



## **memo aan de gemeenteraad**

**aan** de gemeenteraad  
**dossiernummer**  
**onderwerp** Toelichting locatiekeuze Gouwe Huse  
  
**van** het college van burgemeester en wethouders  
**datum** 14 september 2021

### **Memo**

Toelichting locatiekeuze Gouwe Huse

#### **Aanleiding:**

In reactie op de hoeveelheid ingekomen vragen over hoe de locatiekeuze voor Gouwe Huse tot stand is gekomen, in hoeverre andere locaties zijn bekeken en welke afwegingen zijn gemaakt, wordt in deze memo hierop een verdere toelichting gegeven. Hierbij zal ook worden stilgestaan bij het proces dat doorlopen is.

#### **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 m<sup>2</sup>. 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 één beheerderruimte. 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.

#### **Gouw Huse in relatie tot beleidsdoelstellingen**

In de Woonvisie 2015-2020 is voornemen opgenomen om een verkenning te starten naar alternatieve woonvormen. Een onderdeel daarvan is het realiseren van passende woningen voor kwetsbare doelgroepen. Dit sluit aan bij de nota voor het Sociale Domein 2020-2030 waar het doel is beschreven om Gouda een stad te laten zijn waar iedereen zich thuis kan voelen en waar iedereen kan meedoen aan de samenleving. Hiervoor zijn verschillende woonvormen nodig en één daarvan is 'maatwerk wonen' voor inwoners die ernstige overlast veroorzaken voor hun omgeving. Dit 'maatwerk wonen' is bij diverse andere gemeenten al gerealiseerd en veelal bekend onder de naam 'Skaeve Huse'. Voor Gouda is gekozen voor de naamgeving 'Gouwe Huse'.

Redenen voor realisatie:

- De gemeente heeft een zorgplicht om te zorgen voor voldoende (passende) woningen voor iedereen;

- Deze woonvorm voorziet in een basale woonbehoefte voor bijzondere mensen;
- Naast het belang van een individuele bewoner, wordt hiermee ook het collectieve belang gediend. Overlast wordt weggenomen en de leefbaarheid in woonwijken en reguliere opvanglocaties voor dak- en thuislozen neemt toe;
- Passende huisvesting voor deze doelgroep draagt bij aan het eenvoudiger kunnen handhaven van de openbare orde en veiligheid;

De realisatie is ook in lijn met eerder geformuleerde (beleid)doelstellingen uit de:

- Woonvisie 2015 -2020;
- Raamovereenkomst Wonen Gouda 2017-2020 tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersverenigingen;
- Nota Sociaal Domein 2020- 2030
- Innovatie in de opvang: Actieplan dakloosheid regio Midden-Holland Maart 2021
- Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019
- Ook in de nieuwe woon(zorg)visie is het realiseren van Gouwe Huse opgenomen in het stuk over duurzame en passende huisvesting voor bijzondere doelgroepen

### **Hoeveelheid locaties:**

Bij de start van het project was het uitgangspunt om in totaal vijf Gouwe Huse te realiseren verdeeld over twee locaties. Het betrof hierbij dan één locatie met één Gouwe Huse voor een specifieke casus en één locatie voor de overige te realiseren Gouwe Huse. Dit uitgangspunt is later in het proces bijgesteld naar vijf Gouwe Huse op één locatie. Deze keuze is het resultaat van overleg met het Leger des Heils en woningcorporatie Mozaïek Wonen. Beide organisaties geven aan dat een geclusterde voorziening van vijf Gouwe Huse op één locatie is (kosten)efficiënter voor realisatie, exploitatie en het sociaal beheer. Een nadere analyse van de in beeld zijnde bewonersprofielen heeft eveneens uitgewezen dat een aparte locatie voor één bewoner niet strikt noodzakelijk wordt geacht.

### **Criteria locatiekeuze:**

In overleg met het Leger des Heils en Mozaïek Wonen zijn criteria opgesteld voor het selecteren van een locatie. Deze criteria maken deel uit van het opgestelde projectplan. Het college van B&W heeft ingestemd met de uitgangspunten voor verdere planuitwerking, realisatie, exploitatie en begeleiding van bewoners zoals uitgewerkt in het projectplan. De locatiekeuze is getoetst aan de volgende criteria.

- 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

### Ter verduidelijking:

Met een ligging (net) buiten woonwijken wordt bedoeld: een ligging (net) buiten een drukke woonomgeving met relatief veel woningen en bewoners. De toekomstig bewoners van Gouwe Huse zijn namelijk gebaat bij een minder druk(bevolkte) omgeving waar zij tot rust kunnen komen en met behulp van begeleiding kunnen werken aan verbetering van hun gedrag.

Met een ligging in een omgeving met weinig prikkels wordt bedoeld een plek waarbij bewoners in relatieve rust kunnen wonen en er ook betrekkelijk weinig risico's zijn op conflictsituaties.

Met een ligging waar bewoners voor weinig tot geen overlast kunnen zorgen wordt bedoeld een ligging die weinig risico's met zich meebrengt dat er overlast kan ontstaan. Afstand tot andere (woon)bebouwing, hoeveelheid nabijgelegen (woon)bebouwing en beschikbare ruimte om afschermende maatregelen te kunnen treffen die risico's op overlast tot een minimum kunnen reduceren spelen daarbij een rol.

## Het doorlopen proces voor de locatiekeuze

### *Stap 1) Het inzichtelijk maken van potentiële locaties*

Op basis van een gemeentelijke brainstormsessie en het consulteren van woningcorporaties en het Leger des Heils zijn potentiële locaties in beeld gebracht. Dit heeft geresulteerd in een groslijst van 25 locaties.

### *Stap 2) Een eerste selectie om tot kansrijke locaties te komen*

De groslijst is beoordeeld in een projectgroep bestaande uit diverse gemeentelijke afdelingen (vastgoed, ruimtelijk beleid, maatschappelijk beleid, handhaving) en het Leger des Heils. De locaties zijn getoetst aan de criteria ligging, beschikbaarheid en capaciteit. Hieruit volgde een beoordeling per locatie van 'kansrijk', 'in mindere mate kansrijk' of 'valt af'. Locaties die zijn afgevalen zijn veelal geen gemeentelijk eigendom en/of niet beschikbaar voor een periode van tenminste tien jaar. Locaties die zijn beoordeeld als in mindere mate kansrijk hebben locatiekenmerken die in mindere mate voldoen aan de criteria en/of meer risico's bevatten die realisatie in de weg kunnen staan. De als kansrijk beoordeelde locaties waren de locaties die in potentie en relatief gezien (vergeleken met de andere locaties) als meest geschikt zijn beoordeeld.

### *Stap 3) Een verdere beoordeling van (in potentie) kansrijke locaties*

De kansrijke locaties zijn verder in detail beoordeeld. Hierbij is gekeken naar aspecten: afstand tot bestaande (woon)bebouwing, of het een relatief prikkelarme omgeving is, of er mogelijkheid is tot het fysiek afscheiden, of realisatie geen belemmerende werking heeft op bestaande bedrijfsactiviteiten in de direct nabijheid en of er geen belemmerende omgevingsfactoren zijn die de realisatie van Gouwe Huse onmogelijk maken. Voor het inzichtelijk maken van eventuele belemmeringen voor bedrijvigheid en realisatie van Gouwe Huse heeft de Omgevingsdienst Midden Holland zogenaamde 'quick scan' onderzoeken uitgevoerd. De bevindingen zijn vervolgens meegewogen in de beoordeling.

### *Stap 4) Keuze voor één locatie voor realisatie van vijf Gouwe Huse*

Het aanvankelijke uitgangspunt voor één locatie voor één Gouwe Huse en één locatie voor de overige is op dit moment in het proces bijgesteld. Deze keuze is het resultaat van overleg met het Leger des Heils en woningcorporatie Mozaïek Wonen. Beide organisaties geven aan dat een geclusterde voorziening van vijf Gouwe Huse op één locatie is (kosten)efficiënter voor realisatie, exploitatie en het sociaal beheer. Een nadere analyse van de in beeld zijnde bewonersprofielen heeft eveneens uitgewezen dat een aparte locatie voor één bewoner niet strikt noodzakelijk wordt geacht.

### *Stap 5) Bespreking college van B&W voor locatiekeuze Tweede Moordrechtse Tiendeweg*

Op basis van de bevindingen/beoordeling en de focus naar één locatie voor realisatie van vijf Gouwe Huse heeft er een voorbespreking plaatsgevonden in college van B&W en is er een principebesluit genomen voor de locatie aan de Tweede Moordrechtse Tiendeweg.

### *Stap 6) Behandeling Intaketafel/omgevingstafel ten behoeve van de ruimtelijke inpassing*

Op basis van het genomen principebesluit is de locatie Tweede Moordrechtse Tiendeweg ingebracht bij de gemeentelijke omgevingstafel. Aan deze omgevingstafel wordt de ruimtelijke inpasbaarheid nader getoetst door de diverse vakdisciplines (stedenbouw, groen, verkeer, wonen, cultuurhistorie). Normaal gesproken wordt dat gedaan als er een eerste schetsplan is gemaakt. In deze situatie was dat er nog niet en is alleen de locatie ingebracht voor een eerste verkenning. De reden dat er nog geen schetsplan was gemaakt heeft te maken met de maatschappelijke 'gevoeligheid' van dit project en de wens van het college om met de buurt te bezien hoe dit project het beste kan worden vormgegeven. Door middel van het doorlopen van een participatietraject kan input en mogelijke randvoorwaarden vanuit direct belanghebbenden (waar mogelijk) mee worden genomen in de planuitwerking.

Bij de behandeling bij de omgevingstafel is naar voren gekomen dat realisatie van Gouwe Huse op deze locatie op diverse beleidsvelden concessies vraagt. Hierbij wordt gedoeld op aspecten van cultuurhistorie, groen (waardevol groengebied), dagrecreatie en stedenbouw.

Vanwege de kritische reactie op het gebied van ruimtelijke inpasbaarheid van de genoemde vakdisciplines heeft er nog een tweede bespreking plaatsgevonden bij de omgevingstafel. Hierbij zijn vier eerder afgevalen locaties nogmaals en uitgebreider beoordeeld. Daaruit is naar voren gekomen

dat de locatie Nieuwe Broekweg mogelijk minder conflicten op beleidsvelden zou kunnen opleveren, maar op de andere criteria relatief slechter scoort. Hierbij opgemerkt dat er in beginsel maar ruimte is voor het plaatsen van één Gouwe Huse en er bomen gekapt zouden moeten worden om ruimte te maken voor het plaatsen vijf en één beheerderruimte.

Uiteindelijk is dit ook geen aanleiding geweest voor een heroverweging, omdat verdergaand onderzoek van de Omgevingsdienst Midden Holland (nogmaals) heeft uitgewezen dat realisatie op deze plek een belemmerende werking heeft op de naastgelegen bedrijvigheid en dat vanwege die omstandigheid er in beginsel ook geen omgevingsvergunning zou kunnen worden verleend.

*Stap 7) Definitief besluit college van B&W voor locatie Tweede Moordrechtse Tiendeweg*

Er is een definitief besluit genomen door het college van B&W voor de locatie Tweede Moordrechtse Tiendeweg. Dit met in achttneming van de concessies die gedaan moeten worden aan belangen op beleidsvelden die bij de behandeling bij de omgevingstafel zijn geconstateerd. Daarbij is overwogen dat de opgave nadrukkelijk een a- typisch karakter kent dat op onderdelen ook een a- typische benadering vraagt om realisatie mogelijk te maken. Wat hierin verder meespeelt is dat de locatie ook gemeentelijk eigendom is, daarmee ook beschikbaar is en alternatieven ontbreken. Onderdeel van de besluitvorming is dat er nadrukkelijk gestreefd zal worden naar de best mogelijke fysieke en ruimtelijke inpassing.