. Dus zoveel mogelijk directe telefoonnummers waardoor er gehoor is:
- Sociaal beheerders reageren binnen afzienbare tijd op signalen van de omgeving, waardoor er adequaat en in samenwerking wordt gehandeld:
- Sociaal beheerders zijn bekend met de momenten dat begeleiding/behandeling bewoners bezoekt, vaak is dit ook een 'afstemmoment' voor eventuele bijzonderheden
- Sociaal beheerders delen ook signalen die zijn met de andere partijen zoals:
  - Gedrag wat zorgelijk is:
  - Veel dealers in de omgeving (extra surveillance politie/handhaving)
  - Woonomgeving die verpauperd
- Belangrijke tip om electricititeit ook aan de buitenkant te kunnen bedienen (afsluiten)

Het geeft in ieder geval wat meer inkleuring van hoe het sociaal beheer er uit kan gaan zien.

Met vriendelijke groet,

Projectmanager

Leger des Heils W&G Rijnmond Zuidwest

17. Aanpassing criteria

mail 21 mei 2021

Zelfs op 21 mei, als de locatie Tweede Moordrechtse Tiendeweg al door het college gekozen is, is er nog de wens om criteria aan te passen.

Verder is het ook opmerkelijk dat wethouder Tetteroo in de raadscommissievergadering van 19 mei nog niet spreekt over de gekozen locatie. Hij houdt het bij woorden als dat hij hoopt een locatie te vinden (1:45:58) en als de locatie bekend is (1:52:48). Achter de schermen is de keuze voor de Tweede Moordrechtse Tiendeweg al gemaakt.

PDF

20210521130216_RE Technische vragen_2

Van: [redacted] <[redacted]@[redacted]>
Verzonden: vrijdag 21 mei 2021 13:01
Aan: [redacted] <[redacted]@[redacted]>; [redacted] <[redacted]@[redacted]>
Onderwerp: RE: Technische vragen

[redacted]

Zie nog mijn toevoegingen voor de criteria

1. Hoe wordt de 'zorgvuldige screening' voor een locatie vormgegeven? Welke weging, criteria wordt hierbij gehanteerd?

De volgende criteria worden gehanteerd voor het selecteren van een locatie voor realisatie:

- Omvang locatie (genoeg ruimte voor het plaatsen van 5 woonunits en 1 beheerderruimte)
- Een ligging (net) buiten woonwijken
- Een ligging in een omgeving met weinig prikkels
- Een ligging waar bewoners voor heel weinig tot geen overlast kunnen zorgen
- Een ligging niet te ver van voorzieningen (bij voorkeur bereikbaar op loop-/fietsafstand)
- De locatie dient tenminste tien jaar beschikbaar te zijn
- Het realiseren van deze woonunits mag geen belemmering gaan vormen voor eventuele bestaande bedrijfsactiviteiten in de direct nabijheid
- Er dienen geen omgevingsfactoren te zijn die het realiseren van deze woonunits met een woonfunctie onmogelijk maken

18. Happy few
mail 26 mei 2021

Mail waarin gesproken wordt over het perceel dat grenst aan een deel van de Achterwillenseweg. Perceel zou ongeschikt zijn omdat daar happy few gevestigd zijn. De happy few zouden ook wonen aan de Tweede Moordrechtse Tiendeweg. Waarom is deze locatie dan wel geschikt?

Er is sprake van subjectieve locatiebeoordeling.

PDF

20210526142535_RE
out of the box locati

Hi collega's,

Bedankt voor de suggestie [redacted]!
Maar ik ben niet direct enthousiast. Deze locatie grenst aan het deel van de Achterwillenseweg waar ook de 'happy few' zijn gevestigd net als bij de 2e Moordrechtse Tiendeweg. Op het perceel ernaast (AW31) worden ook 2 grote vrijstaande woningen gerealiseerd, dus ook hier is sprake van een grote confrontatie. Daarnaast is het één van de entrees van het Goudse Hout en ligt het daarmee op het grensgebied van het recreatiegebied aan een redelijk drukke weg. Hierdoor is het ook een 'meer zichtbare' plek in Gouda en dus ook minder prikkelarm. Naast de Groenalliantie kan ook mogelijk de Provincie bezwaar maken omdat ontwikkelmogelijkheden op het grensvlak met recreatiegebieden beperkt worden.

Grt. [redacted]

19. Duiding belanghebbenden

mail 9 juni 2021

In deze mail wordt gesproken over de belanghebbenden. Ondanks dat SV Donk in beeld is, wordt de vereniging vooralsnog niet als belanghebbend gezien. Met als reden dat hun ontsluiting niet aan de Tweede Moordrechtse Tiendeweg is. Echter fietsen en lopen de Donk-leden vanuit Westergouwe en omgeving wel dagelijks en zelfstandig door de Tweede Moordrechtse Tiendeweg om naar hun sportvereniging te gaan.

PDF

20210609135802_RE Communicatie Gouw



Ter bespreking morgen tijdens het communicatieoverleg in de bijlage een aanzet voor wie allemaal aan te merken als direct belanghebbende bij een keuze voor de locatie 2e Moordrechtse Tiendeweg voor de realisatie van Gouwe Huse. Concreet zouden dit dan de belanghebbenden zijn waarmee je intensief overleg / een participatietraject mee zou willen doorlopen. Uitgangspunten die ik nu heb gebruikt:

- Woonachtig of gevestigd met bedrijf binnen een straal van circa 100m1 van de locatie
- Woonachtig of gevestigd aan de 2e Moordrechtse Tiendeweg of direct bij de ingang, omdat er sprake is van dezelfde verkeersontsluiting
- De voetbalvereniging heb ik er vooralsnog buiten gelaten. Qua verkeersontsluiting komen zij niet over de 2e Moordrechtse Tiendeweg. Anderzijds is het wellicht wel goed om ze juist wel te betrekken, omdat er vanuit de voetbalvelden wel zicht is op de locatie. Of ze dan net zo intensief moeten worden betrokken is dan wel de vraag. Morgen nog maar even verder bespreken.

Daarnaast stuur ik jullie ook een CONCEPT planning voor het hele uitwerkingsproces. Het lijk mij goed dat we die ook plenair doornemen om vast te stellen of deze helemaal volledig is en ook uitvoerbaar.

20. Scheef beeld opmerkingen omgevingstafel

mail 16 en 17 juni 2021

In de eerste mail wordt gesproken over het scheve beeld dat wordt geschetst door te zeggen dat de locatie aan de Tweede Moordrechtse Tiendeweg voldoet aan de eerste zes gestelde criteria. Dit doet geen recht aan de opmerkingen vanuit de omgevingstafel.

In de mail daaronder wordt duidelijk dat bestuurlijk helder is dat men voor deze locatie wil gaan en een andere locatie pas in beeld komt als deze locatie spaak zou lopen.

PDF

20210617135149_RE
Aangepast collegest

Jammer dat de alternatieve locatie buiten beeld wordt gehouden. Echter zie ik bij de eerste locatie nagenoeg geen kritische opmerkingen. Dat schetst in mijn beleving een scheef beeld en doet geen recht aan de opmerkingen vanuit de omgevingstafel. Ook gaat het ten koste van een zorgvuldige besluitvorming. Wordt [ ] bijvoorbeeld wel voldoende duidelijk gemaakt dat de locatie aan/in een speciaal groengebied ligt?

In hoofdstuk 2.2 staat niks over de ruimtelijke factoren. Er zou iets opgenomen kunnen worden bij bijvoorbeeld omgevingsfactoren in de trant van: “vanuit de omgevingstafel wordt geattendeerd op/aandacht gevraagd voor de groenzone waar de locatie binnen valt, stedenbouwkundige inpassing, verharding, lintbebouwing etc....” (Zie voor de precieze inhoud het verslag van de omgevingstafel)

Nu staat er:
Deze locatie voldoet aan de eerste zes gestelde criteria. Een eerste ‘quickscan’ toetsing voor het laatste criterium (omgevingsfactoren) heeft vooralsnog ook geen belemmeringen opgeleverd. Wel is er nog aanvullend onderzoek nodig om...

Let ook nog even op de datum van het stuk, er staat nu: “julii”.

Naar aanleiding van gehouden bestuurlijk overleg wordt nu voorgesorteerd of formele besluitvorming voor een locatiekeuze 2e Moordrechtse Tiendeweg door middel van bijgevoegd collegestuk.
Hiermee wordt straks formele besluitvorming aan het college gevraagd met een geplande datum van 6 juli (volgende week in pfo voorbespreking). Dit betreft een aanvulling op een eerder (kabinet) collegestuk dat eerder voor een eerste lezing was ingebracht en jullie eerder ook hebben gezien. De nu gemaakte aanvulling zijn in kleur weergegeven. Graag hiervan kennis nemen en zsm jullie reactie als jullie nog opmerkingen hebben.

Voor [ ] Ik heb uiteindelijk geen tekst meer opgenomen over een eventuele optie voor een andere locatie. Bestuurlijk is helder dat men voor deze locatie wil gaan en een eventueel alternatief komt daarmee pas in beeld als het op deze locatie zou spaak lopen. In algemene bewoording is dat nu wel opgenomen bij de kanttekeningen hfst 5.8.
Verder ronden we uitgezette acties voor een eventueel alternatief wel af (reactie OMDH ontbreekt nog steeds). Mocht het dan onverhoopt wel weer in beeld komen dan weten we in ieder geval of het voor die plek ook haalbaar zou kunnen zijn.

21. Agendering raadscommissie

mail 24 juni 2021

Mail over het aanwijzen van een locatie op zeer korte termijn. Er wordt gevraagd een uitzondering te maken op deze wellicht ongebruikelijke vraag gezien de urgentie (tijdelijke beschikbaarheid subsidiegelden die het project financieel mogelijk moeten maken) en het maatschappelijke belang.



20210624150815_RE Agenderen Gouwe H

Naar aanleiding van ons telefonisch contact hieronder mijn verzoek met een verdere toelichting.

Conform het door het college vastgestelde Actieplan dakloosheid (wat ook in de raadscommissie is gepresenteerd) wordt er nu verder gewerkt aan de realisatie van 'Gouwe Huse'.
Het college van B&W is voornemens om hiervoor op de zeer korte termijn één locatie aan te wijzen en de verdere uitgangspunten tbv de uitwerking vast te stellen, waaronder ook hoe om te gaan met participatie richting direct belanghebbenden. Gezien het maatschappelijke belang van het project en de 'gevoeligheid' die dit onderwerp met zich mee kan brengen is het verzoek om dit onderwerp (opnieuw) te agenderen bij de Raadscommissie Stad en Samenleving. Intentie is om dan input (wensen en bedenkingen) op te halen die we kunnen meenemen/inpassen bij het vervolgproces.

Vanuit de betrokken wethouders Corine Dijkstra en Rogier Tetteroo is het uitdrukkelijke verzoek gekomen om dit nog voor het zomerreces te agenderen. Hiermee kan de voortgang van het project namelijk worden geborgd en communicatie met belanghebbenden nog voor de zomervakantie worden opgestart. Dit is van belang met het oog op voortgang en tijdelijke beschikbaarheid van subsidiegelden die het project financieel ook mogelijk moeten maken.

Hieruit volgt dan ook de vraag of je nog kans ziet om het toe te voegen aan de commissievergadering van 12 juli of dat er nog een apart moment kan worden gepland voor deze datum.

Ik zie graag spoedig jouw reactie tegemoet.

PS: wij beseffen ons dat dit een last minute en wellicht ongebruikelijke vraag is. Gezien de urgentie en het maatschappelijke belang dat met dit project gemoeid is hopen wij dat hierop een uitzondering gemaakt kan worden, waarmee het niet doorschuift over het zomerreces.

22. Wethouder Van Vugt over locatie

mail 29 juni 2021

In de besluitenlijst van het college van 29 juni 2021 is te lezen dat wethouder van Vugt zich tegen het genoemde besluit heeft uitgesproken. Dit vanwege het feit dat wethouder Van Vugt van mening is dat er onvoldoende informatie op tafel ligt om een zorgvuldige afweging te maken of de beoogde ontwikkeling op deze locatie wenselijk is, o.a. gegeven de door de intake-/omgevingstafel naar voren gekomen bezwaren vanuit aspecten zoals stedenbouw, groen (waardevol groengebied), dagrecreatie en cultuurhistorie. Omdat wethouder van Vugt 'niet mee wil' moet wethouder Tetteroo een mail opstellen.

PDF

20210629143555_RE collegevoorstel_282_

Van: [redacted] <[redacted]@[redacted]>
Verzonden: dinsdag 29 juni 2021 14:28
Aan: [redacted] <[redacted]@[redacted]>
Onderwerp: collegevoorstel

Terugkoppeling in steno.
Ik heb tot 17.00 overleg.....

Collegevoorstel Gouwe huse

Thierry wil niet mee, moet een mits optie als locatie blijven.
Rogier moet email opstellen om Thierry mee te krijgen
Nog tekst toevoegen over planologische uitgangspunten etc.

Mogelijk nog even nader contact met bas en Rogier hierover opnemen

Afbeelding 3 eruit halen.

Mits optie aanwezig moet blijven met mandaat. Rogier email consultatie andere wethouders- Thierry meekrijgen- planologische uitgangspunten
Niet alleen hoe het door gaat betrekking al hebben gedragsrechtelijkse aanpassing. Afbeelding 3: eruit halen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior beleidsmedewerker maatschappelijke zorg
Gemeente Gouda, afdeling maatschappelijk beleid
[redacted]
E: [redacted] / L: www.gouda.nl
Bezoekadres: Burgemeester Jamesplein 1, 2803 PG Gouda
Aanwezig: maandagochtend, dinsdag, woensdag donderdag en vrijdagochtend

23. Vragen en antwoorden Gouwe Huse

7 juli 2021

In de Wob-stukken is een Q&A te vinden. Die is ook gepubliceerd op de website van gemeente Gouda.

Gouwe Huse lost een probleem op als het college inderdaad zou kiezen voor een afgelegen plek. Met de locatie aan de Tweede Moordrechtse Tiendeweg zal de leefbaarheid in de woonwijken, waar de overlastgevers zich nu bevinden, waarschijnlijk wel verbeteren. Echter wordt het probleem verplaatst naar onze woonbuurt.

Verder valt op dat hier wordt gezegd dat gemeente Gouda alleen een financiële bijdrage levert vanuit een Rijkssubsidie. Het werkelijke kostenplaatje om Gouwe Huse te realiseren op de Tweede Moordrechtse Tiendeweg is vele malen hoger dan de Rijkssubsidie van 450.000 euro.

Tot slot blijkt dat Leger des Heils alleen beschikbaar is voor vragen en/of klachten tijdens kantoortijden. Naar onze mening kun je dan niet spreken van passend beheer.

3. Wat lost Gouwe Huse op?

Gouwe Huse zorgt ervoor dat de leefbaarheid in woonwijken verbetert. Ernstige overlastgevers komen op een rustigere en meer afgelegen plek te wonen met passend beheer. Hiermee wordt overlast voorkomen en krijgen bewoners de kans om met behulp van het Leger des Heils te werken aan hun problemen en gedrag.

9. Wanneer is Gouwe Huse een succes?

Gouwe Huse is een succes als de leefsituatie van bewoners van Gouwe Huse vooruit gaat en de leefbaarheid in de woonwijken van Gouda verbetert. Deze maatwerk woonvorm is nieuw voor Gouda en zal zich nog moeten bewijzen.

11. Wat kost dit?

Woningcorporatie Mozaïek Wonen gaat de woningen ontwikkelen en verhuren. De gemeente levert een financiële bijdrage vanuit een Rijkssubsidie in zoverre dat nodig is om het project ook financieel haalbaar te maken.

12. Bereikbaarheid bij klachten

Voor omwonenden is een contactpersoon vanuit het Leger des Heils beschikbaar voor vragen en of klachten. Deze is tijdens kantoortijden bereikbaar.



Analyse Wob-stukken

Ingediend door de buurtcommissie van de Tweede Moordrechtse Tiendeweg
20 oktober 2021