

Aangevulde eindrapportage QuickScan

Skaeve Huse Amersfoort

januari 2023



Foto ter illustratie

**Aangevuld naar aanleiding van opmerkingen en vragen
participatietraject november-december 2022**

Inhoud

1. Inleiding	2
2. Doelgroep Skaeve Huse	4
3. Programma van eisen Skaeve Huse	5
4. Locaties Quick Scan	6
4.1 Inleiding	6
4.2 Middelhoefseweg	7
4.3 Over de Laak	7
4.4 Achterhoekerweg	9
5. Beoordeling	12
5.1 Ruimtelijke aspecten	12
5.2 Milieu	16
5.3 Financiën	17
5.4 Maatschappelijke aspecten	17
5.5 Conclusie	18
6. Proces	19
6.1 Overleg partners	19
6.2 Risico's	19
6.3 Vervolgstappen	19

1. Inleiding

De gemeente Amersfoort werkt samen met partners in de stad om huisvesting en zorg voor kwetsbare groepen te organiseren ([RIB uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg, 2 feb 2021](#)). Een van die groepen bestaat uit mensen die extreem veel overlast in hun woonomgeving veroorzaken, waarbij een intensieve begeleiding niet voldoende helpt, de huidige voorzieningen geen passende optie bieden en/of de cliënt geen begeleiding accepteert in de huidige woonvorm. Dit komt vooral omdat ze nu niet passend wonen. De begeleiding en zorg is een onderdeel van Maatschappelijke Opvang.

In enkele andere gemeenten zijn met succes woonprojecten met de naam Skaeve Huse ontwikkeld. Het concept komt uit het Deens en bestaat uit permanente huisvesting 'in de marge van de samenleving'. Concreet gaat het om een cluster van 8 tot 10 zelfstandige, grondgebonden woningen (eenvoudige woningen/units) op afstand van woonbebouwing in een prikkelarme omgeving (rustigere sociale omgeving). De gemeente Amersfoort en drie organisaties die in Amersfoort zorg en begeleiding geven aan deze doelgroep, denken dat het realiseren van Skaeve Huse in Amersfoort een goede oplossing is voor dat deel van de overlastgevers in Amersfoort.

Uit een locatieonderzoek is de locatie Palestinaweg Oost naar voren gekomen. In september 2022 zijn omwonenden en andere belanghebbenden geïnformeerd over deze locatie en is een participatieproces gestart. Omwonenden maken zich veel zorgen over de komst van Skaeve Huse in hun buurt. Ze vrezen overlast en ze vinden het onveilig. Er zijn vragen gesteld over het waarom van deze locatie. Ook hebben omwonenden aangegeven dat het locatieonderzoek, de QuickScan van september 2022, onvolledig was.

Naar aanleiding van de reacties op de inloopavond van 20 oktober 2022 en persoonlijke gesprekken, heeft de gemeente samen met de zorgaanbieders deze QuickScan aangevuld. De QuickScan blijft wel gericht op de locatiekeuze. Er zijn ook veel andere vragen gesteld of opmerkingen gemaakt bijvoorbeeld over toezicht, een aanspreekpunt en dergelijke. Deze vragen zijn zo goed mogelijk beantwoord in de vragen en antwoorden op www.amersfoort.nl/skaevéhuse.

Naar aanleiding van de opmerkingen van omwonenden heeft de gemeente een uitgebreidere verkenning gedaan van ontwikkelingen die spelen rondom de locatie Palestinaweg Oost. Daar is nieuwe informatie uit naar voren gekomen. Maar deze nieuwe informatie leidt er niet toe dat de locatie Palestinaweg als voorkeurslocatie vervalt. Wel zijn heel duidelijk aandachtspunten naar voren gekomen voor een verdere planvorming voor Skaeve Huse op de locatie Palestinaweg Oost.

Aanvullingen ten opzicht van de versie van september 2022 zijn:

- Wijziging van het zoekgebied voor Skaeve Huse op de locatie Palestinaweg Oost. Het zoekgebied is verruimd naar het zuiden (par 5.1).
- Uitwerking van de paragraaf milieu (par 5.2)
- Opnemen van alle plannen en initiatieven in de omgeving van de Palestinaweg Oost (par 5.5)

Opbouw Quick Scan

Eerst gaat het tweede hoofdstuk nader in op de doelgroep. Hoofdstuk 3 bespreekt de eisen die aan de woonvorm Skaeve Huse gesteld worden. De locaties komen in hoofdstuk 4 aan bod. In het vijfde hoofdstuk komt de beoordeling aan de orde: ruimtelijke, milieukundige, financiële en maatschappelijke aspecten.

De locaties zijn ook besproken met de zorgaanbieders en met de corporaties. Op basis van de beoordeling komt een voorkeurslocatie naar voren.

2. Doelgroep Skaeve Huse

Uit onderzoek van het Leger des Heils, in opdracht van de gemeente, blijkt dat er behoefte is aan Skaeve Huse in Amersfoort. Er is een groep van circa 20 tot 25 mensen die zorgen voor (extreme) overlast en waarbij het niet lukt om op een reguliere manier in de wijk te wonen. Dit komt vooral, omdat ze nu niet passend wonen. Er is meestal sprake van meervoudige problematiek zoals verslaafden, mensen met psychische problematiek en/of licht verstandelijke beperking of een combinatie daarvan. Deze mensen ontwrichten in hun huidige situatie de buurt, zijn onbegrensd, hebben meerdere problemen en zijn niet geschikt om op een groep te wonen. Vaak is er al veel zorg en ondersteuning geboden, maar blijven de problemen terugkomen.

Voor een deel van deze groep (circa 8 mensen) lijkt het concept “Skaeve Huse” een oplossing. Het gaat om kleine, robuuste vrijstaande woningen/units, met (enige) afstand tot woonbebouwing of andere gevoelige functies. De bewoners kunnen daar wonen met hun problemen zolang ze geen overlast veroorzaken voor omwonenden. Zij krijgen individuele begeleiding (WMO) en daarnaast zal ook regelmatig een beheerder aanwezig zijn. Zo zijn ze in staat zelfstandig te wonen en zelf hun boodschappen te doen. De gemeente geeft de zorgaanbieder en corporatie de opdracht om samen met de politie alleen bewoners te selecteren die nu of in de toekomst geen veiligheidsrisico (geweld, zeden) vormen voor de omgeving of de andere Skaeve Huse-bewoners. Er zijn duidelijke regels, waarbij een bewoner moet verhuizen als hij toch overlast in de omgeving veroorzaakt. Hier moet streng op worden gehandhaafd.

De ervaring is dat deze mensen de Skaeve Huse als een laatste kans zien om ergens te kunnen wonen en een vorm van rust vinden onder gelijkgestemden. Met deze oplossing wordt heftige woonoverlast opgelost op plekken waar de toekomstige Skaeve Huse-bewoners nu wonen. Zoals bijvoorbeeld in de maatschappelijke opvang, waar deze mensen regelmatig voor problemen zorgen.

Het woonproject Skaeve Huse is een permanente woonvoorziening. Het idee is dat de bewoners daar permanent blijven wonen. Ze zijn ‘uitbehandeld’, in die zin dat er geen perspectief meer is op het terugkeren in een woning in een drukkere sociale woonomgeving.

Drie zorgpartijen die nu cliënten met deze problematiek begeleiden, zijn Kwintes, Leger des Heils en Tussenvoorziening. Deze partijen zijn alle drie genegen om begeleiding en zorg te leveren aan de mensen in de toekomstige Skaeve Huse. De drie zorgpartijen hebben ervaring met het verlenen van zorg en begeleiding in Skaeve Huse in andere regio's.

Op dit moment wordt de zorg in de maatschappelijke opvang opnieuw aanbesteed. Het is nog niet duidelijk wie van deze drie partijen de zorg daadwerkelijk gaat verlenen in het nieuw op te zetten woonproject. In de voorbereiding van het project werken de drie zorgpartijen samen om het zorgconcept voor de Skaeve Huse verder uit te werken.

3. Programma van eisen Skaeve Huse

Oorspronkelijk komt de woonvorm Skaeve Huse uit Denemarken. Inmiddels zijn ook in Nederland veel Skaeve Huse gerealiseerd. Op basis van deze ervaringen is een programma van eisen opgesteld voor Skaeve Huse, onderverdeeld in eisen ten aanzien van de locatie, de woningen en de faciliteiten in de woning. Bij het zoeken naar een locatie zijn de locatie-eisen van belang.

Eisen locatie

- Ruimte voor 8-10 vrijstaande woonunits en een beheerdersunit (2.100 m²) met veel afstand tussen de units.
- Grond: geen industrie- of bedrijventerrein.
- Op grond in eigendom van de gemeente of woningcorporatie.
- Ligging van minimaal 75 tot 100 meter van woonbebouwing of andere gevoelige functies.
- Rustige loop- en fietsroutes naar winkels en andere voorzieningen, bij voorkeur niet langs gevoelige functies zoals speelplekken voor kinderen of scholen, vanwege de drukke omgeving voor de Skaeve Huse-bewoners.
- Mogelijkheid om het terrein af te schermen door groen of een schutting, zowel om overlast te beperken, zodat hier weinig tot geen sprake van is, als om de privacy te bevorderen.
- Positief advies van de politie en brandweer (Veiligheid Regio Utrecht, VRU), denk hierbij ook aan de bereikbaarheid per auto en de looproute voor politie en andere hulpverleners.
- Geen belemmeringen vanuit bouw- en milieuwetgeving.

Eisen woningen

- Kleine woningen van 30-50 vierkante meter.
- Robuuste uitvoering en goed schoon te houden.
- Brandalarm.

Eisen faciliteiten

- Inrit/ontsluiting: eigen inrit vanaf een openbare weg.
- Nutsvoorzieningen: water en elektra – geen gas!
- Riool: bij voorkeur een eigen nieuwe aansluiting of centrale put op terrein.
- Internet en eventueel TV. Elke woonunit is voorzien van een (draadloze) internetaansluiting.
- Hek: terrein moet afgeschermd zijn met maar één toegang en een nooduitgang.
- Camerasysteem.
- Terreinverlichting.
- Sobere en doelmatige buitenruimte.

Uit het nog uit te werken zorgconcept moet blijken of een beheerdersunit noodzakelijk is binnen het woonproject. De positionering van de woonunits zou zoveel mogelijk uit elkaars zicht moeten zijn. Het is prettig als de bewoners vanuit hun woonunit niet bij elkaar naar binnen kunnen kijken, denk hierbij aan de positie van gevelopeningen in de woonunits.

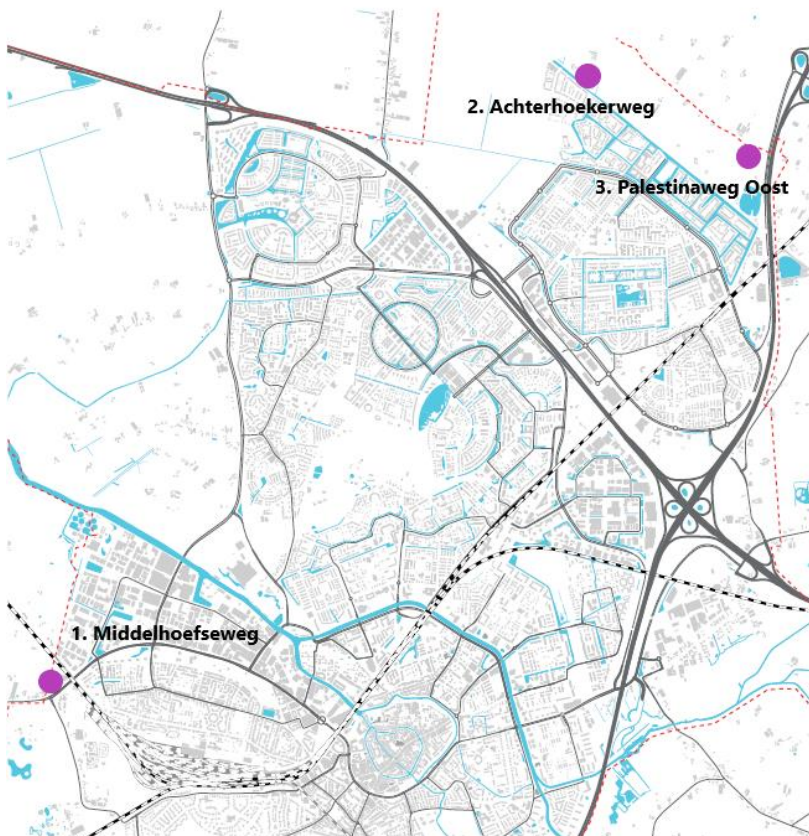
4. Locaties Quick Scan

4.1 Inleiding

In 2020 is een lijst gevormd van locaties die sinds 2016 zijn voorgedragen of genoemd voor permanente of tijdelijke woningbouw. Dit betreft braakliggende terreinen en/of leegstaande winkels en kantoren. Daarbij zijn de locaties die om uiteenlopende redenen eerder zijn afgefallen opnieuw beoordeeld. De locaties zijn in deze fase globaal beoordeeld op haalbaarheid. Daarbij is eerst gekeken naar de beschikbaarheid en vervolgens de geschiktheid van de locatie. Wat betreft beschikbaarheid geldt dat er geen harde, juridische beperkingen vanuit de omgeving mogen zijn of reeds bestaande ontwikkelplannen. De geschiktheid van een locatie is vervolgens bepaald door aanvullende eisen voor Skaeve Huse (zie par. 3). Op basis hiervan zijn drie locaties voor Skaeve Huse geselecteerd om nader te onderzoeken. De andere locaties uit de groslijst zijn niet of minder geschikt voor deze doelgroep op basis van de hierboven genoemde locatie-eisen. De geselecteerde locaties zijn de Middelhoefseweg en de Erven Vathorst. Voor de Middelhoefseweg zijn twee varianten ontwikkeld. Het gebied ten noorden van De Laak waar de Erven Vathorst liggen, is groot. Daarbinnen zijn twee locaties aan te wijzen, de locatie Palestinaweg Oost en de Achterhoekerweg.

1. Middelhoefseweg (twee varianten)
2. Palestinaweg Oost
3. Achterhoekerweg

Overzicht locaties Skaeve Huse



4.2 Middelhoefseweg

De Middelhoefseweg is een terrein aan de rand van Amersfoort. Het is het laatste deel van en aan de rand van het bedrijventerrein de Isselt en is gelegen ten noorden van de Amsterdamseweg en ten westen van de spoorlijn Amersfoort Soest. Op dit terrein is de Superfun gelegen. Op dit bedrijventerrein zijn nog enkele kavels uit te geven. Voor de Skaeve Huse zijn twee varianten geschetst: een variant bij de entree van het gebied Middelhoefseweg en een tweede variant achter Superfun tegen het spoor aan.

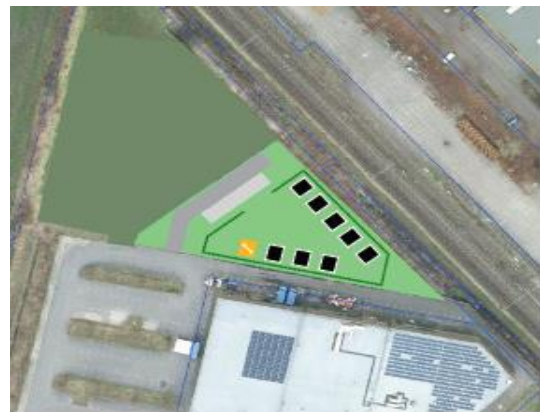
Het gebied Middelhoefseweg is niet alleen voor Skaeve Huse in beeld. In het gebied is er een locatie aangewezen voor de ambulancepost van de RAVU en wordt er gezocht naar een locatie voor de Stadswormerij. Superfun wil nog uitbreiden. Daarnaast komt er een recreatief fietspad tussen Soest en Amersfoort dat bij de entree van de Middelhoefseweg aansluit op de bestaande fietspaden.

Variant 1. Schets Middelhoefseweg*



** = indeling wordt nog bepaald*

Variant 2. Schets Middelhoefseweg*



** = indeling wordt nog bepaald*

4.3 Over de Laak

Omgevingsvisie Over de Laak

De visie Over de Laak gaat over de groene, recreatieve inrichting van Vathorst Noord en dan vooral over de inrichting van de gebieden die in eigendom van de gemeente zijn. De visie is in 2016 vastgesteld. Het vertrekpunt was een totaalvisie voor het hele gebied. Dit bleek uiteindelijk niet uitvoerbaar voor de gebiedseigenaren. Toen is besloten om alleen het gemeentelijke deel verder uit te werken. Dat zijn de gebieden Waterrijk, Speelpolder en 't Hammetje. In het gebied is beperkte woningbouwontwikkeling voorzien ('rode blokjes'). De grondopbrengst van deze woningbouwontwikkeling vormt de dekking voor de recreatieve inrichting.

Het gebied Waterrijk is onlangs officieel geopend. Concrete uitvoeringsplannen voor de gebieden Speelpolder en het Hammetje zijn nu in de maak.

Klompenpad

In 2020 heeft de werkgroep Wandelen over de Laak het initiatief genomen voor de ontwikkeling van een klompenpad in over de Laak. In 2021 is een midzomerwandeling georganiseerd langs het traject met meer dan 400 deelnemers. In 2021 is ook een haalbaarheidsonderzoek gedaan. Er is een

concept-route en een begroting. De route bestaat uit een oostelijk rondje (3,5 km) bij het Hammetje en een westelijk rondje dat grotendeels over agrarische grond en door Waterrijk gaat. Het plan moet verder worden uitgewerkt, inclusief het maken van (financiële) afspraken.

Zonnevelden

Het project zonnevelden Over de Laak is stilgelegd, in afwachting van de uitkomst van de inventarisatie. ([Coalitieakkoord Amersfoort 2022-2026](#))

Skaeve Huse in het gebied Over de Laak

De bestaande erven in het gebied Over de Laak zijn benoemd als mogelijke locaties voor Skaeve Huse. De gronden die de gemeente in eigendom heeft, zijn grotendeels ingezet voor de recreatieve inrichting van het gebied. Ontwikkelingsbedrijf Vathorst (OBV) heeft daarnaast nog een gedeelte van het erf Achterhoekerweg 10-12 in eigendom en een langgerekte strook langs de Palestinaweg Oost (grijs weergegeven in de kaart). Direct ten oosten van deze strook heeft woningcorporatie Omnia gronden in eigendom, waaronder een erf Palestinaweg Oost 3. Deze twee erven zijn verder bekeken op de mogelijkheden voor de ontwikkeling van Skaeve Huse. Op onderstaande kaart zijn deze twee locaties paars omcirkeld. De volgende paragrafen gaan verder in op deze twee locaties.



4.4 Achterhoekerweg

Deze locatie is een van de bestaande erven in het gebied waar de gemeente gedeeltelijk eigenaar van is. Het andere deel is in eigendom van een projectontwikkelaar. Het wandel- en fietspad dat overal direct langs de Laak ligt, buigt bij dit erf om het erf heen en ligt daardoor direct naast de locatie van de Skaeve Huse.

Schets Achterhoekerweg*



** = indeling wordt nog bepaald*

4.5 Palestinaweg Oost

De locatie Palestinaweg Oost bestaat uit een deel dat in eigendom is van het Ontwikkelingsbedrijf Vathorst (OBV), een deel onbebouwd gebied van Omnia en een deel met een erf van Omnia (Palestinaweg Oost 3). Op het perceel zijn meerdere varianten mogelijk om de Skaeve Huse te plaatsen. In de schets is een locatie gekozen op het perceel van Omnia, omdat dat wat verder van de openbare weg is gelegen.

Schets grond eigendom Palestinaweg Oost*



** = indeling wordt nog bepaald*

Blauw omkaderd: eigendom OBV

Rood omkaderd: eigendom Omnia

Oranje omkaderd: potentiële locatie Skaeve Huse

[Plan uitbreiding recreatiegebied Het Hammetje \(RIB\)](#)



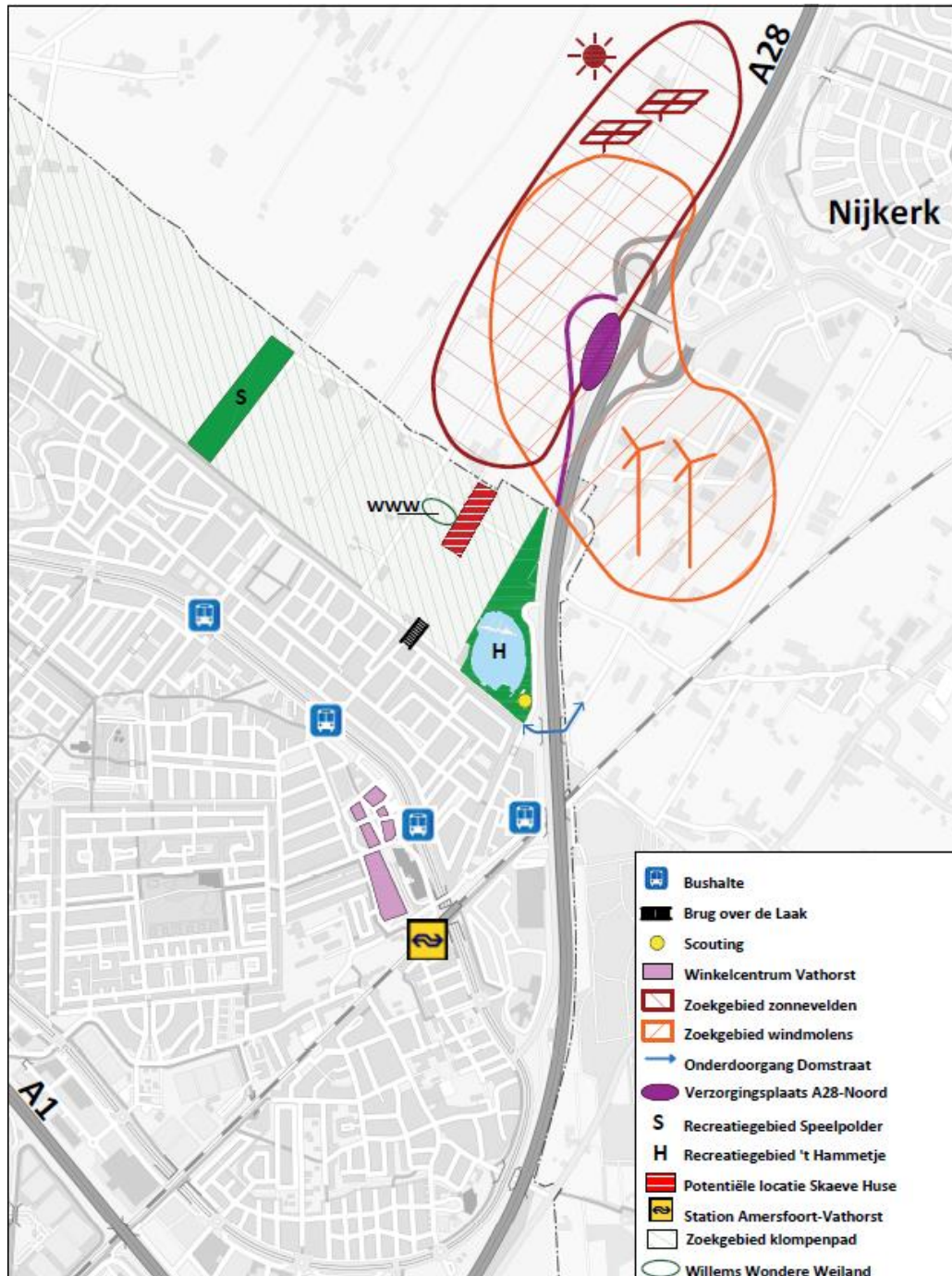
De gemeente heeft plannen om het recreatiegebied rondom het Hammetje uit te breiden. Het plan voor de uitbreiding van het recreatiegebied rondom het Hammetje ligt ten zuiden van de ontsluitingsweg naar Palestinaweg Oost 3. De locatie voor Skaeve Huse ligt dus buiten het plan voor het Hammetje in een deel waar de recreatiedruk beperkt is.

4.5.1 Nader inzoomen op locatie Palestinaweg Oost

Naar aanleiding van de opmerkingen die uit het participatieproces kwamen, is nader ingezoomd op de locatie Palestinaweg Oost.

Initiatieven rondom voorkeurslocatie

Kaart met alle initiatieven in de omgeving van Palestinaweg Oost.



Verzorgingsplaats A28-Noord

Aan de westkant van de A28 worden de toe- en afrit gecombineerd met de toegang naar de nieuwe verzorgingsplaats (een parkeerterrein, eventueel met tankstation en eetgelegenheid) Vathorst/Corlaer. Die gaat het huidige tankstation Hooglanderveen vervangen. De toe- en afrit aan de oostzijde blijven zoals ze zijn, maar worden wel aangepast aan de verbreding van de A28. Het tankstation is alleen bereikbaar vanaf de A28.

Brug Over de Laak

Het besluit over de komst van de brug is in de ontwikkelingsvisie Over de Laak vastgelegd. Er zijn meerdere mogelijkheden uitgewerkt voor de brug. Die worden naar verwachting begin 2023 via een peiling aan de gemeenteraad voorgelegd. De raad zal hierover een besluit nemen. Als de brug er komt, is het een openbare brug die iedereen kan gebruiken. De brug zorgt voor een extra looproute naar het recreatiegebied vanuit wijk Vathorst en vice versa.

Onderdoorgang Domstraat

Als de A28 verbreed wordt, wordt de onderdoorgang aangepast. De onderdoorgang is onderdeel van de fietsroute tussen Nijkerk en Vathorst en wordt veel gebruikt door scholieren. De onderdoorgang Domstraat wordt aangepast aan de verbreding van de A28.

Plannen voor wind- en zonne-energie gemeente Nijkerk

De gemeente Nijkerk heeft twee zoekgebieden op het oog voor windenergie aan de snelweg A28. Daarnaast is er ook een zoekgebied voor zonnevelden grenzend aan de gemeente Amersfoort. Met het project A28 Zon en Wind verkent de gemeente Nijkerk de mogelijkheden om voor 2030 twee windmolens te realiseren en zonnevelden te plaatsen.

Scouting St. Jozef

Binnen de ontwikkeling van 't Hammetje is ook een ruimte voor de scouting St. Jozef voorzien. Geleidelijk met de plannen van het gebied verwacht de scouting te starten met de bouw van hun toekomstige pand.

Verkeer & Veiligheid

De wegen in het gebied boven de Laak zijn plattelandswegen: ze zijn smal en op de meeste plaatsen zonder straatverlichting. De omwonenden hebben aangegeven dat veel fietsers, sluiptverkeer en tractoren gebruik maken van de omliggende wegen. Ook gaven zij aan dat er geen verlichting is op de Domstraat tot aan de grens met gemeente Nijkerk op de Palestinaweg.

Scholen, BSO en andere functies

Binnen de huidige, mogelijke looproutes zijn een aantal scholen, BSO en andere instellingen in beeld. Dit zijn plekken waar Skaeve Huse bewoners (geluid)druk ervaren. De bewoners zijn gebaat bij een rustige woonomgeving en vormen geen gevaar voor omwonenden. De gemeente is op de hoogte van deze locaties en houdt deze instellingen tijdig op de hoogte van de ontwikkelingen.

Evenementen

Evenementen kunnen in principe doorgaan. We hebben de organisatoren van het festival Willems Wondere Weiland geïnformeerd over de Skaeve Huse. We zullen in overleg blijven met hen over hoe het festival in het vervolg plaats kan blijven vinden. Het is mogelijk dat WWW zal uitwijken naar een nieuwe locatie.

Potentiële locatie Skaeve Huse

Het zoekgebied is verruimd naar het zuiden van de locatie Palestinaweg Oost. (par 5.1) Het zuidelijke perceel hoort bij de boerderij op de Palestinaweg Oost 3-5.

5. Beoordeling

Om tot een voorkeurslocatie te komen voor Skaeve Huse, heeft een beoordeling van bovengenoemde locaties plaatsgevonden op basis van het programma van eisen, aangevuld met de hieronder genoemde aspecten.

5.1 Ruimtelijke aspecten

Het gaat om de volgende ruimtelijke aspecten:

- Ruimte voor 8 tot 10 woningen op ruime afstand van elkaar.
- Een afstand van minimaal 75 tot 100 meter ten opzichte van bestaande woningen en gevoelige functies*.
- Bereikbaarheid van winkels en voorzieningen, op loop/fiets afstand.
- Loop- en fietsroutes bij voorkeur niet langs gevoelige functies.
- Mogelijkheid tot afschermen van de locaties en inpassing aan de omgeving.

**gevoelige functies zijn instellingen als scholen, BSO en drukke plekken waar Skaeve Huse bewoners geluidsdruk ervaren. De bewoners zijn gebaat bij een rustige woonomgeving.*

Middelhoefseweg

Bij variant 1 is het minder goed mogelijk om 8 tot 10 woningen op ruime afstand van elkaar te plaatsen, omdat de komst van de RAVU de ruimte beperkt. Een afstand van minimaal 75 tot 100 meter ten opzichte van bestaande woningen en gevoelige functies lukt hier niet door de ligging van de Superfun met daarnaast bezoekers die voor veel geluidsdruk zorgen op het naastgelegen parkeerterrein. De locatie is ook druk met alle verkeersbewegingen op het kruispunt, de RAVU en het nog aan te leggen fietspad. Ten aanzien van de bereikbaarheid van winkels en voorzieningen scoort deze locatie een voldoende. Er is op loop- en fietsafstand een supermarkt en openbaar vervoer. De looproutes gaan niet langs gevoelige functies. De locatie biedt ook voldoende mogelijkheden om het terrein af te schermen en in te passen aan de omgeving.

Variant 2 is het driehoekige perceel achter de Superfun. Op deze locatie geldt dezelfde beoordeling als variant 1.

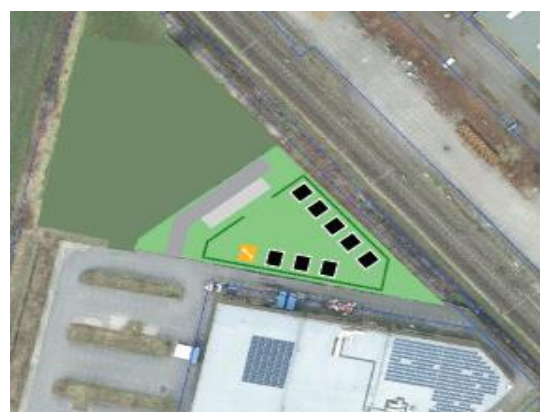
Beide locaties zijn gelegen nabij de wijk Soesterkwartier.

Variant 1. Schets* Middelhoefseweg



** = indeling wordt nog bepaald*

Variant 2. Schets* Middelhoefseweg



** = indeling wordt nog bepaald*

Achterhoekerweg

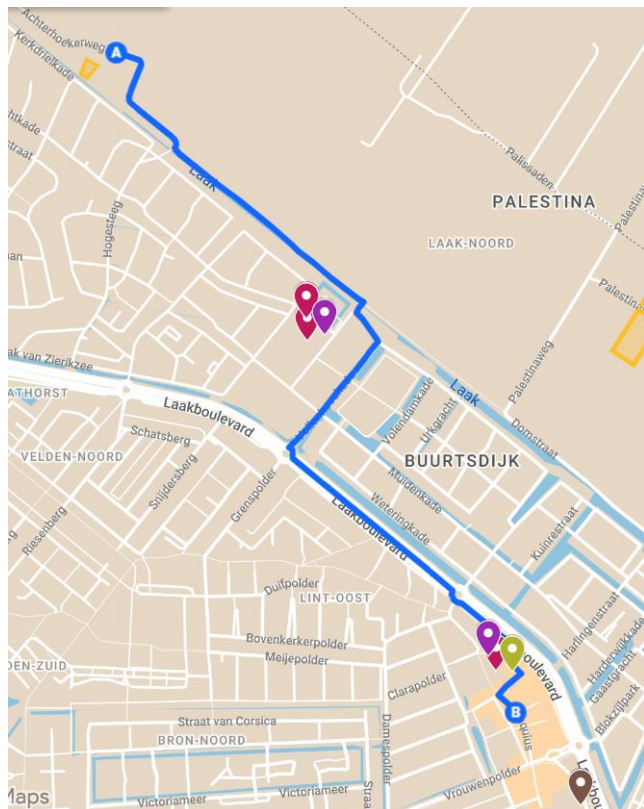
De locatie Achterhoekerweg ligt direct aan een veel gebruikte wandel- en fietsroute en centraal gelegen in het gebied Over de Laak. Er is voldoende ruimte om 8 tot 10 woningen op ruime afstand van elkaar te plaatsen. Een afstand van minimaal 75 tot 100 meter ten opzichte van bestaande woningen en gevoelige functies lukt hier niet door de ligging vlakbij de bestaande en toekomstige woningen van Vathorst, waar direct zicht is op deze locatie. Ten aanzien van de bereikbaarheid van winkels en voorzieningen scoort deze locatie een voldoende. Er is op loop- en fietsafstand een supermarkt en openbaar vervoer. Een van de looproutes gaat langs gevoelige functies als scholen en kinderopvang. Dit zijn plekken waar Skaeve Huse bewoners te veel geluidsdruk kunnen ervaren. Uit ervaringen elders blijken de Skaeve Huse-bewoners geen verhoogd risico voor de omgeving op te leveren. Er is daarom geen reden om aan te nemen dat Skaeve Huse bewoners een gevaar vormen voor kinderen of helemaal niet tegen drukte kunnen. De locatie biedt voldoende mogelijkheden om het terrein af te schermen en in te passen aan de omgeving. Daarnaast is de locatie gelegen nabij de wijk Vathorst.

Schets* Achterhoekerweg



* = indeling wordt nog bepaald

Mogelijke looproute vanuit locatie Achterhoekerweg → WC Vathorst



Op deze afbeelding zien we een van de looproutes waarbij ook instellingen afgebeeld zijn middels locatie icoontjes, zoals scholen en kinderopvang die zich in de mogelijke looproute van Skaeve Huse bewoners bevinden.

Palestinaweg Oost

De locatie Palestinaweg Oost ligt aan de rand van het recreatief in te richten gebied Over de Laak. Het zoekgebied is ruim, omdat Omnia Wonen hier veel grond in eigendom heeft. Er zijn twee varianten opgenomen: een ten noorden van de Palestinaweg Oost en een variant ten zuiden van de Palestinaweg Oost. Er is voldoende ruimte om 8 tot 10 woningen op ruime afstand van elkaar te plaatsen. Een afstand van minimaal 75 tot 100 meter ten opzichte van bestaande woningen en gevoelige functies is hier mogelijk. Ten aanzien van de bereikbaarheid van winkels en voorzieningen scoort ook deze locatie een voldoende. Er is op loop- en fietsafstand een supermarkt en openbaar vervoer. Een van de looproutes gaat langs gevoelige functies als scholen en kinderopvang. Dit zijn plekken waar Skaeve Huse bewoners te veel (geluids)druk kunnen ervaren. Uit ervaringen elders blijken de Skaeve Huse-bewoners geen verhoogd risico voor de omgeving op te leveren. Er is daarom geen reden om aan te nemen dat Skaeve Huse-bewoners een gevaar vormen voor kinderen of helemaal niet tegen drukte kunnen. De locatie biedt ruime mogelijkheden om het terrein af te schermen en landschappelijk in te passen in de herinrichting van de erven. Dit omdat er zich in de directe omgeving van 75-100 meter geen woonbebouwing bevindt en het zoekgebied groter is dan bij de andere locaties. Ook deze locatie is gelegen nabij de wijk Vathorst.

Variant 1. Schets* Palestinaweg Oost



* = indeling wordt nog bepaald

Variant 2. Schets* Palestinaweg Oost



* = indeling wordt nog bepaald

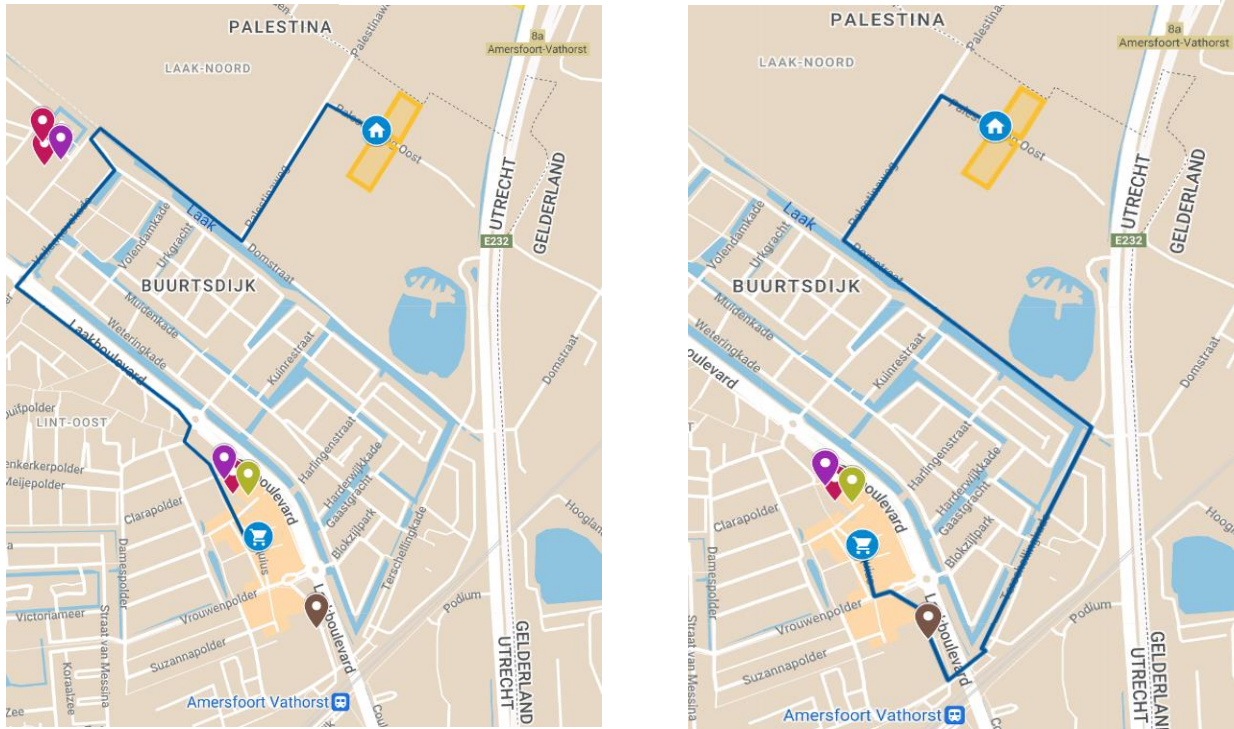
Aanvullend zijn er uit de buurt vragen gesteld over de volgende punten in de directe omgeving:

- De gebruikte fietsroutes aan de Palestinaweg, Domstraat en in het verlengde bij de onderdoorgang A28: Gemeente Amersfoort vindt veiligheid belangrijk en neemt dit serieus. De Palestinaweg is te omschrijven als een rustige weg in het buitengebied. De Domstraat is een belangrijke route voor fietsverkeer. Daarom is deze weg zelfs ingericht als fietsstraat. Met de eventuele komst van Skaeve Huse op deze locatie zien we geen aanleiding voor zorgen rondom (verkeers)veiligheid voor passanten. Het verzoek tot verlichting langs het Hammetje nemen we mee als een van de wensen bij de uitwerking van het plan voor Skaeve Huse. Omwonenden en andere belanghebbenden worden betrokken bij de verdere uitwerking van het plan.
- Evenementen in de wijk Vathorst worden niet geraakt door de komst van Skaeve Huse. De locatie van Willems Wondere Weiland (WWW) is echter dezelfde locatie als de beoogde Skaeve Huse-locatie. Daarom hebben we de organisatoren van het festival WWW geïnformeerd over de Skaeve Huse. We blijven met hen in contact over hoe het festival in

het vervolg plaats kan blijven vinden. Het is mogelijk dat WWW zal uitwijken naar een nieuwe locatie.

- Er komt een scouting in het recreatiegebied 't Hammetje. Dit is een gevoelige locatie in de loop- en fietsroute. Op basis van o.a. het voorbeeld in Hilversum waar ook een scouting in de buurt van Skaeve Huse is gevestigd, weten we dat de scouting geen belemmering ervaart van Skaeve Huse (en andersom ook niet). Daarom vinden we de huidige plek op afstand van het scoutingterrein een goede plek voor Skaeve Huse. Gemeente houdt contact met de scouting. Zowel tijdens het plannen maken, als wanneer de bewoners er wonen.

Mogelijke looproutes Palestinaweg Oost → WC Vathorst



Op deze afbeelding zien we de looproutes, waarbij ook instellingen afgebeeld zijn middels locatie icoontjes, zoals scholen en kinderopvang die zich langs de mogelijke looproute van Skaeve Huse bewoners bevinden.

5.2 Milieu

Uit de eerste verkenning van milieuaspecten per locatie blijkt dat vanuit milieu geen onoplosbare belemmeringen zijn om op deze locaties Skaeve Huse te realiseren. Op alle drie locaties zou vanuit milieuaspecten bezien woningbouw mogelijk moeten zijn. Wel is voor een aantal aspecten op verschillende locaties nader onderzoek nodig zoals naar geluid, geur en externe veiligheid (gasleidingen).

De locatie Middelhoefseweg variant 1 kent een hoge geluidsbelasting van het autoverkeer op de naastgelegen Amsterdamseweg, wat een negatief effect heeft op het woonmilieu. Hoewel woningen wat betreft de geluidsbelasting wellicht milieukundig mogelijk zouden kunnen zijn, past de hoge geluidsbelasting niet bij de gewenste prikkelarme omgeving van Skaeve Huse. Dat is al het geval zonder rekening te houden met de eventuele komst van de RAVU en de komst van een recreatief fietspad. Dit fietspad komt tussen Soest en Amersfoort en sluit bij de entree van de Middelhoefseweg aan op de bestaande fietspaden. Hetzelfde geldt voor variant 2. Deze ligt naast de spoorlijn en kent daardoor ook een hoge geluidsbelasting, Dit heeft een negatief effect op het woonmilieu.

De locatie Achterhoekerweg scoort voldoende op het gebied van milieuaspecten. Wel is externe veiligheid een aandachtspunt. Advies is om rekening te houden met de bestaande gasleidingen en niet te bouwen in de belemmeringsstrook van 4 of 5 meter rondom de gasleiding.

De locatie Palestinaweg Oost scoort voldoende op het gebied van milieuaspecten. Dit houdt in dat er geen onoplosbare belemmeringen zijn. Uit de eerste verkenning zijn echter wel een aantal aandachtspunten naar voren gekomen.

Geluid is een aandachtspunt vanwege de nabijheid van de A28. Dit kan leiden tot een relatief hoge geluidsbelasting ter hoogte van Skaeve Huse. Om dit tot een aanvaardbaar niveau terug te brengen, is het advies om op basis van een akoestisch onderzoek te bepalen wat de geluidshinder is en (fysieke) maatregelen op maat te nemen. Daarnaast is het advies om de indeling van de woonunits op het perceel samen met een milieuadviseur van de gemeente te bepalen. Ook de plannen in de omgeving voor verplaatsing van een tankstation en 2 windmolens kunnen effect hebben op de geluidsbelasting in de omgeving. Als het initiatief voor Skaeve Huse op deze locatie een vervolg krijgt, is aandacht nodig voor de manier waarop het geluidsonderzoek de geluidsgevolgen van deze plannen gaat onderzoeken.

Vanwege de nabijheid van het agrarische bedrijf op Palestinaweg Oost nr. 7 en 9 heeft de RUD nader ingezoomd op het milieuaspect geur. Uit het verkennende onderzoek kwam naar voren dat Skaeve Huse niet binnen een vaste afstand van 50 meter van het dichtstbijzijnde geur veroorzakende bedrijf valt en dat de geurbelasting op de woningen binnen de daarvoor gestelde normen valt. Het advies is om een nieuwe berekening uit te voeren, zodra invulling en ligging van het plangebied definitief is.

Ook externe veiligheid is hier een aandachtspunt, vanwege de aanwezigheid van aardgastransportleidingen. Uit de verkenning blijkt dat kan worden voldaan aan de normen voor externe veiligheid. Daarmee is echter niet uitgesloten dat ook nog effecten zullen optreden in het plangebied. Voor het spoor, de A28 en de aardgastransportleidingen zal daarom onder andere gekeken moeten worden naar de mogelijkheden voor zelfredzaamheid van de aanwezige personen. Tevens naar de mogelijkheden voor bestrijding van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan ertoe leiden dat aanvullende (fysieke) maatregelen nodig zijn. Het advies is om in ieder geval rekening te

houden met de bestaande gasleidingen en niet te bouwen in de belemmeringsstrook van 4 of 5 meter rondom de gasleiding.

5.3 Financiën

Er is een globale businesscase (kosten en opbrengsten) uitgewerkt voor de drie locaties. De belangrijkste verschillen zijn de huidige en potentiële bestemmingen van de locaties en daarmee de hoogte van de waarde van de grond. Bij Middelhoefseweg gaat het om bedrijventerrein, bij de Achterhoekerweg om woningbouw op een erf, en bij de Palestinaweg Oost om agrarische grond met een deel erf. Grond met een agrarische bestemming heeft een lagere, financiële waarde.

Gezien de lage dichtheid van 8 woningen op een groot terrein en de sociale huuropbrengst, komen alle drie de businesscases negatief uit: de kosten zijn hoger dan de opbrengsten. Bij de locaties Middelhoefseweg en Achterhoekerweg is het de gemeente die grondopbrengsten misloopt. De opbrengsten van de uitgifte aan de Achterhoekerweg als woningbouwkwavel zijn nodig om het gebied in te richten als recreatief gebied. Bij de realisatie van Skaeve Huse vervalt deze opbrengst. Bovendien is de aanwezigheid van asbest hier een kostenverhogende factor. Bij de locatie Palestinaweg Oost is Omnia Wonen de grondeigenaar. Het verlies is hier lager, vanwege de agrarische bestemming van een groot deel van de locatie. Het verschil tussen de Palestinaweg-Oost enerzijds en de Middelhoefseweg en Achterhoekerweg anderzijds is € 0,3 mln.

5.4 Maatschappelijke aspecten

Het realiseren van Skaeve Huse is een urgente, maatschappelijke taak van de gemeente. Het Leger des Heils bevestigt dit met haar onderzoek. De verwachting is dat Skaeve Huse op geen enkele locatie op (groot) draagvlak uit de directe omgeving kan rekenen. Dit geldt zeker voor de locaties in het gebied Over de Laak, maar ook voor de locatie Middelhoefseweg. Voor alle locaties zijn bestemmingsplanprocedures nodig.

Sociale veiligheid

Voordat een bewoner in een Skaeve Huse terecht komt, is er al een heel begeleidingstraject aan vooraf gegaan. Wanneer iemand in Skaeve Huse woont, ligt de nadruk op het stabiel blijven en rustig wonen zonder overlast te veroorzaken. Deze mensen hebben niet altijd behoefte aan activiteiten met anderen. Bewoners van Skaeve Huse veroorzaakten woonoverlast op plekken waar ze eerst woonden, omdat ze daar niet passend woonden. Het is begrijpelijk dat omwonenden van een toekomstige Skaeve Huse-locatie zich daar zorgen over maken. Mensen die woonoverlast veroorzaakten, vormen daarmee echter geen verhoogd risico voor de veiligheid in hun omgeving. Dit blijkt uit ervaringen van de zorgaanbieders op andere plekken in het land: Skaeve Huse-bewoners zijn vaak erg op zichzelf en omwonenden ervaren weinig tot geen overlast. De bewoners zijn in staat om met begeleiding zelfstandig te wonen en zelf hun boodschappen te doen.

Gemeente Amersfoort vindt het belangrijk dat de zorgaanbieder werkt met een zorgvuldig selectieproces. Zodat er alleen bewoners komen, die goed passen binnen de woonvorm en die daadwerkelijk met begeleiding zelfstandig kunnen wonen op deze plek. De gemeente geeft de zorgaanbieder en corporatie de opdracht om samen met de politie alleen bewoners te selecteren die nu of in de toekomst geen veiligheidsrisico (geweld, zeden) vormen voor de omgeving of de andere Skaeve Huse-bewoners.

5.5 Conclusie

Uit de beoordeling op de hier bovengenoemde aspecten blijkt dat de locatie Palestinaweg Oost de voorkeurslocatie is. De locatie ligt voldoende afgelegen ten opzichte van gevoelige functies en is prikkelarm. De locatie is voldoende groot om de Skaeve Huse goed af te screenen en dit in te passen in het landschap met voldoende afstand tot recreatieve routes. Er zijn in eerste instantie geen belemmeringen vanuit milieu voorzien. Zowel de politie als de Veiligheidsregio Utrecht zien op dit moment geen bezwaren voor de locatie. De brandweer (VeiligheidsRegio Utrecht, VRU) geeft aan dat indien er een besluit komt om het plan nader uit te werken, zij nog nader adviseren en toezien op brandveiligheid.

Tabel Beoordeling locaties Skaeve Huse

	Omvang, ruimte voor 8 woningen op ruime afstand van elkaar	Afstand tot woonbebouwing en gevoelige functies	Bereikbaarheid Winkels en voorzieningen	Loop- en fietsroutes niet langs gevoelige functies	Mogelijkheid tot afschermen van de locaties	Milieu-aspecten	Financiën	Maatschappelijke weerstand
Middelhoefseweg variant 1	+/-	+/-	+	+	+	-	--	--
Middelhoefseweg variant 2	+/-	+/-	+	+	+	-	--	--
Achterhoekerweg	+	-	+	+/-	+	+	--	--
Palestinaweg Oost	+	+	+	+/-	++	+	-	--

Scores: -- = Onvoldoende, - = Matig, +/- = (aandachtspunt) Matig/Voldoende, + = Voldoende, ++ = Goed

Voor het beoordelingscriterium 'omvang' zien we dat de erven in Vathorst beter scoren dan de Middelhoefseweg. Dit laat zien dat deze locaties meer ruimte bieden voor de ruimtelijke inpassing van de woonunits. Wat betreft het criterium 'afstand', zien we dat alleen de locatie Palestinaweg Oost een voldoende scoort. Dat wil zeggen, dat deze locatie het meest geschikt is om afstand te bewaren tot woonbebouwing en/of gevoelige functies.

Voor het criterium 'bereikbaarheid winkels en voorzieningen' scoren alle locaties hetzelfde, omdat op alle locaties de nodige voorzieningen aanwezig zijn op loop- of fietsafstand.

Wat betreft het criterium 'niet langs gevoelige functies' scoort de Middelhoefseweg het beste. Op de erven Vathorst is de score matig/voldoende gegeven, omdat één looproute van deze locatie langs gevoelige functies gaat. Dit zijn plekken waar Skaeve Huse-bewoners te veel geluidsdruk kunnen ervaren, zoals een school of kinderopvang. Uit ervaringen elders blijken de Skaeve Huse-bewoners geen verhoogd risico voor de omgeving op te leveren. Er is daarom geen reden om aan te nemen dat Skaeve Huse-bewoners een gevaar vormen voor kinderen of helemaal niet tegen drukte kunnen.

Voor het criterium 'afschermen van de locatie' scoort de Palestinaweg Oost goed. Dit betekent dat deze locatie het meest geschikt is om goed af te screenen.

Voor het criterium 'milieuaspecten' zien we dat de erven in Vathorst beide een voldoende scoren. Dit betekent dat deze locaties op dit punt geschikter zijn dan de Middelhoefseweg.

Financieel gezien scoren alle locaties onvoldoende, behalve de Palestinaweg Oost. Hier is de score matig, omdat de gemeente geen grondeigenaar is.

Voor het criterium 'maatschappelijke weerstand' scoren alle locaties onvoldoende, de gemeente rekent nergens in de stad op support.

6. Proces

6.1 Overleg partners

Er zijn gesprekken gevoerd met de zorgpartijen die de mogelijke begeleiding in het woonproject gaan leveren. Daarnaast is ook gesproken met de woningcorporaties, waarvan één de beoogd eigenaar wordt van de Skaeve Huse. De gemeente heeft aangegeven welke drie locaties onderzocht zijn.

Uit de gesprekken met de zorgpartijen komt de locatie Palestinaweg Oost ook als meest kansrijk naar voren. De afstand tot de woonwijk is groot genoeg en er is weinig (motorische) verkeersdruk (meest prikkelarme locatie). De supermarkt en het openbaar vervoer zijn op loop-/fietsafstand. Wat betreft de ontwikkelingen van het recreatiegebied 'Het Hammetje' zien de zorgaanbieders hier geen belemmeringen, mits de locatie goed afgeschermd wordt en er duidelijke afspraken gehandhaafd worden over mogelijke overlast van Skaeve Huse-bewoners.

Alle drie de woningcorporaties (de Alliantie, Omnia Wonen en Portaal) zijn geïnteresseerd in de ontwikkeling van Skaeve Huse. Zij begrijpen de voorkeurslocatie Palestinaweg Oost. Daarmee vinden zij het ook gepast dat Omnia Wonen in het vervolg betrokken wordt bij de verdere uitwerking van Skaeve Huse, als grondeigenaar van het beoogde perceel.

Wij hebben advies en ervaringen opgevraagd van zorgpartijen op meerdere locaties elders in het land (o.a. de locaties in Hilversum, Nijmegen en Utrecht) over de communicatie met omwonenden en andere belanghebbenden. Op grond daarvan, kozen wij ervoor om de communicatie in te zetten op één locatie (de meest kansrijke) en niet op verschillende alternatieven.

6.2 Risico's

De voorkeurslocatie is bepaald op basis van een Quick Scan van de ruimtelijke, milieu, financiële en maatschappelijke aspecten. Er kan altijd bij nadere uitwerking een knelpunt naar voren komen.

Het grootste risico ligt in de maatschappelijke weerstand tegen het project en de voorkeurslocatie. (Dit zou overigens ook gelden bij de andere locaties.) Dit bleek ook uit de uitkomsten van de inloopbijeenkomst. Voor een deel is weerstand weg te nemen door goede informatie en gezamenlijk afspraken maken over een goede begeleiding van de bewoners van de Skaeve Huse en de aanpak van de beheersituatie bij overlast.

De financiële haalbaarheid van de Skaeve Huse is eveneens een risico, aangezien de businesscases een tekort laten zien. Het is een bijzondere woonvorm die door de lage aantal woonunits op een groot oppervlak en de eventuele beheerdersunit, extra kosten met zich meebrengt. Ook de invulling van het sociaal beheer is een factor van belang bij de verdere uitwerking van de kansrijkheid en haalbaarheid. Bij uitwerking is meer onderzoek nodig naar de benodigde kwaliteit en robuustheid van de woningen. De plankosten worden gedekt uit de subsidie Regeling huisvesting aandachtsgroepen en uit de gelden voor dak- en thuislozen van de gemeente. De investerings- en exploitatiekosten worden later in het proces in kaart gebracht.

6.3 Vervolgstappen

- Aangevulde QuickScan en vragen- en antwoorden document vaststellen door college.
- Terugkoppeling naar omwonenden en andere belanghebbenden van antwoorden op de vragen die gesteld zijn via een bijeenkomst.
- Overleg met Omnia Wonen als beoogd ontwikkelaar van de woningen en de zorgaanbieder(s).
- Als het besluit over de locatiekeuze valt, starten met het opstellen van een concept kaderstellende notitie over inhoud en proces.