

Vragen en antwoorden voor omwonenden van een kleine Woonvoorziening, in Nesselande (locatie ten oosten van pand 45 a/d Wollefoppenweg).

- Wie komen er wonen in de woonvoorziening?
Voormalig dak- en thuislozen (12 tot 15) met lichte– psychische of psychiatrische problemen. Dit kunnen ook mensen zijn met een verslavingsprobleem die daarvoor in behandeling zijn, maar tegelijk abstinente zijn. Zij hebben eerder in hun hersteltraject al aangetoond dat zij geen drugs of alcohol meer gebruiken. Het Leger des Heils accepteert bovendien ook niet, dat er in of om de woonvoorziening door deze mensen drugs of alcohol wordt gebruikt. De sanctie bij dit soort overtredingen is dan ook een gele of rode kaart. Twee gele kaarten, betekent verwijdering uit het pand en plaatsing in een andere voorziening. Gezien hun inspanningen in het eerdere hersteltraject is de kans daarop niet zo groot.
Maatgevend is in elk geval dat de toekomstige bewoners geen problemen veroorzaken in de omgeving. Zij kunnen nu met woonbegeleiding van het Leger des Heils goed en bijna zelfstandig functioneren. Ze zijn bovendien heel gemotiveerd om hun verblijf in deze woonvoorziening tot een succes te maken.
Sommige bewoners zullen na verloop van tijd de stap naar zelfstandig wonen kunnen maken. Voor andere bewoners zal dit hun permanente woonvorm zijn.
- Wat is de begeleidingsformule?
De bewoners van de woonvoorziening worden begeleid door beroepskrachten van het Leger des Heils. Tenminste gedurende het eerste half jaar na de opening van de woonvoorziening begeleiden zij deze mensen 24 uur per dag (op elk moment dat er bewoners in het pand zijn is er ook altijd begeleiding aanwezig).
Na het eerste half jaar wordt met de Klankbordgroep Maatschappelijke Opvang Nesselande bekeken hoe de voorziening functioneert. In goed overleg met de Klankbordgroep wordt dan de begeleiding voor na die periode ingevuld.
- Maar betekent dit geen overlast?
De bewoners van het complex moeten zich houden aan een aantal dwingende spelregels. Het gebruik van alcohol of drugs, wordt door het Leger des Heils niet toegestaan. Dus niet in de voorziening maar ook niet daarbuiten. De sancties bij overtredingen hiervan staan aangegeven bij 'wie komen er wonen in de woonvoorziening'. Krijgt men een rode kaart dan betekent dat het vertrek uit deze voorziening en terugplaatsing naar een andere voorziening. Het Leger des Heils en politie zien er op toe dat men zich aan deze regels houdt.
- Hoe wordt overlast voorkomen?
In de voorziening is plaats voor bewoners die zich aan de opgestelde regels en afspraken houden. Overlast wordt niet getolereerd. De beroepskrachten van het Leger des Heils zien hier op toe, samen met de politie en de deelgemeente. Uiteraard kunnen ook bewoners melding maken van overlast. Meldingen van overlast en de daarop ondernomen acties worden besproken in de Klankbordgroep Maatschappelijke Opvang Nesselande.
Alle afspraken die gericht zijn op het voorkomen van overlast maken deel van het met elkaar op te stellen convenant. Eventuele overlast kunt u in ieder geval op elk uur van de dag, melden bij de begeleiders van het Leger des Heils.
- Wat doen de bewoners overdag?
Wanneer de mensen bij het Leger des Heils komen wonen, gaan zij direct aan de slag met dagbesteding en of werk. Onderdeel van de begeleiding is ook de vrijetijdsbesteding van de bewoners.

- Wie bepaalt of het wel of niet werkt?
De signalen die wij rechtstreeks ontvangen of via een met bewoners en andere belanghebbenden ingestelde Klankbordgroep Maatschappelijke Opvang Nesselande, nemen wij uiterst serieus. Daarin spreken we ook met elkaar de spelregels af. Een set afspraken dus die samen het convenant vormen. Het convenant bevat in elk geval een goede klachtenregeling (melden, registreren, actie, resultaat en verslaglegging) Het Leger des Heils ziet er op toe dat de bewoners zich houden aan de huisregels. De deelgemeente ziet toe op het functioneren van de voorziening op zich.
- Politie
Het Leger des Heils onderhoudt intensief en regulier contact met de wijkteams van de politie in Rotterdam over hun voorzieningen. Over eventuele calamiteiten worden in het convenant afspraken gemaakt met de Klankbordgroep Maatschappelijke Opvang Nesselande.
- Kan ik meepraten en meedenken?
Ja, omwonenden kunnen zitting nemen in de klankbordgroep die start op 31 mei. Direct omwonenden die zich al hebben aangemeld krijgen een uitnodiging. Overige bewoners(verenigingen) in Nesselande worden door Wonio benaderd. Voor hen zijn ongeveer 6 plaatsen gereserveerd.
De klankbordgroep maakt afspraken over een goed en probleemloos gebruik van de buitenruimte rondom de woonvoorziening door iedereen. Deze afspraken worden vastgelegd in een op te stellen convenant. Naast de bewoners zijn ook deelgemeente, politie, en het Leger des Heils en Brede School Nesselande lid van de Klankbordgroep Maatschappelijke Opvang Nesselande.
- Wanneer kunnen wij de nieuwe bewoners verwachten?
Het pand moet nog worden gebouwd. Sterker nog, het bouwplan moet nog worden gemaakt en in procedure gebracht worden. Daarom is het nu nog niet precies te zeggen wanneer de bewoners hun intrek zullen nemen. De inschatting is dat het tot medio 2008 of begin 2009 duurt, voordat de eerste paal van het nieuwbouwpand kan worden geslagen en het pand in gebruik genomen wordt.
- Blijven de nieuwe bewoners hier altijd wonen?
Deze bewoners hebben de reële ambitie dat het verblijf in deze voorziening een tussenstap is naar een (nog) zelfstandiger vorm van wonen. Of dat door alle bewoners wordt bereikt zal moeten blijken. Waarschijnlijk blijft een aantal mensen hier gedurende jaren en jaren wonen. In ieder geval zullen nieuwe bewoners die de plaatsen innemen van de doorstromers, een zelfde hersteltraject hebben doorlopen. Met andere woorden: 'de doelgroep blijft qua type mensen, gelijk'
- Waarom is er gekozen voor deze locatie?
Het realiseren van opvang voor voormalige dak- en thuislozen is een onderdeel van de stedelijke aanpak. In de stad zijn 19 woonvoorzieningen nodig. Ook de deelgemeente Prins Alexander draagt haar steentje bij aan het opvangen van de stedelijke problematiek. Op dit perceel past deze kleine woonvoorziening. In de selectiecriteria spelen in de afweging dan ook diverse elementen een rol, zoals:

Uitgangspunt voor de gemeente

1. Er moet sprake zijn van een evenwichtige spreiding over alle deelgemeenten en gebieden, waarbij rekening wordt gehouden met de omvang van de deelgemeente en de al aanwezige voorzieningen voor Maatschappelijke Opvang en/of verslavingszorg in de omgeving;

2. Iedere deelgemeente of gebied huisvest minimaal 1 voorziening.

Selectiecriteria:

1. Geschiktheid van een locatie of perceel

Geschiktheid wil zeggen voor het doel van MO-voorziening geëigend:

- Voldoende vierkante meters;
- Voldoende geschikte of geschikt te maken ruimtes
- Geschikte situering (mede tot uiting komend in een positief politie-advies op het gebied van voorkomen overlast en handhaven veiligheid in relatie tot de omgeving van de voorziening, raadpleging van de Veiligheidsindex, niet gelegen in zogeheten 'hot spot');
- Financierbaarheid;
- Geen planologische of vergunningstechnische verhinderingen (voorlopige toetsing aan bestemmingsplan en milieuregelgeving. Een definitieve toets is pas mogelijk als de uiteindelijke bouwplannen klaar zijn en worden voorgelegd aan deelgemeente / dS+V).

2. Beschikbaar in de periode 2007 - 2009;

Beschikbaar wil zeggen:

- Leegstaand of leegkomend;
- Voor dit doel te verwerven of te huren;
- Voor eind 2009 in gebruik te nemen.

Aanvullend specifiek voor deze voorziening: bereikbaarheid (openbaar vervoer).

• Wat is de relatie met het bestemmingsplan?

Voor Nesselande geldt het in 1999 vastgestelde en goedgekeurde bestemmingsplan Nesselande. Het bestemmingsplan Nesselande is een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. Voor deze vorm is gekozen om gedurende het planproces flexibel en adequaat in te kunnen springen op ontwikkelingen.

Voor de locatie Wollefoppenweg ten oosten van huisnummer 45 geldt de 17^{de}

Uitwerking van het bestemmingsplan die overigens voor het merendeel gemaakt is ten behoeve van de wijk Haag en Park.

Deze uitwerking is ter inzage gelegd bij het bouwplan van Haag en Park, maar is nog niet formeel vastgesteld door het dagelijks bestuur.

Het betreffende perceel heeft in de conceptuitwerking de bestemming "wonen".

Volgens de voorschriften mag 30% van het op de plankaart aangegeven bebouwingsoppervlak worden bebouwd (wat neerkomt op circa 175 m²). De bebouwing mag maximaal 3 lagen hoog plat afgedekt zijn. Uitgaande van deze drie bouwlagen, mag in totaal circa 525 m² worden bebouwd.

Wij gaan er vanuit dat het nog te ontwikkelen en in te dienen bouwplan hieraan voldoet. Het t.z.t. in te dienen bouwplan zal op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter inzage moeten worden gelegd. Een dergelijke terinzagelegging wordt gepubliceerd in onze 'huis-aan-huis' krant en verder worden direct omwonenden hierover geïnformeerd.

Wanneer de terinzagelegging aanleiding geeft tot het indienen van bedenkingen, dan houdt het dagelijks bestuur een hoorzitting en heroverweegt haar voornemen om vergunning te verlenen. Indien dit laatste het geval is, moet het College van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland voor dit plan een zogenaamde verklaring van geen bezwaar afgeven.

Nadat deze is ontvangen, kan de bouwvergunning worden verleend. Tegen de verleende bouwvergunning kunnen belanghebbenden bezwaar maken en beroep instellen.

- Waarom komt er ook een voorziening in Nesselande?
De deelgemeente Prins Alexander moet drie locaties 'leveren' voor maatschappelijke opvang. Alle wijken in Prins Alexander moeten daarom ook hun steentje bijdragen. Een aantal wijken heeft al soortgelijke voorzieningen. Zoals de BAVO in Zevenkamp; Nachtopvang van het Leger des Heils in Prinsenland; Bouman GGZ en de BAVO direct grenzend aan Oosterflank, een pand in ontwikkeling voor Intensief Beschermd Wonen aan de Romanohof in het Lage Land. Verder zijn er nog diverse kleinschaligere voorzieningen van bijvoorbeeld Orion en Pameijer door onze hele deelgemeente. Er is volgens ons inzicht dan ook geen geldige reden om Nesselande als woonwijk van maatschappelijke voorzieningen uit te zonderen.
- Wanneer is een voorziening –bestemmingsplantechnisch gezien- nog wonen?
Wanneer mensen bij de burgerlijke stand op dit adres ingeschreven staan en in een grote mate zelfredzaam zijn, dan is er juridisch gezien sprake van "wonen". Ook begeleid wonen past hier dus in.
- Planschade/waardevermindering woningen.
Aangezien de bestemming wonen niet verandert, past deze voorziening binnen het bestemmingsplan Nesselande en vooral binnen het concept van de 17^{de} Uitwerking. Zie hiervoor ook het bovenstaande bij 'De relatie met het bestemmingsplan'. Dit betekent dat van planschade geen sprake lijkt te kunnen zijn. Waardevermindering van woningen lijkt niet aantoonbaar. Een grondslag hiervoor zou immers de te verwachten overlast zijn. Gelet op de doelgroep en de maatregelen die in een convenant worden vastgelegd, lijkt de te verwachten overlast niet groter dan anders.