



Memo

aan Commissie Stad en Samenleving
onderwerp Participatietraject Gouwe Huse

van Wethouder C. Dijkstra, Wethouder R. Tetteroo
afdeling College B&W
telefoon 0634545129
datum 8 juli 2021

Memo

Participatietraject Gouwe Huse

Inleiding

Beste commissie Stad en Samenleving,

In het kader van zorgvuldigheid en het creëren van zoveel mogelijk draagvlak voor de planontwikkeling en realisatie van Gouwe Huse vragen wij uw reactie op het in dit memo voorgestelde participatietraject voor direct omwonenden. Wij vragen de diverse fracties (commissie Stad en Samenleving) voor 31 augustus schriftelijk wensen, tips en adviezen aan ons mee te geven. Dit voorafgaand aan een verdere bespreking in de naar september 2021 verschoven raadscommissievergadering, waarin diverse bouwinitiatieven zullen worden besproken, waaronder dan ook Gouwe Huse. Na ontvangst van uw reactie en verdere bespreking in de commissievergadering, zal het te doorlopen participatietraject definitief worden gemaakt en worden uitgevoerd.

Ter verdere toelichting:

Op 19 mei 2021 is een presentatie gegeven in de commissie Stad en Samenleving over het actieplan dakloosheid waarin ook de realisatie van Gouwe Huse is aangekondigd met daarin de oproep om tips en adviezen mee te geven. In navolging daarop hadden we heel graag op 12 juli de inbreng van de commissie willen ophalen voor het verder vormgeven van het participatietraject voor Gouwe Huse. Echter, vanwege het doorschuiven van agendapunten van de kadernota en jaarrekening kan dit onderwerp nu pas begin september in de commissie behandeld worden. Met het oog op de voortgang van het project vragen wij u nu in eerste instantie om uw schriftelijke inbreng om het daarna in september ook nog verder mondeling te bespreken in de raadscommissievergadering (onder het agendapunt bouwinitiatieven). Parallel aan het traject met de Raadscommissie zullen de direct omwonenden alvast worden geïnformeerd over het planinitiatief voor Gouwe Huse, de locatiekeuze en het opstarten van een participatietraject voor de planuitwerking.

In september zal gestart worden met de verdere planuitwerking. Dan zullen ook de eerste participatie bijeenkomsten met omwonenden worden gepland. Indien de commissie begin september input geeft voor het te doorlopen participatietraject kan dat nog tijdig worden meegenomen. Zie verder ook de planning onderaan deze memo.

Collegebesluit locatiekeuze

Het college van B&W heeft in de vergadering van 29 juni 2021 besloten om een locatie aan de 2^e Moordrechtse Tiendeweg aan te wijzen voor het realiseren van maatwerk wonen 'Gouwe Huse'. De Gouwe Huse betreffen in totaal vijf kleine éénpersoons woningen en een beheerderruimte. Voor de Gouwe Huse zal worden gestreefd naar de best mogelijke fysieke- en ruimtelijke inpassing. Verder heeft het college van B&W ingestemd met de uitgangspunten voor de verdere planuitwerking,

realisatie, exploitatie en begeleiding van bewoners conform het daarvoor opgestelde projectplan. De verder planuitwerking zal plaatsvinden binnen de daarvoor geldende wet- en regelgeving.

Wat zijn Gouwe Huse en voor welke doelgroep is het bedoeld?

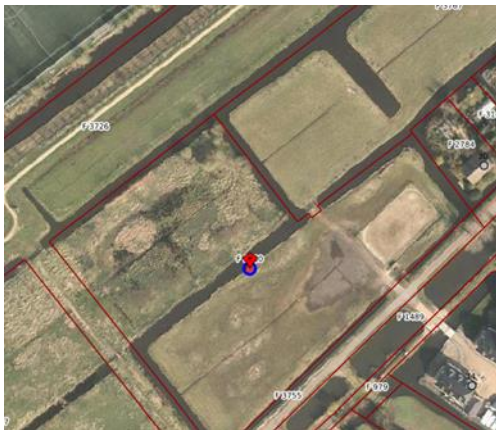
Gouwe Huse is huisvesting voor mensen die door hun afwijkend gedrag en behoeften niet kunnen wonen in een gewone woning of woonvorm in een druk bevolkte buurt of wijk. Gouwe Huse zijn eenvoudige kleine woningen van 25 tot 35 m². De woningen hebben een sobere afwerkingskwaliteit. De woningen hebben een slaapkamer, een badkamer en een woonkamer met keuken en zijn geschikt voor bewoning door één persoon. Er komen vijf woningen en daarmee vijf mensen te wonen in de Gouwe Huse. De vijf bewoners zijn al in beeld. Dit zijn mensen die bijvoorbeeld gedragsproblemen, psychische- of verslavingsproblemen hebben. Mogelijk hebben ze een strafblad door de overlast die zij hebben veroorzaakt. De bewoners hebben problemen, maar nooit zo ernstig dat dat een gedwongen opname noodzakelijk is. Als dit wel het geval zou zijn, komen zij niet in aanmerking voor Gouwe Huse. Deze vorm van wonen is de enige manier waarop zij een stabiele plek vinden in de samenleving.

Deze vorm van huisvesting biedt deze doelgroep (met vaak een historie van langdurige dakloosheid) een menswaardig bestaan. Het vermindert overlast en zorgt ervoor dat de leefbaarheid in reguliere woonwijken verbetert. Ze komen op een rustigere en meer afgelegen plek te wonen met passende begeleiding. Hiermee kan overlast voor de omgeving veel beter worden voorkomen en krijgen bewoners de kans om met ondersteuning van sociaal beheerders en zorgbegeleiding te werken aan hun problemen en gedrag.

De locatie

Voor het selecteren van een locatie voor de realisatie van Gouwe Huse zijn de criteria gehanteerd:

- 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



De locatie die op basis van deze criteria door het college van B&W is aangewezen betreft een perceel aan de 2^e Moordrechtse Tiendeweg. De huidige bestemming is dagrecreatie en het perceel is in eigendom van de gemeente. Zie ook de afbeelding ter verduidelijking van de locatie.

Deze locatie voldoet aan de eerste zes gestelde criteria. Een eerste 'quick scan' toetsing voor het laatste criterium hebben geen omgevingsfactoren opgeleverd die realisatie in de weg staan. Wel is gebleken dat op onderdelen nog aanvullend onderzoek nodig is om definitief te kunnen vaststellen of Gouwe Huse op deze plek kunnen worden gerealiseerd. Het betreft dan nog aanvullend akoestisch-,

bodem- en ecologisch onderzoek.

Bij de behandeling bij de gemeentelijke intake-/omgevingstafel voor ruimtelijke planinitiatieven is naar voren gekomen dat realisatie op deze locatie wel op een aantal beleidsvelden conflicteert en concessies vraagt. Hierbij wordt gedoeld op aspecten van cultuurhistorie, groen (waardevol groengebied), dagrecreatie en stedenbouw. Het is nadrukkelijk een a-typisch project dat op onderdelen ook een a-typische benadering vraagt om het maatschappelijk belang dat met realisatie gemoeid is te dienen. Wat meespeelt bij de uiteindelijke locatiekeuze is dat de locatie ook

gemeentelijk eigendom is en er verder geen locaties zijn gevonden die geen conflicterende belangen geven en aan alle gestelde criteria voldoen.

Voor de best mogelijke ruimtelijke inpassing op locatie zullen nog nadere randvoorwaarden worden opgesteld, waaraan de planuitwerking straks zal moeten voldoen. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan randvoorwaarden voor het nemen van fysieke maatregelen, zoals het inpassen van groen voor het (grotendeels) aan het zicht onttrekken van de Gouwe Huse.

Verder is van belang dat beoogde locatie (gedeeltelijk) in bruikleen is uitgegeven. Hierover zal met de bruiklenner nadere afspraken moeten worden gemaakt.

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. Het voorstel om het in eerste instantie voor tien tot vijftien jaar te realiseren en niet voor een kortere periode heeft 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 jaar biedt ook de toekomstige bewoners van de Gouwe Huse rust waardoor hun situatie kan verbeteren.

Welke partijen zijn betrokken?

Bij de realisatie en exploitatie van deze maatwerk woonvorm zijn meerdere partijen betrokken. Het betreft een coproductie tussen gemeente, woningcorporatie Mozaïek Wonen en het Leger des Heils. Hierbij worden de onderstaande uitgangspunten voor een rol- en taakverdeling gehanteerd.

Gemeente: Stelt een locatie beschikbaar, stelt randvoorwaarden op voor de ruimtelijke en fysieke inpassing, toetst de (omgevings-)vergunningaanvraag van de woningcorporatie en handhaving houdt toezicht tijdens de gebruiksfase.

Mozaïek Wonen: Verzorgt de planuitwerking, realisatie en exploitatie (vervult daarmee ook de rol van vastgoedeigenaar en verhuurder) en is aanvrager van de benodigde (omgevings-)vergunningen.

Leger des Heils: Verzorgt het sociaal beheer zodra de bewoners er wonen.

Gemeente, Mozaïek Wonen, Leger des Heils gezamenlijk: Het verzorgen van de communicatie, het verzorgen van het participatietraject en het maken van afspraken over de planuitwerking, realisatie, exploitatie en het beheer.

Direct omwonenden: De direct omwonenden worden betrokken bij de planuitwerking en het opstellen van het beheerplan voor als de bewoners er wonen.

Beheer

In samenspraak met direct omwonenden zal een beheerplan worden opgesteld. Uitgangspunt voor het beheer is dat er regelmatig beheerders vanuit het Leger des Heils aanwezig zullen zijn. Het Leger des Heils werk daarbij dan nauw samen met stadstoezicht (BOA's). De taak van de beheerders is dat er een goede leefsituatie op en rond het terrein van Gouwe Huse is. Voor zowel bewoners als omwonenden. De beheerders zijn ook eerste aanspreekpunt voor omwonenden. Mochten er toch klachten ontstaan, dan zullen zij samen met omwonenden een oplossing zoeken.

Communicatie en participatietraject

Het project Gouwe Huse is een project met maatschappelijk belang, waarvan realisatie gevoelig kan liggen bij direct belanghebbenden en ook weerstand met zich kan meebrengen vanwege de te huisvesten doelgroep. In dat kader willen we graag zorgvuldig zijn in de communicatie en participatie, zeker met de direct omwonenden van de voorgestelde locatie voor Gouwe Huse. Daar nemen we graag de betrokkenen, omwonenden, raad, pers en (in- en externe) stakeholders tijd in mee.

Communicatie

In het kader van communicatie zal de pers worden geïnformeerd door middel van een persbericht en een persgesprek. Voor belangstellenden zal op de gemeentelijke website een pagina worden ingericht met antwoorden op te verwachten vragen over Gouwe Huse en een mailadres voor verder contact.

Participatietraject direct omwonenden

Gezien de te huisvesten doelgroep en de gevoeligheid die dat met zich mee kan brengen, wordt voorgesteld om voor de mate van participatie uit te gaan van de participatieladder trede: Adviseren. Dit betekent concreet dat direct omwonenden actief zullen worden gevraagd naar hun inbreng voor de ruimtelijke en fysieke inpassing van Gouwe Huse op de gekozen locatie en dat die inbreng waar mogelijk dan ook zal worden meegenomen bij de planuitwerking. Onderdeel hiervan is ook een uitleg geven als bepaalde zaken niet (kunnen) worden meegenomen bij de verdere uitwerking. Voor de duidelijkheid: Er wordt geen inbreng en advies gevraagd wat betreft de locatiekeuze. Deze staat met het genomen collegebesluit vast en zal niet wijzigen, mits nog verder uit te voeren onderzoeken (zoals benoemd bij het hoofdstuk locatie) ook bevestigen dat realisatie op deze plek mogelijk is en kan voldoen aan geldende wet- en regelgeving.

Gevraagde inbreng Raadscommissie

De Raadscommissie wordt nu nadrukkelijk gevraagd om haar wensen, tips en adviezen te geven voor de verdere inhoudelijke invulling van dit participatietraject. Hierbij wordt het vriendelijke verzoek gedaan om deze per e-mail of in een Word document te verstrekken.

Planning communicatie en participatie Gouwe Huse:

- Donderdag 8 juli: memo participatie verstrekken aan commissie Stad en Samenleving voor schriftelijke input
- Donderdag 8 juli: direct omwonenden uitnodigen voor informatieavond
- Donderdag 8 juli: bruiklener(s) locatie uitnodigen voor overleg
- Donderdag 8 juli: versturen persbericht
- Woensdag 14 juli: persgesprek
- Woensdag 14 juli: pagina Gouwe Huse op gemeentelijke website live
- Woensdag 14 juli: overleg over bruikleen locatie met bruiklener(s)
- Donderdag 15 juli: informatieavond planinitiatief Gouwe Huse, uitleg locatiekeuze en voornemen participatietraject
- Begin september: overleg commissie Stad en Samenleving, input bespreken voor participatietraject
- September: start verder planuitwerking en participatietraject met direct omwonenden