

Locatie afweging zorgwoningen (Skaeve huse)

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	2
1.1	Concept Skaeve huse	2
1.2	Waarom een locatieafweging?	2
1.3	Afwegingskader	3
1.3.1	Uitsluitingscriteria.....	3
1.3.2	Kwaliteitscriteria	6
2	Locatiebepaling	9
2.1	Inleiding.....	9
2.2	Stap 1: de locaties.....	9
2.3	Stap 2: Uitsluitingscriteria.....	11
2.4	Stap 3: Kwaliteitscriteria	12
2.5	Conclusie	17
	Bijlage 1 Detailkaarten onderzochte locaties.....	18

1 Inleiding

Dit document geeft een onderbouwing van de locatiekeuze voor Skaeve huse in de gemeente Nijmegen. Vanaf 2008 is er gezocht naar een plek voor deze eenvoudige woningen voor mensen die niet in een woonwijk kunnen wonen.

De zoektocht voor een dergelijke functie is lang geweest. Dat komt omdat de perfecte plek hiervoor niet bestaat. Dit wordt extra bemoeilijkt doordat de gemeente Nijmegen een erg stedelijke gemeente is met weinig buitengebied. Hierdoor is de kans op conflicten met andere belangen en regels groot.

In Nijmegen is er behoefte aan ca. 15 Skaeve huse, verdeeld over twee projecten. Eén in Nijmegen Noord (7 units) en één in Nijmegen ten zuiden van de Waal (bestaande stad, 8 units). In noord zijn we nog op zoek naar een locatie.

In totaal zijn er in de periode 2008 – 2012, 29 locaties onderzocht, waarvan 6 in Nijmegen Noord en 23 in de bestaande stad. In dit document wordt aangegeven hoe de locatieafweging tot stand is gekomen voor de bestaande stad en waarom uiteindelijk is gekozen voor de locatie ten zuiden van de Weezenhof aan de Stadbroekseweg. De rapportage is daarmee een samenvatting van het afwegingstraject dat in de periode 2008 tot 2012 is doorlopen.

In hoofdstuk 1 wordt de aanpak beschreven die gehanteerd is bij de locatieafweging (het toetsingskader). In hoofdstuk 2 is deze toegepast op de onderzochte locaties.

1.1 Concept Skaeve huse

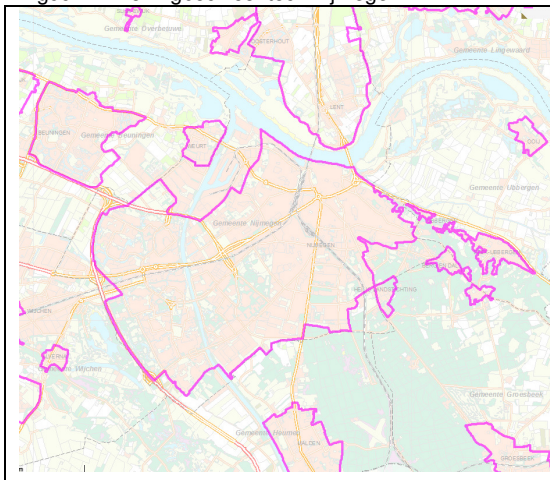
Letterlijk betekent het 'rare huizen'. Skaeve huse zijn eenvoudige woonunits met de meest elementaire functies. Een woonruimte, keuken, slaapgedeelte en een douche. Er is een aparte unit voor de was en begeleiding. Een project Skaeve huse bestaat uit 7 of 8 woonunits. Ze zijn bedoeld voor mensen die niet in een gewone woonomgeving kunnen wonen. De redenen daarvoor verschillen. In sommige gemeenten wonen in Skaeve huse mensen die zeer ernstige en langdurige overlast veroorzaakt hebben in een buurt en voor wie Skaeve huse de laatste kans zijn die zij nog krijgen om ergens te wonen. Andere gemeenten, waaronder Nijmegen, willen de Skaeve huse gebruiken om ex dak- en thuislozen te huisvesten die niet functioneren in groepen of in een omgeving met veel mensen om zich heen, vaak vanwege een psychiatrische stoornis of aandoening. Meestal zijn zij al lang dakloos. Het zijn individualisten die zich niet kunnen aanpassen aan hun omgeving en het beste gedijen in een omgeving met ruimte om zich heen.

1.2 Waarom een locatieafweging?

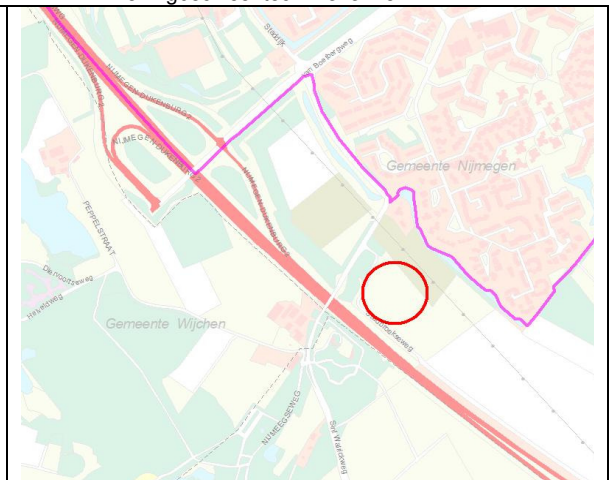
Deze onderbouwing van de locatieafweging is geschreven om te laten zien hoe de gemeente Nijmegen tot de keuze voor de locatie is gekomen.

De beoogde locatie valt buiten de woningbouwcontour die is vastgesteld door de provincie in de Ruimtelijke Verordening Gelderland, geconsolideerde versie. Daarin staan regels waar gemeenten in bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. Deze zeggen dat nieuwe bebouwing is toegestaan binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Nieuwe bebouwing kan ook buiten de contour als wordt aangetoond dat deze nieuwe bebouwing (redelijkerwijs) niet kan worden gerealiseerd binnen de woninbouwcontour. Deze locatieafweging geeft ook een onderbouwing hiervoor.

Figuur 1: Woningbouwcontour Nijmegen



Woningbouwcontour Wezenhof



Bron: Ruimtelijke verordening Provincie Gelderland

1.3 Afwegingskader

Bij de afweging van de verschillende locaties in de bestaande stad zijn twee sets criteria gebruikt. Harde criteria zoals milieufactoren en meer zachte kwaliteitscriteria die met het project en omgeving te maken hadden. Eerst zijn de locaties onderzocht op de zogenaamde uitsluitingscriteria. De overgebleven locaties zijn vervolgens aan de kwaliteitscriteria getoetst. Hieronder worden de beide sets criteria verder uitgewerkt.

1.3.1 Uitsluitingscriteria

Nijmegen is een stedelijke gemeente met weinig buitengebied. Dat betekent dat functies dicht op elkaar zitten en soms hinder van elkaar ondervinden. Daarom zijn er in Nederland ook ruimtelijke ordeningsregels en milieuregels opgesteld. De belangrijkste zijn geluidsregels en beschermde natuur. Daarnaast zijn er nog een aantal criteria die zo belangrijk zijn voor het slagen van het project dat die ook als een uitsluitingscriterium bestempeld zijn. Dat is dat Skaeve huse niet in een woonwijk gevestigd kunnen worden, de kavelgrootte en uitsluiting van bestaande bebouwing. Hieronder worden deze uitgewerkt.

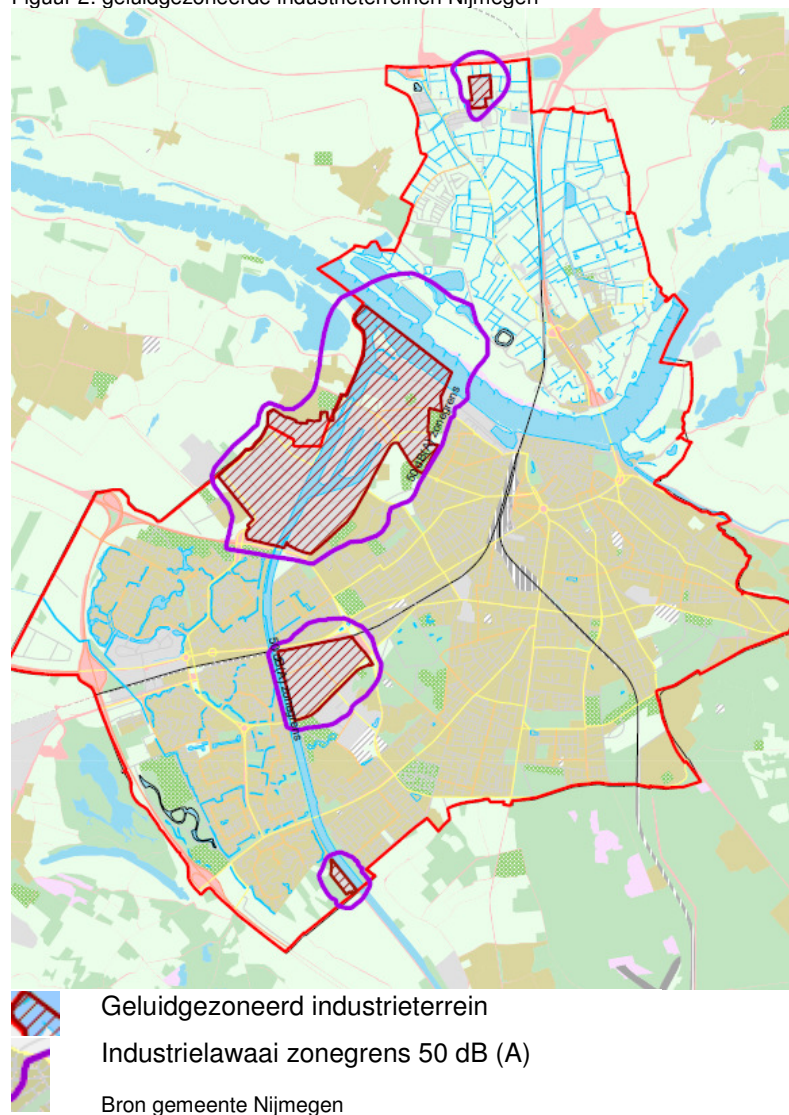
De woningbouwcontour van de provincie Gelderland is niet als een uitsluitingscriterium aange-merkt omdat, zoals hierboven beschreven, van deze contour kan worden afgeweken door aan te tonen dat het moeilijk is binnen de woninbouwcontour te bouwen. Dat geldt voor de Skaeve huse waar, door de aard van de bebouwing en bewoners, het lastig is om dit in bestaand stedelijk gebied te realiseren. Hierdoor moeten al snel de randen van de stad worden opgezocht. En juist de woninbouwcontour ligt strak om het stedelijk gebied van Nijmegen (zie figuur 1)

1) Geluidgezoneerde industrieterreinen

Nijmegen kent geluidgezoneerde industrieterreinen. Op een gezoneerd industrieterrein mogen bedrijven gezamenlijk een bepaalde geluidsnorm niet overschrijden. De gemeente legt deze terreinen vast in het bestemmingsplan. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer van de zone. Geluidgevoelige bestemming zoals woningen zijn daar niet toegestaan op basis van de Wet Geluidhinder. De bestaande bedrijven ondervinden namelijk hinder van nieuwvestiging van geluidgevoelige bestemmingen. De bedrijven worden dan beperkt in hun bedrijfsmatige activiteiten en kunnen daardoor minder geluid produceren. Dit staat haaks op het ruimtelijke ordeningsbeleid wat uitgaat van zonering. Op de geluidgezoneerde industrieterreinen mogen de bedrijven met de hogere milieucategorieën (de grote lawaaimakers) gevestigd worden.

Op figuur 2 geeft het rood gearceerde aan wat de grens is van het geluidgezoneerde industrieterreinen in Nijmegen en waarbinnen woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen niet gevestigd mogen worden op grond van de wet Geluidhinder. Rondom het industrieterrein ligt een zone, de paarse lijn op bovenstaande tekening. Tussen de rood gearceerde gebied en de paarse lijn zijn woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen onder voorwaarden wel mogelijk. De gemeente kan daarvoor een hogere waarde¹ verlenen, waarbij geldt dat de geluidsbelasting van nieuwe woningen maximaal 55 db (A) bedraagt.

Figuur 2: geluidgezoneerde industrieterreinen Nijmegen



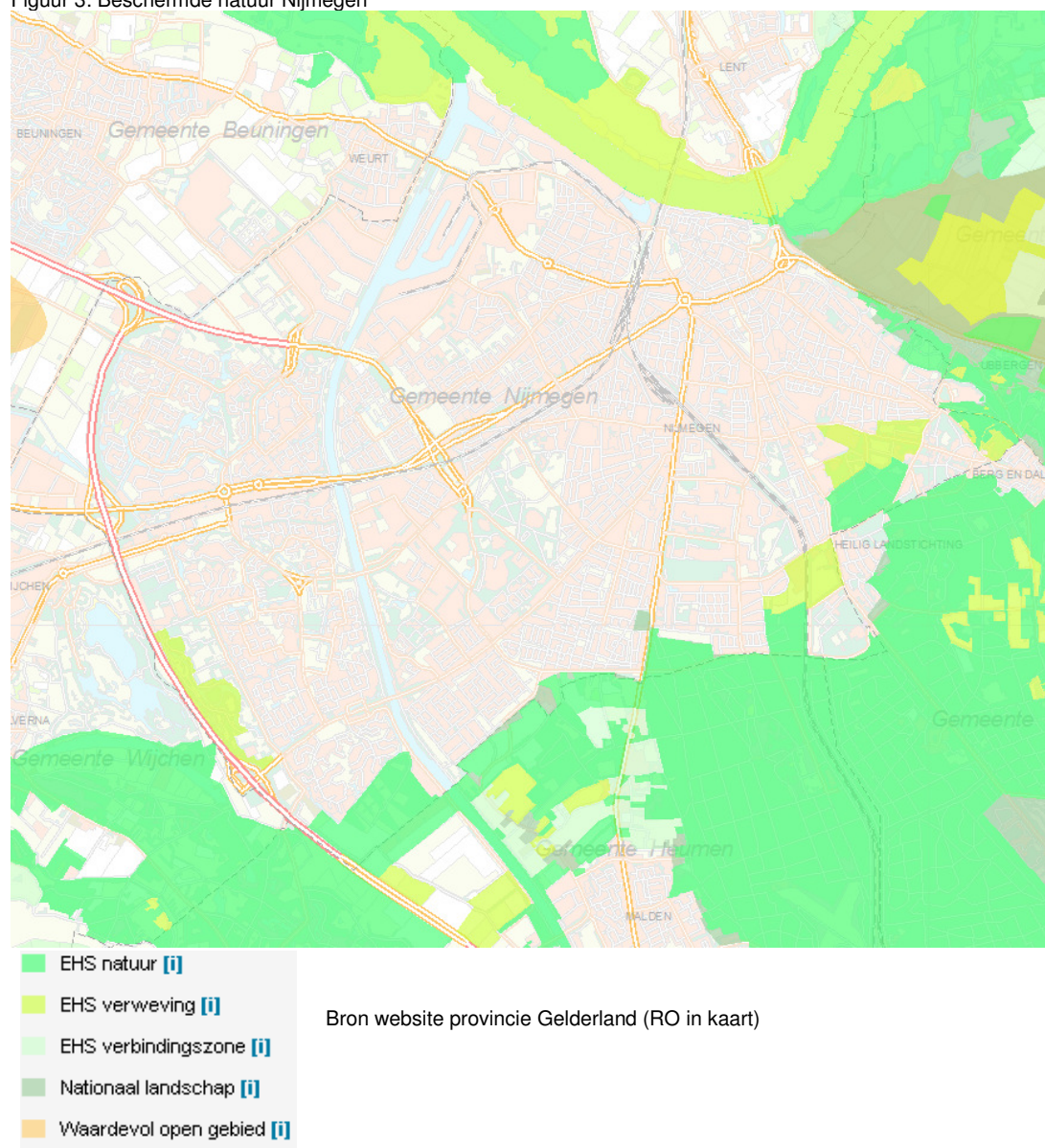
¹ De Wet geluidhinder treedt in werking wanneer door een ruimtelijke ordeningsprocedure, zoals een bestemmingsplan, geluidgevoelige bestemmingen binnen een geluidzone komen te liggen. In de wet is een streefwaarde (de voorkeurswaarde) en een grenswaarde (de maximaal toelaatbare geluidbelasting) opgenomen voor de betreffende geluidsbron. Uit akoestisch onderzoek bij de ruimtelijke ordeningsprocedure kan blijken dat, ondanks maatregelen, de voorkeurswaarde wordt overschreden. De Wet geluidhinder heeft voor die gevallen bepaald dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is een hogere waarde dan de voorkeurswaarde vast te stellen.

2) Beschermde Natuur (EHS, Natura 2000, waardevol open gebied)

Nijmegen kent weinig buitengebied en het buitengebied wat er is, is veelal beschermd. We hebben te maken met drie categoriën (EHS, Natura 2000 en Waardevol open gebied), waarvan de Ecologische Hoofd Structuur (EHS) de belangrijkste is. Op figuur 3 staan de EHS gebieden in Nijmegen en het Waardevol Open gebied. In de EHS geldt een nee, tenzij principe voor nieuwvestiging van woningen, en er gelden strenge en dure compensatiemaatregelen. Datzelfde geldt voor de bescherming van natura 2000 gebieden. De Waal en de uiterwaarden behoren hiertoe (die zijn dubbel beschermd, ook door EHS). Tot slot is er nog het provinciale beleid over het Waardevolle open gebied, waartoe delen van de Ooijpolder behoren. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Voor waardevolle open gebieden is de grootschalige openheid de belangrijkste kernkwaliteit. Daarom geldt dat ruimtelijke ingrepen die de openheid aantasten, niet zijn toegestaan.

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is om gebieden met groene kwaliteiten zoveel mogelijk te beschermen en te vrijwaren van nieuwe functies als woningen. Daarom zijn gebieden die vallen in de EHS, Natura 2000 of waardevol open gebied uitgesloten voor de Skaeve huse. Dat geldt ook voor andere gebieden die als waardevol groen gebied gekenmerkt kunnen worden, zoals het Goffertpark. Dit is beschermd als gemeentelijk monument op basis van de Monumentenverordening. Dat houdt in dat het park zoveel mogelijk intact moet blijven.

Figuur 3: Beschermde natuur Nijmegen



3) Woonwijk

Ongeveer zes jaar geleden is in Nederland een experiment gestart met het opzetten van woningen volgens het Deens model Skaeve huse. De SEV (Stichting Experimenten Volkshuisvesting) begeleidde een aantal grotere steden bij de ontwikkeling van dit nieuwe woonconcept. De Stichting Experimenten Volkshuisvesting bracht op basis van de bevindingen in 2010 een advies uit aan de minister. In het advies staan diverse aanbevelingen. Wat betreft de locatie is de aanbeveling dat deze net buiten een woonwijk ligt en niet midden in een woonwijk. Hiervoor zijn twee redenen. Enerzijds is dit voor de inwoners van de wijk prettiger. Anderzijds voor de bewoners van de Skaeve huse. Die zijn gebaat bij een rustige plek op enige afstand van een woonwijk, maar wel met voorzieningen op loop- of fietsafstand. Vandaar de keuze voor een locatie aan de rand van een woonwijk en niet midden in een woonwijk. De locaties voor Skaeve Huze in Nederland die door het SEV zijn onderzocht (Tilburg, Amsterdam, Arnhem, Kampen, Maastricht) liggen grotendeels buiten een woonwijk.

4) Kavelgrootte

Tot slot is de kavelgrootte ook een uitsluitingscriterium. De locatie moet groot genoeg zijn voor de ca. 8 units, inclusief infrastructuur. De units moeten bovendien op enige afstand van elkaar worden geplaatst. Daarom gaat de gemeente Nijmegen uit van een kavel van minimaal 1500m². Afhankelijk van de inpassing en benodigde ruimte voor eventuele groene inpassing en ontsluiting kan meer nodig zijn.

5) Bestaande bouw

De ervaring leert dat het niet mogelijk is om Skaeve huse te realiseren in leegstaande panden. In appartementen wonen de bewoners te dicht op elkaar. Dit geeft bij de doelgroep te veel negatieve prikkels. Eengezinswoningen zijn veel te groot voor mensen uit de doelgroep voor Skaeve huse. Het risico is dan groot dat zij zich angstig of onprettig gaan voelen en weer gaan zwerven. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat sommigen van de bewoners, die veel ruimte hebben, allerlei spullen gaan verzamelen die niet nodig zijn en waardoor er een rommelige situatie ontstaat.

1.3.2 Kwaliteitscriteria

Amsterdam, Arnhem, Kampen, Maastricht en Tilburg hebben goede ervaringen met Skaeve huse. Dit blijft uit het onderzoek van de onafhankelijke SEV. De volgende conclusies zijn getrokken: bewoners van Skaeve huse zijn tevreden over hun woonsituatie en velen van hen boeken vooruitgang in hun persoonlijk functioneren; hulpverleners, evenals de corporaties en de gemeenten zien in Skaeve huse een noodzakelijke aanvulling op het reguliere aanbod, bewoners van de Skaeve huse veroorzaken geen noemenswaardige overlast. Om overlast te voorkomen zijn door de SEV aanbevelingen of aandachtspunten geformuleerd, onder meer ten aanzien van de geschiktheid van locaties voor Skaeve huse.

Naast deze aanbevelingen van de SEV heeft de gemeente Nijmegen ook een aantal criteria toegevoegd. Te samen zijn dit de kwaliteitscriteria. De locaties die zijn overgebleven na stap 1 (uitsluitingscriteria) zijn getoetst aan deze kwaliteitscriteria (stap 2). Dat zijn dus geen harde uitsluitingscriteria maar geven aan of een locatie meer of minder geschikt zijn. Er is onderscheid gemaakt in goed, matig of slecht. Het gaat om een relatieve score van de locaties ten opzichte van elkaar.

De kwaliteitscriteria zijn:

1. Spreiding sociaal maatschappelijke voorzieningen
2. Andere plannen op de locatie
3. Winkelvoorzieningen en openbaar vervoer
4. Beschikbaarheid locatie
5. Afstand tot woonwijk
6. Geluidsmaatregelen
7. Huidige functie

1. Spreiding sociaal maatschappelijke voorzieningen

De gemeenteraad heeft op 15 december 2010 besloten over de kaders voor huisvesting van maatschappelijke opvangvoorzieningen. Dit beleid gaat uit van het voorkomen van een concentratie van voorzieningen op een plek, omdat concentratie het risico op overlast kan versterken. Evenwichtige spreiding van maatschappelijke opvangvoorzieningen over de stad is daarom altijd onderdeel van de locatieafweging, binnen de kaders van 'harde' locatie-eisen en uitsluitingscriteria.

In sommige delen van Nijmegen is al sprake van een concentratie van sociaal maatschappelijke voorzieningen, vaak een historisch gegroeide situatie. Dat geldt bijvoorbeeld voor het stadscentrum met het MFC, het Kasteel en de Cirkel. De Winkelsteeg is het gebied met de grootste concentratie. Hier bevinden zich De Hulsen met nachtopvang, 24-uursopvang, wonen met zorg, beschermd wonen en dagbesteding voor (ex-) dak- en thuislozen (bij elkaar > 150 plaatsen), de polikliniek verslavingsbehandeling, de medische heroïneunit, het Domushuis, de Pompekliniek en een vestiging van ProPersona.

Deze gebieden vallen af als locatie voor Skaeve huse omdat een nog grotere concentratie van voorzieningen niet gewenst is. Bij de komst in 2011 van het Domushuis en de medische heroïne verstrekking in dit gebied is door de ondernemersvereniging uitdrukkelijk aangegeven bij college en raad dat de draagkracht van het bedrijvenpark Winkelsteeg voor deze voorzieningen bereikt is. Om deze reden is bijvoorbeeld de locatie aan de Tarweweg afgefallen.

2. Andere plannen op de locatie

Nijmegen is een gemeente met beperkt grondgebied, met vele bouwactiviteiten en ruimtelijke plannen. Een plek waar geen of nog geen duidelijke plannen zijn voor toekomstige ontwikkeling hebben de voorkeur en scoren daarmee dan ook beter dan locaties waar al duidelijke plannen voor zijn. Er is sprake van een gradatie in de status van de plannen. Op sommige plekken zijn al concrete plannen (met bijvoorbeeld toezeggingen) en op andere plekken zijn er slechts ideeën of eerste verkenningen. Het gaat bijvoorbeeld om contracten, bestemmingsplannen of goedgekeurde samenwerkingsovereenkomsten. De onderzochte locaties kunnen afhankelijk van de status van plannen goed, matig of slecht scoren.

3. Winkelvoorzieningen en openbaar vervoer

Ook de bewoners van Skaeve huse hebben behoefte aan voorzieningen om bijvoorbeeld boodschappen te doen. Daarom moeten voorzieningen ook bereikbaar zijn, het liefst op loop- en fietsafstand. We houden hierbij als afstandsnorm anderhalve kilometer aan van de Skaeve Huse tot aan de dichtstbijzijnde supermarkt voor dagelijkse boodschappen. Locaties kunnen op dit punt goed scoren (onder de anderhalve kilometer), matig (rond de anderhalve kilometer) en slecht (ruim boven anderhalve kilometer). Bewoners zijn ook aangewezen op het openbaar vervoer (geen autobezit) en daarom wordt een locatie met OV in de buurt aangeraden.

4. Beschikbaarheid locatie

In het onderzoek van de SEV blijkt dat de onderzochte locaties in Nederland allen gebouwd zijn met een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan voor maximaal vijf jaar. Na vijf jaar moeten de bewoners van de Skaeve huse verhuizen en moet weer een nieuwe locatie gezocht worden.

Dat is ongewenst omdat Skaeve huse een voorziening zijn die voor lange tijd, waarschijnlijk permanent, noodzakelijk is. De bewoners stabiliseren en knappen op in Skaeve huse, maar bereiken niet of pas op heel lange termijn voldoende zelfredzaamheid om een stap verder te zetten in hun wooncarrière. Bovendien zijn zij het meest gebaat met rust en stabiliteit en dus ook met een vaste plek. Vanwege de permanente behoefte aan Skaeve huse en de behoefte aan stabiliteit voor bewoners, raadt de SEV ook aan om te zoeken naar een permanente locatie.

5. Afstand tot woonwijk

Door de SEV wordt aangeraden om de Skaeve huse minimaal 100 meter van een bestaande woonwijk te plaatsen. De locaties zijn op dit punt onderzocht en kunnen goed, matig of slecht scoren.

6. Geluidsmaatregelen

Langs drukke wegen en het spoor is vaak sprake van een hoge geluidsbelasting. Dat betekent dat er vaak dure maatregelen genomen moeten worden om geluid terug te brengen tot een aanvaardbaar niveau (bijvoorbeeld een geluidscherm of 'stil' asfalt). Deze dure ingrepen maken dat het plan voor Skaeve huse financieel moeilijker uitvoerbaar wordt. De locaties waar geluidsbelasting een rol speelt zijn getoetst aan de regels uit de Wet Geluidhinder.

7. Huidige functie

Tot slot is een kwaliteitscriterium de mate waarin een locatie nu een essentiële functie heeft voor de buurt of omgeving. Denk aan een groengebied in een dichte stedelijke omgeving, natuur of een speelplek of een hondenuitlaatplek. Als de Skaeve huse deze functie verstoort, scoort de locatie op dit punt slecht.

2 Locatiebepaling

2.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk stond de aanpak centraal van de locatieafweging, in dit hoofdstuk wordt de aanpak toegepast. Hiervoor zijn drie stappen doorlopen. Allereerst zijn er 29 locaties, waarvan 23 in de bestaande stad onderzocht. De 23 onderzochte locaties lichten we toe in paragraaf 2.2. Daarna zijn de uitsluitingscriteria toegepast, zie paragraaf 2.3. Tot slot zijn de kwaliteitscriteria op de overgebleven locaties losgelaten, zie paragraaf 2.4. Paragraaf 2.5 geeft de conclusie over de locatiebepaling weer.

2.2 Stap 1: de locaties

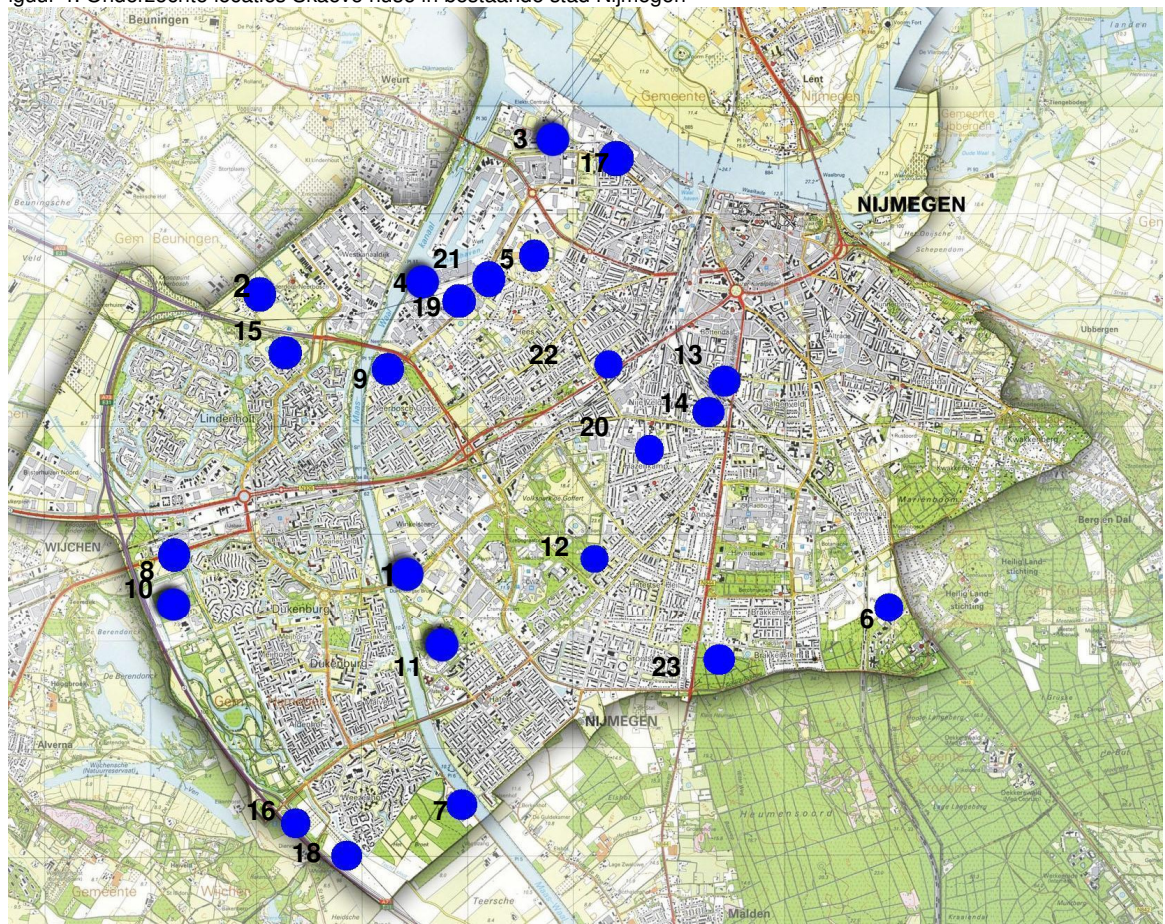
In 2008 is gestart met het zoeken naar een geschikte locatie voor Skaeve huse in Nijmegen, o.a. naar aanleiding van het raadsbesluit over het beleidsdocument Stedelijk Kompas². In Nijmegen bleek dat er behoefte is aan ongeveer 15 woningen aan de onderkant van de woonladder³, verdeeld over twee locaties van 7 en 8 woningen elk. Eén in Nijmegen Noord en één in de bestaande stad. In totaal zijn 29 locaties onderzocht. Die locaties, in potentie kansrijke geacht, zijn aangedragen door medewerkers en bestuurders van de gemeente Nijmegen, door mensen van zorginstelling RIBW en Iriszorg en door de samenwerkende corporaties.

Op figuur 4 staan de onderzochte locaties in de bestaande stad. Zie bijlage 1 voor detailkaarten.

² Het Stedelijk Kompas vormt een richtinggevend kader voor toekomstige ontwikkelingen binnen de aanpak van dak- en thuisloosheid in de regio Nijmegen.

³ Dit is een raamwerk waarin de verschillende vormen van wonen zijn beschrijven, van buiten slapen tot zelfstandig wonen.

Figuur 4: Onderzochte locaties Skaeve huse in bestaande stad Nijmegen



2.3 Stap 2: Uitsluitingscriteria

Tabel 1: Afweging locaties d.m.v. uitsluitingscriteria

Hr.	Uitsluitingscriteria (rij)	Geluid-gezoneerd industrieterrein	Beschermde natuur	Woonwijk	Kavelgrootte	Bestaande bouw
	Locatie (kolom)					
1	Tarweweg/Winkelsteegseweg					
2	Nabij Kinderdorp Neerbosch					
3	Weurtseweg nabij Electrabel					
4	Ambachtsweg/ dr Blécourtstraat, West Kanaaldijk,					
5	Park West, zone tussen Energieweg en Bredestraat, Hees					
6	Nabij GGZ Panovenlaan					
7	Nabij de Hamer					
8	Hoek spoordijk / A73 nabij hondensport Lindenholt					
9	Langs Maas-Waal kanaal bij Neerbosch Oost, Neerboscheweg					
10	Streekweg					
11	Kanaalzone nabij Winkelsteeg					
12	Rand Goffertpark, Muntweg, Rentmeesterlaan					
13	Spoorzone Bottendaal					
14	Spoorzone Thijmstraat					
15	Lindenholt nabij sportvelden					
16	Weezenhof nabij viaduct A73					
17	Naast Nijvis, Waalfront					
18	Stadbroekseweg					
19	Ambachtsweg					
20	Dobbelmanweg					
21	Sancta Maria					
22	Looimolenweg					
23	Bos Brakkenstein					

	Voldoet aan uitsluitingscriteria
	Voldoet niet

Toelichting op de uitgesloten locaties

In totaal zijn van de 23 locaties er zeven afgevalen in stap 2 de uitsluitingscriteria (zie tabel 1).

3) Weurtseweg nabij Electrabel

Deze locatie ligt in het geluidgezoneerde industrieterrein Noord Oost kanaalhavens en geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen zijn daar niet toegestaan (zie paragraaf 1.3.1).

4) Ambachtsweg/ dr Blécourtstraat, West Kanaaldijk,

Voor deze locatie geldt hetzelfde als voor locatie 3

7) Nabij de Hamer

Deze locatie valt af omdat het in de EHS ligt, de zwaarste categorie (EHS Natuur, zie paragraaf 1.3.1).

12) Rand Goffertpark, Muntweg, Rentmeesterlaan

Het Goffertpark is geen beschermde natuur (zoals EHS) maar is wel een gemeentelijk monument op basis van de Monumentenverordening. Dat houdt in dat het park zoveel mogelijk intact moet

blijven. Los daarvan is het park van grote waarde voor de stad en haar inwoners als uitloop en recreatiegebied en het beleid is om dit zoveel mogelijk te beschermen.

Langs de rand van het Goffertpark is gekeken of er mogelijkheden zijn voor Skaeve huse (o.a. bij de Rentmeesterlaan en bij de Muntweg) maar om deze redenen (monument, waardevol groen) zijn ook deze afgevallen.

19) Ambachtsweg

Aan de ambachtsweg staan voormalige bedrijfswoningen, (boven en benedenwoningen). Dit betreft echter bestaande bouw, dicht op elkaar. De doelgroep van de Skaeve huse is hierbij niet gebaat. Ook het aspect geluidgezoneerde industrieterrein is rood gekleurd. Dit komt omdat de huidige woningen zijn bestemd als bedrijfswoningen, waar andere normen voor gelden dan reguliere woningen. Omzetting naar reguliere woningen is niet mogelijk omdat het industrieterrein geluidgezoneerd is.

Bovendien zijn er plannen om tegenover de locatie in de toekomst een puinbreker te realiseren, die veel geluid produceert.

20) Dobbelmanweg

Het betreft de bestaande basisschool aan de Dobbelmanweg. Deze locatie komt vrij. Onderzocht is of de Skaeve huse hierin gehuisvest konden worden. Hiervoor geldt hetzelfde als bij 19, namelijk dat huisvesting in bestaande bouw niet gewenst is voor de doelgroep. Op dit moment wordt hier ook een andere school gehuisvest.

23) Bos Brakkenstein

Deze locatie is afgevallen omdat het in de Ecologische Hoofdstructuur is gelegen.

2.4 Stap 3: Kwaliteitscriteria

De overgebleven locaties zijn getoetst aan de kwaliteitscriteria (zie paragraaf 1.3.2).

1. Spreiding
2. Andere plannen op de locatie
3. Winkelvoorzieningen en openbaar vervoer
4. Beschikbaarheid locatie
5. Afstand tot woonwijk
6. Geluidsmaatregelen
7. Huidige functie

Tabel 2: Afweging locaties d.m.v. kwaliteitscriteria

lfr.	Kwaliteitscriteria (rij)	1. Spreiding	2. Andere plannen	3. Winkelvoor- zieningen / OV	4. Beschik- baarheid locatie	5. Afstand tot woonwijk	6. Geluidsmaat- regelen	7. Huidige functie
Locatie (kolom)								
1	Tarweweg/Winkelsteegseweg							
2	Nabij Kinderdorp Neerbosch							
5	Park West, tussen Energieweg en Bredestraat							
6	Nabij GGZ Panovenlaan							
8	Hoek Spoordijk / A73							
9	Langs Maas-Waal kanaal bij Neerbosch-Oost							
10	Streekweg							
11	Kanaalzone nabij Winkelsteeg							
13	Spoorzone Bottendaal							
14	Spoorzone Thijmstraat							
15	Lindholt nabij sportvelden							
16	Weezenhof nabij viaduct A73							
17	Naast Nijvis, Waalfront							
18	Stadbroekseweg							
21	Sancta Maria							
22	Loomolenweg							

	Voldoet aan kwaliteitscriteria
	Voldoet matig aan kwaliteitscriteria
	Voldoet niet

Toelichting op de locaties

1) Tarweweg/Winkelsteegseweg

Deze locatie voldoet aan vijf van de zeven criteria. De Winkelsteeg is het gebied met de grootste concentratie sociaal maatschappelijke voorzieningen. Hier bevinden zich De Hulsen met nacht-opvang, 24-uursopvang, wonen met zorg, beschermd wonen en dagbesteding voor (ex-) dak- en thuislozen (bij elkaar > 150 plaatsen), de polikliniek verslavingsbehandeling, de medische heroïneunit, het Domushuis, de Pompekliniek en een vestiging van ProPersona. Er is dus sprake van een stapeling, hetgeen niet overeenkomt met de raadsuitspraak van voldoende spreiding van voorzieningen maatschappelijke opvang in de stad. De ondernemersvereniging Winkelsteeg heeft aan het gemeentebestuur te kennen gegeven, na het besluit om de medische heroine verstreking aan Tarweweg te huisvesten op het terrein van de Hulsen en de komst van het Domushuis aan de Tarweweg, dat de draagkracht van dit bedrijvenpark bereikt is als het gaat om zorginstellingen en voorzieningen van maatschappelijke opvang. Daarnaast zijn voorzieningen zoals een supermarkt niet dichtbij (over de brug naar winkelcentrum Malvert of richting Hatert), de afstand is rond de anderhalve kilometer voor de dichtstbijzijnde supermarkt (Hatertseweg 835). Daarom scoort dit aspect matig.

2) Nabij Kinderdorp Neerbosch

Deze locatie voldoet aan vijf van de zeven criteria. Er zijn geen andere plannen. De beoogde locatie ligt op het terrein van Kinderdorp Neerbosch. Dit is een gebied waar zeer veel instellingen te vinden zijn op het gebied van de jeugdzorg zoals Kristallis, dr. Leo Kannerhuis, Dichterbij, RIBW en Entréa. En de locatie scoort ook niet goed op de nabijheid van voorzieningen. De dichtstbijzijnde supermarkt is te vinden in Lindenholt op ca. 2.2 kilometer.

5) Park West, tussen Energieweg en Bredestraat

Deze locatie voldoet aan vier van de zeven criteria goed en voldoet matig op het aspect geluidsmaatregelen en winkelvoorzieningen en openbaar vervoer. Er zijn geen andere sociaal maat-

schappelijke voorzieningen in de buurt en de locatie is permanent beschikbaar. De locatie scoort minder goed op het aspect andere plannen. De huidige locatie van Werkvoorzieningschap Breed op de hoek Energieweg met de Wolfskuilseweg wordt herontwikkeld. Daarnaast valt het gebied binnen het zgn. Park West. Park West is een aantal groendelen in West, die als buffer dienen tussen het industriegebied, de Energieweg en de woningen in Nijmegen West. Inmiddels is een groot aantal groene gebieden gerealiseerd. Het realiseren van Skaeve huse tast deze groene buffer aan. Tot slot zijn winkelvoorzieningen en openbaar vervoer niet dichtbij maar nog wel in de buurt (o.a Waterkwartier, Fenikshof en Molenweg op anderhalve kilometer). Daarom scoort dit matig.

6) Nabij GGZ Panovenlaan

Deze locatie voldoet aan vijf van de zeven criteria goed. Met name het aspect van spreiding is belangrijk. In de directe omgeving aan de Panovenlaan ligt de instelling Pro Persona (geestelijke gezondheidszorg aan jeugdigen, volwassenen en ouderen met psychische en psychiatrische problemen). Winkelvoorzieningen zijn niet in de directe nabijheid te vinden, op bijna 2 kilometer afstand. Er zijn geen andere plannen op de locatie.

8) Hoek Spoordijk / A73 nabij hondensport Lindenholt

Deze locatie voldoet aan vijf van de zeven criteria. Het scoort onvoldoende op het aspect geluid. Deze locatie kent een zeer hoge geluidsbelasting door drie geluidsbronnen: de A73, de Wijchen-seweg en het spoor Nijmegen - 's-Hertogenbosch. Omdat het door drie bronnen belast is zijn dure geluidsmaatregelen nodig (zoals geluidschermen op drie kanten van het terrein van de Skaeve huse) om het geluid wat van drie kanten komt tot een wettelijk aanvaardbaar niveau terug te brengen. Hiermee wordt het project financieel moeilijk uitvoerbaar. Daarnaast ligt de locatie niet direct naast winkelvoorzieningen en openbaar vervoer. Winkelcentrum Dukenburg ligt op 2 kilometer afstand en de supermarkt in Leuvenbroek op ca. 1.7 kilometer.

9) Langs Maas-Waal kanaal bij Neerbosch Oost, Neerboscheweg

Deze locatie voldoet aan vijf van de zeven criteria. Deze locatie kent een hoge geluidsbelasting door de drukke Neerboscheweg. Extra bijkomend nadeel is dat ter hoogte van Neerbosch Oost de weg hoog ligt vanwege de brug over het Maas-Waal kanaal. Hierdoor komt het geluid 'van boven' en zijn geluidsmaatregelen moeilijk toepasbaar en duur. De locatie wordt ook door de bewoners van Neerbosch Oost veel gebruikt als recreatie- en uitloophet gebied. Neerbosch Oost is vrij stenig en geïsoleerd en kent ook weinig groen. Daarom is het aspect huidige functie rood aangemerkt.

10) Streekweg

Deze locatie voldoet aan vier van de zeven criteria. Het ligt redelijk dichtbij voorzieningen (Tolhuis, Meijhorst) en is permanent beschikbaar. Er is sprake van slechte spreiding van sociaal maatschappelijke voorzieningen door de aanwezigheid van het woonwagenkamp Teersdijk en de Kop van Tolhuis, een kwetsbaar gebied met sociale problematiek. Ook zijn er andere plannen in dit gebied. Ook scoort het slecht op het aspect winkelvoorzieningen en ov. Dichtstbijzijnde supermarkt ligt in winkelcentrum Dukenburg (1.7 km) of Meijhorst (2 kilometer)

11) Kanaalzone nabij Winkelsteeg

Deze locatie voldoet aan zes van de zeven criteria. Ook hier geldt dat er sprake is van spreidingsproblemen (zie locatie 1) met als aanvulling dat het dicht tegen het terrein van de Winkelsteeg ligt van Pluryn. De Winkelsteeg ondersteunt kinderen en volwassenen met een matig of (zeer) ernstig verstandelijke handicap en meervoudige complexe handicaps.

13) Spoorzone Bottendaal

Deze locatie voldoet aan twee van de zeven criteria. Het is een geluidbelaste locatie (vanwege het spoor). Hiervoor zijn geluidswerende maatregelen nodig zoals een scherm. Dit leidt tot extra kosten. Een scherm langs de Campusbaan heeft als extra nadeel dat er erg besloten woongebied

ontstaat. Dit wordt mede veroorzaakt doordat de locatie verdiept ligt en rondom wordt ingesloten door een hoger talud.

Er zijn geen sociaal maatschappelijke voorzieningen in de buurt en voorzieningen en openbaar vervoer zijn in de nabijheid te vinden (o.a. Bottendaal). De locatie scoort rood op het aspect huidige functie. Deze locatie wordt nu veel gebruikt als uitloophoeve van Bottendaal (voor hondensport en voetbalveld). Wat betreft het criterium andere plannen scoort deze locatie niet zo gunstig. Dit is de beoogde locatie voor een tramremise van de HOV lijn. Deze lijn moet vanaf de Waalsprong, via het centraal station naar Heijendaal gaan lopen, door de Spoorkuil. De ambitie is om op termijn op deze lijn een tram te laten rijden. Daarvoor is een remise nodig, waarvoor langs deze HOV lijn nauwelijks mogelijkheden zijn. Deze locatie is dan ook de enige geschikte en beschikbare plek voor een mogelijke tramremise. Er is door een externe partij (Movares) onderzocht of de Skaeve huse samen met de tramremise op de locatie geplaatst kunnen worden. Uit het onderzoek blijkt dat dit alleen mogelijk is tegen zeer hoge meerkosten en is daarmee niet realistisch gebleken. Tot slot ligt deze locatie op ca. 50 meter van een bestaande woonwijk.

14) Spoorzone Thijmstraat

Deze locatie voldoet aan vier van de zeven criteria. Ook dit is een geluidbelaste locatie, waardoor geluidsmaatregelen (scherm) nodig zijn tegen meerkosten. Er zijn geen sociaal maatschappelijke voorzieningen in de buurt zoals opvangvoorzieningen voor jeugd of dak- en thuislozen en winkels en openbaar vervoer zijn in de nabijheid te vinden (o.a. Groenestraat op ca. 1 kilometer). Deze plek scoort ook slecht op het aspect huidige functie. Het gebied wordt veel gebruikt door bewoners van het Willemskwartier als uitloophoeve en recent is er een sport/voetbal veld in gebruik genomen. Het is daarmee een zeer gewaardeerde en noodzakelijke voorziening voor de bewoners van het Willemskwartier. In deze wijk zijn al weinig mogelijkheden in de openbare ruimte voor spelen, ontmoeting etc. Ook hier geldt dat de afstand tot de woonwijk minder dan 100 meter is, daarom is dit aspect ook rood.

15) Lindenholt nabij sportvelden

Deze locatie voldoet aan vijf van de zeven criteria en scoort matig op het aspect geluid. Er zijn geen sociaal maatschappelijke voorzieningen in de buurt. Vanwege de zeer drukke Neerboscheweg zijn geluidsmaatregelen nodig zoals een Hogere waarde procedure. Daarom is dit aspect oranje. Het belangrijkste nadeel aan deze locatie is dat er andere plannen zijn voor deze locatie. Er wordt de komende tijd het nieuwe Mondial College (voorgezet onderwijs) gebouwd. Winkelvoorzieningen zijn tenslotte niet in de nabijheid, dichtstbijzijnde supermarkt ligt op ca. 1.8 kilometer in Leuvenbroek.

16) Weezenhof nabij viaduct A73

Deze locatie voldoet aan zes van de zeven criteria. De locatie is permanent beschikbaar, er zijn geen sociaal maatschappelijke voorzieningen in de buurt, winkelvoorzieningen en o.v. liggen op loop- en fietsafstand (Weezenhof, minder dan 1 kilometer). Het scoort echter slecht op het aspect geluidsmaatregelen. Er is namelijk sprake van een hoge geluidsbelasting die optreedt door twee bronnen: de A73 en dan met name de afslagen (waar geen geluidswallen aanwezig zijn in tegenstelling tot de A73 zelf) en het verkeer op de van Boetbergweg. Hierdoor zijn dure geluidsmaatregelen nodig (zoals geluidsschermen of stil asfalt) waardoor het project financieel moeilijk uitvoerbaar is.

Het verschil wat betreft geluidsbelasting met de beoogde locatie aan de Stadsbroekseweg is dat die locatie door slechts één bron wordt beïnvloed (de A73, de Staddijk is veel minder druk), dat er geen afslagen zijn die voor extra geluidsoverlast zorgen en dat op de A73 ter hoogte van de beoogde locatie al een geluidswal is.

17) Naast Nijvis, Waalfront

Deze locatie voldoet aan vier van de zeven criteria en scoort matig op het aspect afstand tot woonwijk. Het is de locatie die in beeld is geweest als tijdelijke wissellocatie (ca. 2 tot 3 jaar) voor de Skaeve huse. Uiteindelijk is niet gekozen voor een wissellocatie vanwege de relatief hoge kosten in relatie tot het korte gebruik en omdat het niet wenselijk is voor de doelgroep (extra verhuizen). Deze locatie scoort goed op de criteria dichtbij voorzieningen (Waterkwartier, Fenikshof

op 1 kilometer) en er zijn geen andere maatschappelijke voorzieningen in de buurt. Het terrein is echter niet permanent beschikbaar want het ligt midden in het ontwikkelingsgebied Waalfront. Daarom is het criterium andere plannen ook rood gekleurd. Het naastgelegen bedrijf Nijvis zal worden verplaatst (inmiddels aangekocht door de gemeente Nijmegen) zodat het terrein beschikbaar komt voor herontwikkeling met woningbouw. De plannen voor het Waalfront worden op dit moment herzien. De nieuwe ontwikkelstrategie vanwege de crisis in de woningbouw gaat ervan uit dat het Waalfront vanuit het oosten (Handelskade) en het westen wordt opgestart en 'naar het midden' toe wordt gewerkt. Deze locatie zal dan ook binnen enkele jaren tot herontwikkeling komen. Tot slot ligt deze locatie dicht bij het Waterkwartier, afhankelijk van de situering op het perceel zal de 100 meter grens net wel of net niet worden gehaald. Daarom is dit aspect oranje.

18) Stadbroekseweg

Deze locatie voldoet aan zes van de zeven criteria, het scoort op het aspect spreiding matig (oranje) maar scoort nergens onvoldoende (rood). Het is daarom de beoogde locatie voor de Skaeve huse. Het ligt in de buurt van winkels (winkelcentrum Weezenhof, op zo'n 600 meter) en openbaar vervoer (lijn 9 vanuit Grave). Er zijn geen toekomstige ontwikkelingen op deze locatie. In de omgeving is mogelijk sprake van de komst van een transferium. Als deze er komt, wat nog niet zeker is, dan is de beoogde locatie daarvoor aan de van Boetbergweg en de afslag van de A73 gepland. De locatie aan de Stadbroekseweg is permanent beschikbaar. De grond is in eigendom van de gemeente Nijmegen en in erfpacht uitgegeven.

Ter hoogte van deze locatie is een geluidswal en stil asfalt aanwezig (A73). Uit een voorlopige geluidsberekening (jan. 2013) blijkt dat de voorkeurswaarde (48 dB) niet wordt overschreden. Als de voorkeurswaarde niet wordt overschreden hoeft er geen hogere waardeprocedure te worden doorlopen en daarom is dit aspect groen. Uit een definitief akoestisch onderzoek behorend bij het bestemmingsplan zal (definitief) blijken of er een hogere waarde procedure moet worden doorlopen.

Op het aspect spreiding scoort deze locatie oranje. Dit vanwege de aanwezigheid van een Jongeren Onder Dakvoorziening, aan de andere kant van de A73, nabij Diervoort (gemeente Heumen). Dit is een woonvorm met 24-uursbegeleiding voor 6 à 7 jongeren met een (licht) verstandelijke beperking (IQ 60-85) of GGZ-problematiek. Jongeren Onder Dak heet tegenwoordig SterkZorg. SterkZorg begeleidt de jongeren op weg naar een zo zelfstandig mogelijk bestaan. Dit aspect is oranje omdat het een kleine voorziening betreft, gescheiden door de A73. Overigens blijkt dat de boerderij Diervoort (melkveehouderij met winkel) een geurcirkel heeft van 100 meter. Afstanden tot nieuwe woningen bebouwde kom moet dan minimaal 100 meter bedragen. Dit levert geen belemmering op voor de Skaeve huse want deze ligt op ruim 150 meter.

21) Sancta Maria

Deze locatie voldoet aan vijf van zeven aspecten en scoort matig op het aspect geluid. De locatie voldoet niet aan het aspect spreiding. Sancta Maria is een opvang voorziening die (zwerf)jongeren tussen de 16 en 23 jaar voorbereidt op een geschikte vervolgplek in de maatschappij. Ook in de wijk ligt de Crisisopvang aan de Uranusstraat. Tot slot is het aspect geluid oranje omdat sprake is van een hoge geluidsbelasting van de Energieweg, waardoor aanvullende maatregelen voor geluid zoals een Hogere Waarde procedure waarschijnlijk nodig zijn.

22) Looimolenweg

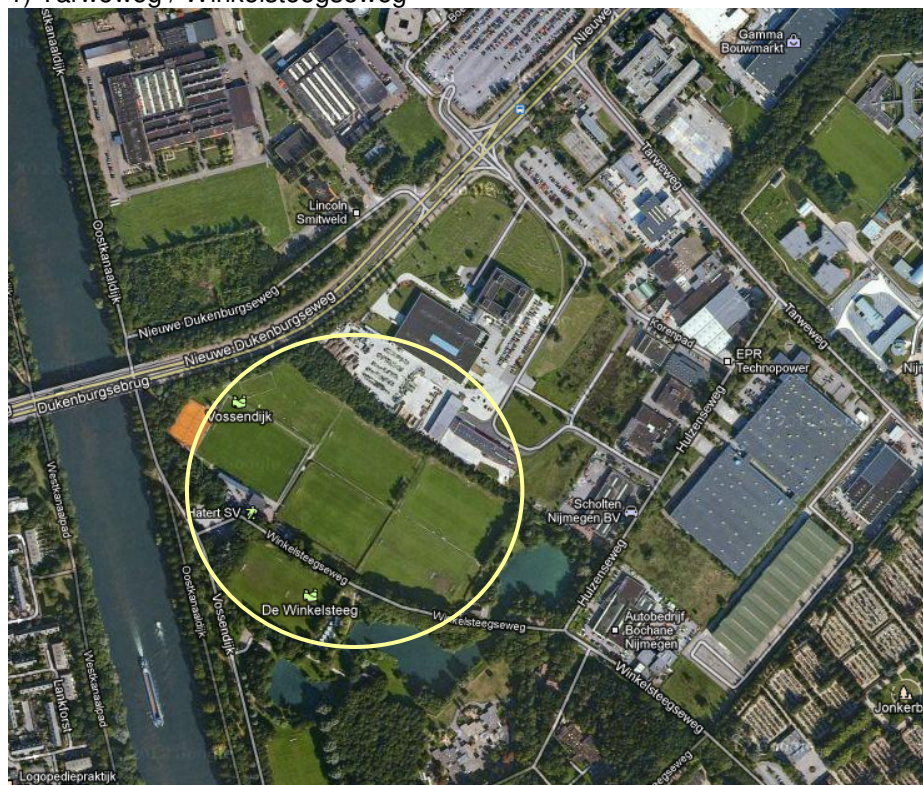
Deze locatie voldoet aan vijf van de zeven aspecten. Het scoort goed op o.a. de aspecten andere plannen, winkelvoorzieningen en o.v. in de buurt. Een belangrijk nadeel van deze locatie is de kleine afstand tot de woonwijk, namelijk minder dan 50 meter van zowel de Wolfskuil als het Willemskwartier (o.a. Hatertseveldweg, de Rozenbuurt). Ook zijn aanvullende geluidsmaatregelen nodig vanwege de drukke Graafseweg.

2.5 Conclusie

In dit document is de locatiebepaling beschreven van de Skaeve huse in de bestaande stad van Nijmegen. Zoals gezegd wordt in noord nog gezocht naar een locatie en daarom is dit niet meegenomen in deze locatiebepaling. Aan de hand van het afwegingskader met uitsluiting- en kwaliteitscriteria zijn 23 locaties onderzocht in de bestaande stad. Zeven locaties zijn op basis van de uitsluitingscriteria afgevalen (zie tabel 1), 16 zijn nader onderzocht met de kwaliteitscriteria (zie tabel 2). Hieruit blijkt dat de locatie Stadbroekseweg het beste scoort en is daarom ook de beoogde locatie. De nummer twee is ook een locatie nabij de Weezenhof, namelijk nabij viaduct A73. Op deze locatie zijn echter extra en dure geluidsmaatregelen nodig en de locatie scoort daarom dan ook minder als de locatie Stadbroekseweg. Tot slot scoort de locatie Kanaalzone nabij Winkelsteeg ook goed. Hier speelt echter het aspect spreiding een belangrijke rol waardoor deze locatie minder scoort dan de locatie Stadbroekseweg.

Bijlage 1 Detailkaarten onderzochte locaties

1) Tarweg / Winkelsteegseweg



2) Nabij Kinderdorp Neerbosch



3) Weurtseweg nabij Electrabel



4) Ambachtsweg/ dr Blécourtstraat, West Kanaaldijk,



5) Park West, zone tussen Energieweg en Bredestraat, Hees

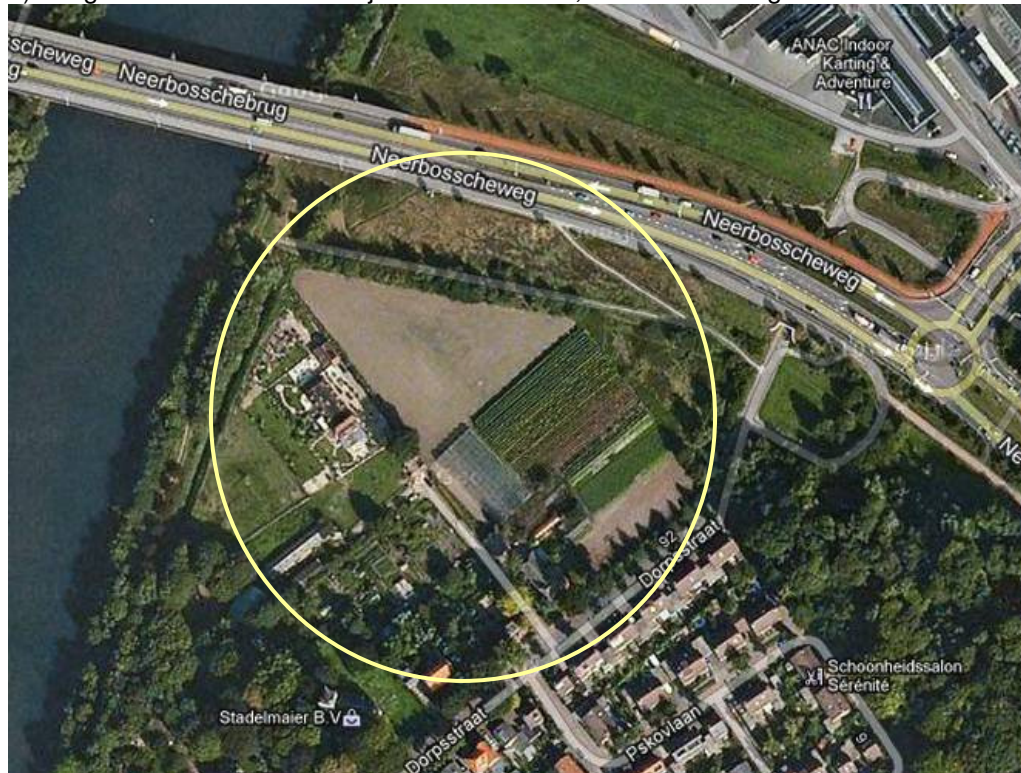


6) Nabij GGZ Panoevenlaan



An aerial photograph of a landscape. A yellow oval highlights a central area containing a large, dense forest, a winding path, and a small building. Surrounding this area are roads, including Wijchenseweg, and a railway line. Labels include 'Kerkenbos', 'Wijchenseweg', 'N326', 'A73', 'E31', 'Correct Incasso', and 'Triavium'.

9) Langs Maas-Waal kanaal bij Neerbosch Oost, Neerboscheweg



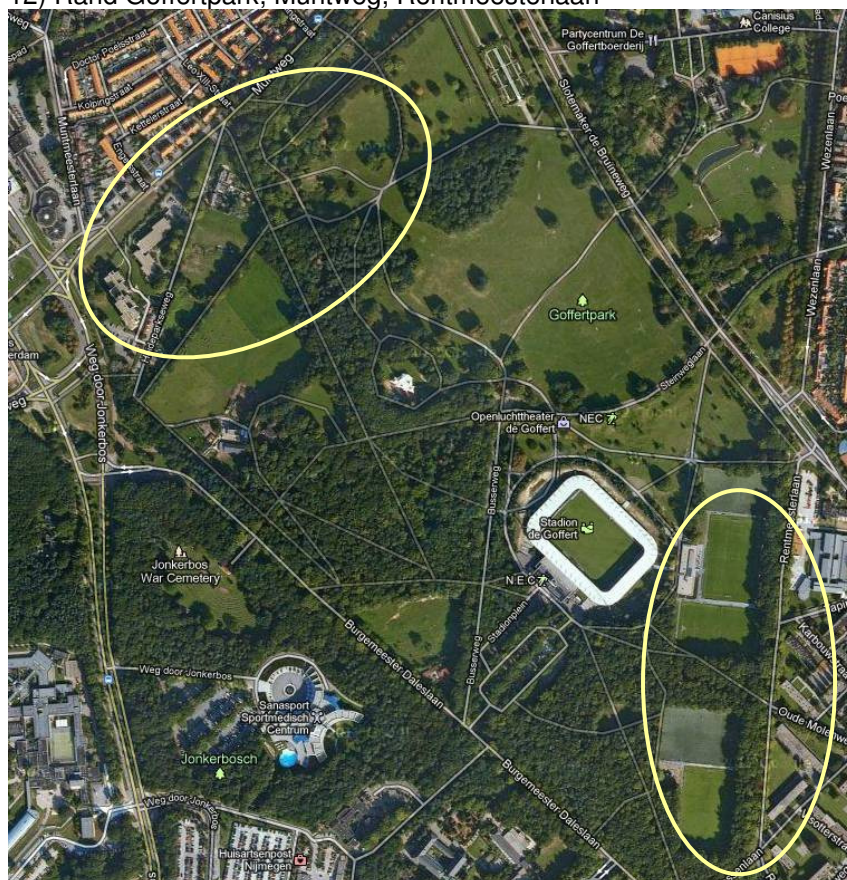
10) Streekweg



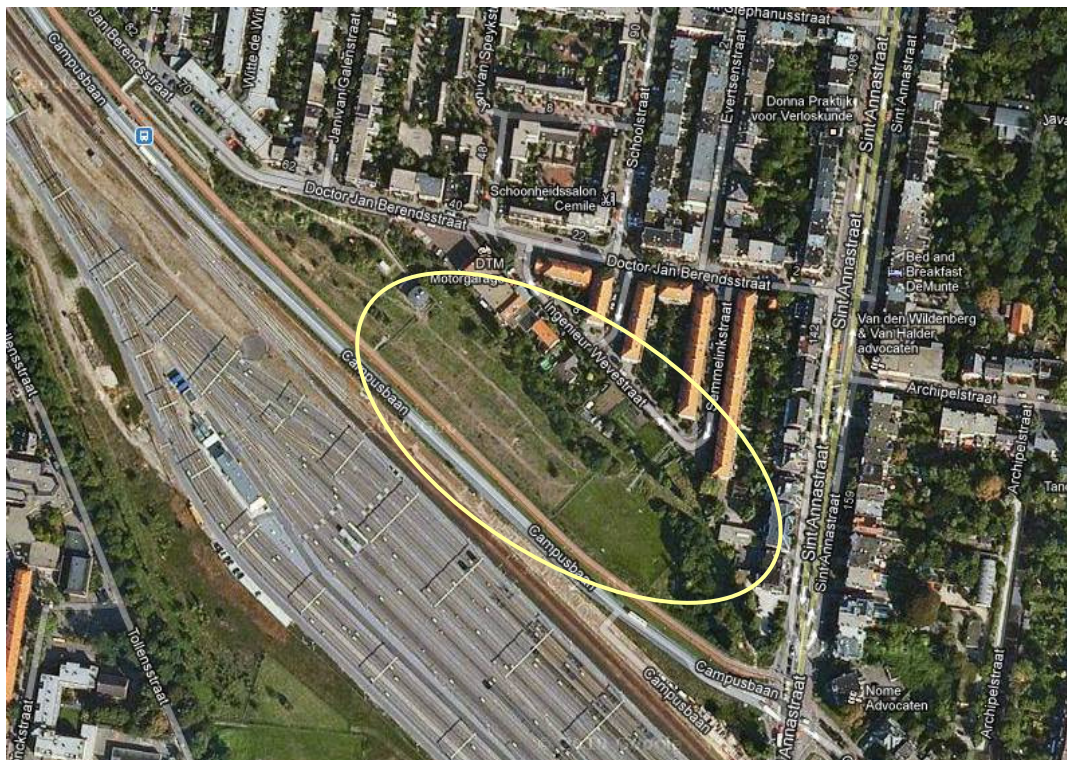
11) Kanaalzone nabij Winkelsteeg



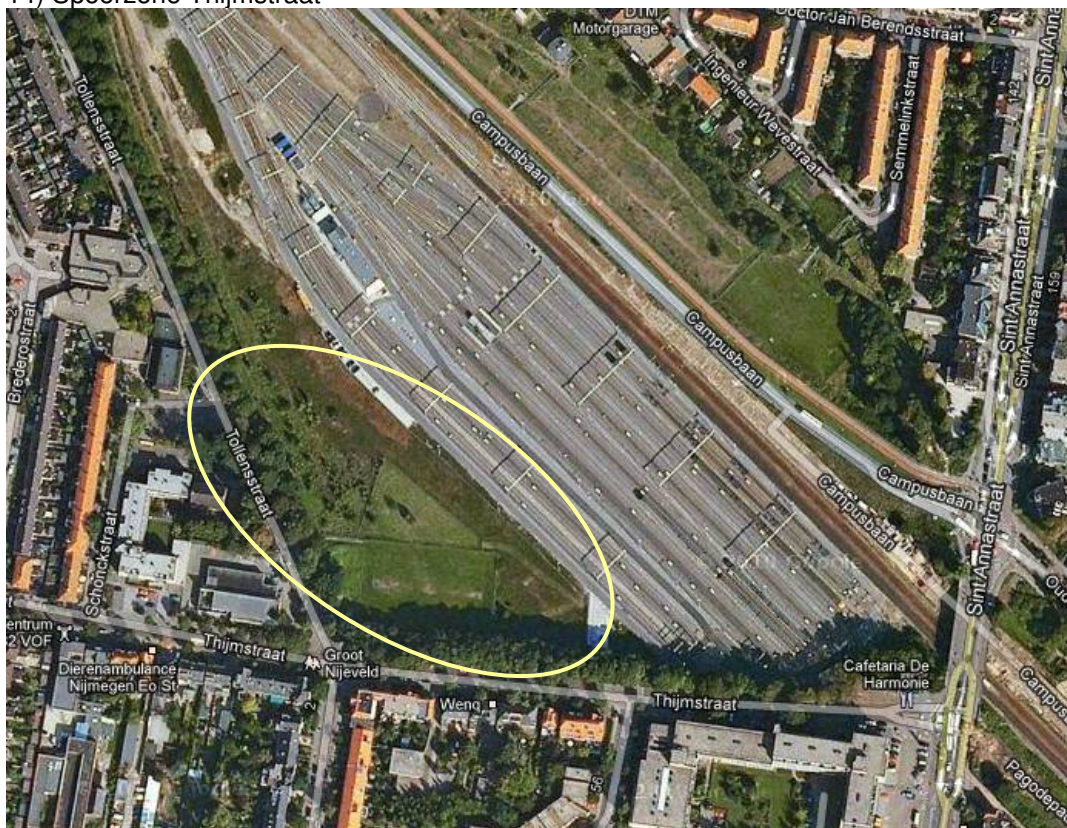
12) Rand Goffertpark, Muntweg, Rentmeesterlaan



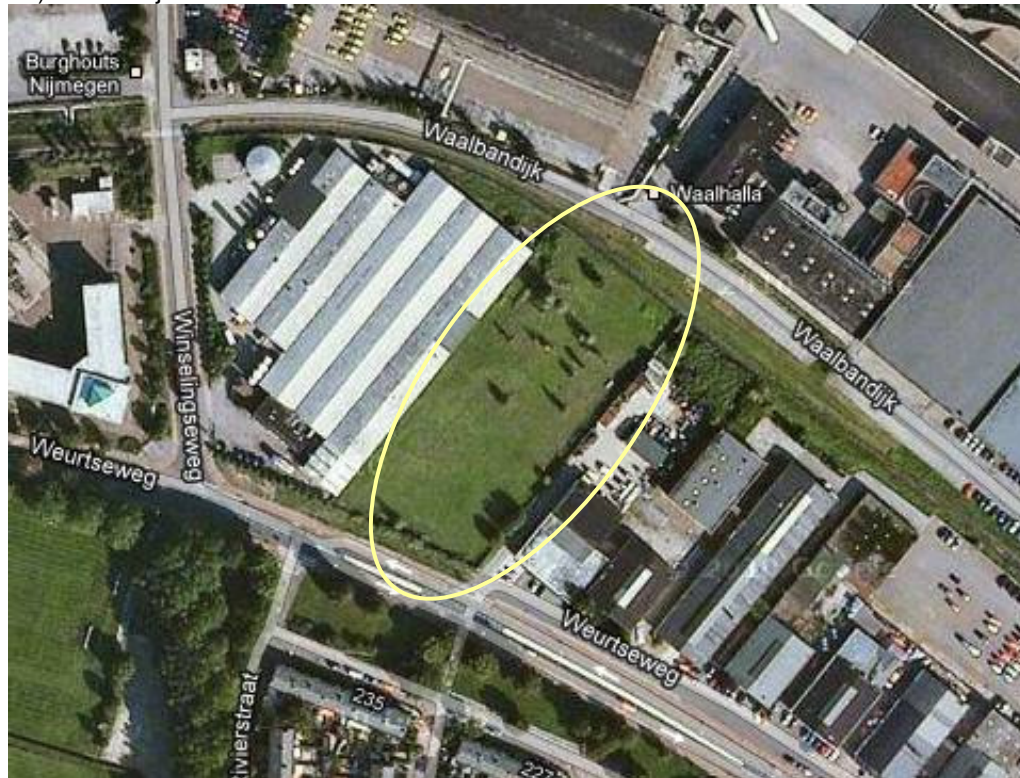
13) Spoorzone Bottendaal



14) Spoorzone Thijmstraat



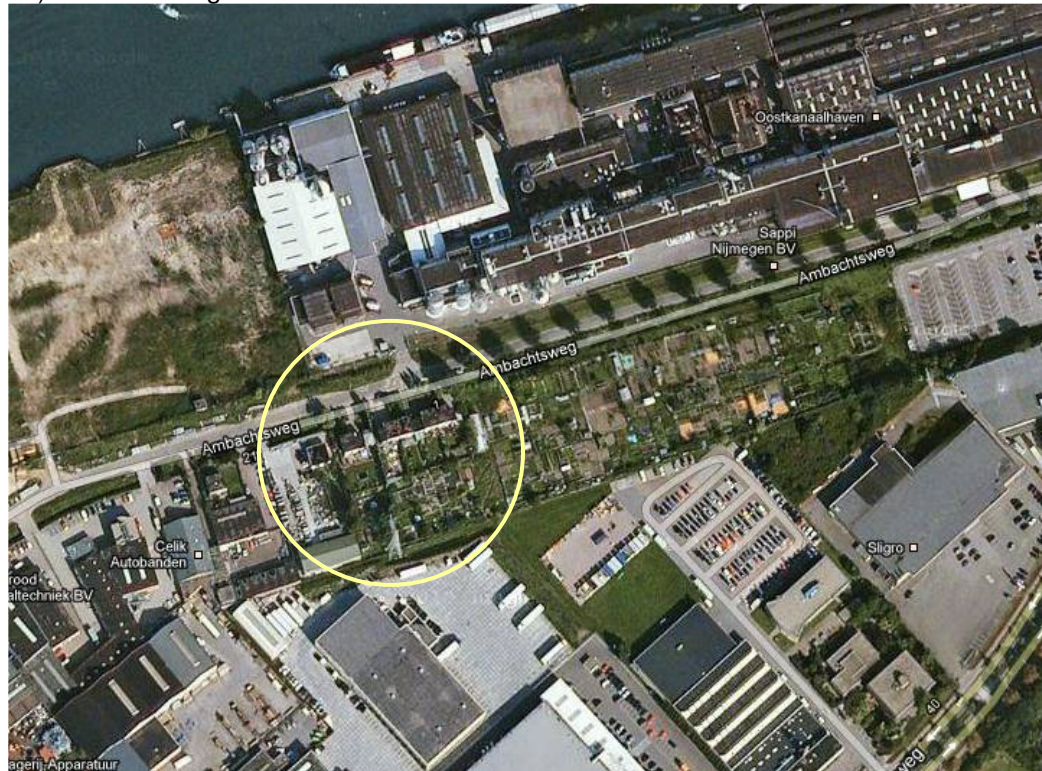
17) Naast Nijvis Waalfront



18) Stadbroekseweg



19) Ambachtsweg



20) Dobbelmanweg



21) Sancta Maria



22) Looimolenweg



