

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

ten behoeve van

GEBRUIKSWIJZIGING PAND SURINAMESTRAAT 1



December 2005

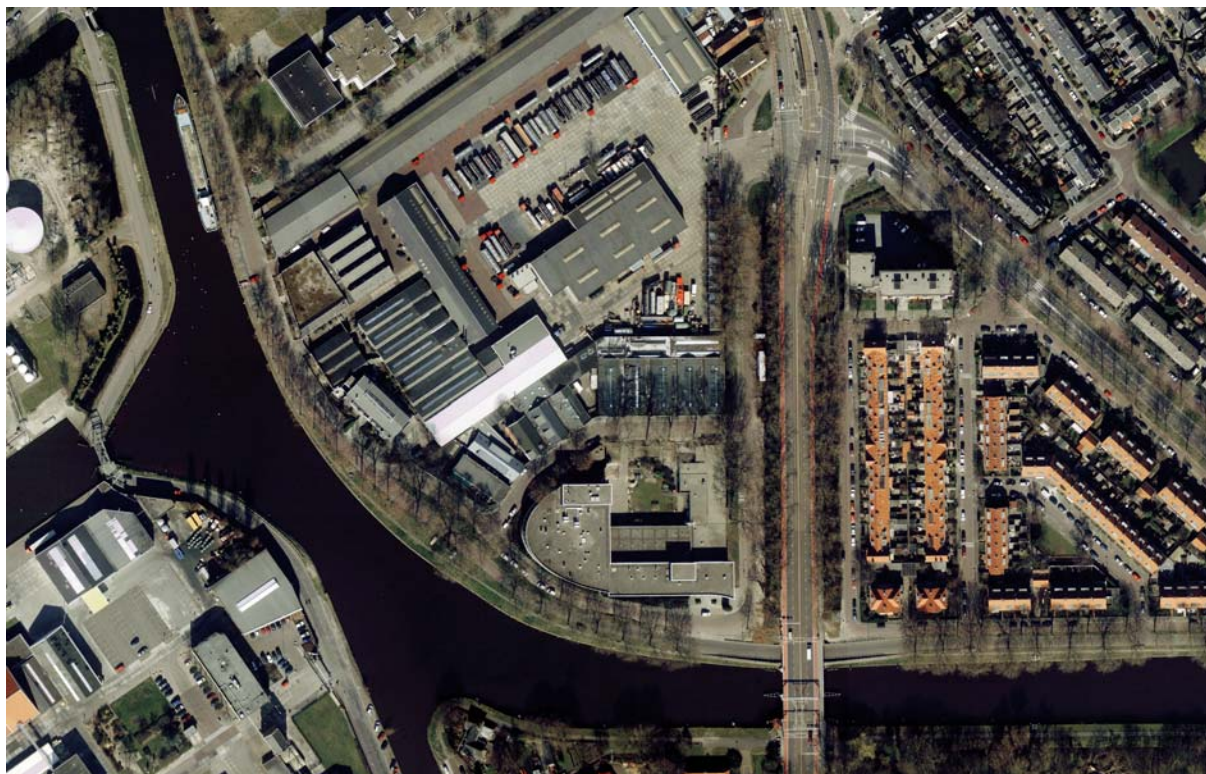
1. Inleiding

Gemeenten hebben op grond van de Welzijnswet een zorgplicht waaronder maatschappelijke opvang en verslavingszorg vallen. Delft is in de regio Delft Westland Oostland (DWO) door het rijk aangewezen als centrumgemeente voor maatschappelijke opvang en verslavingszorg. De gemeente Delft heeft hierin een regiefunctie en ontvangt een doeluitkering vanuit het ministerie van VWS.

De stichting 'Dienstencentrum over de brug' draagt bij aan de uitvoering van deze wettelijke taak. Het Dienstencentrum is momenteel gevestigd aan de Oostsingel 76. De huidige locatie voor de dagopvang voldoet, mede gezien de stijging van het aantal bezoekers, niet meer aan de hedendaagse eisen die gesteld worden aan een dagopvang. Om deze reden is de gemeente op zoek gegaan naar een nieuwe locatie voor de dagopvang.

De dagopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden is een voorziening die maatschappelijk absoluut noodzakelijk is maar ook een voorziening die door de directe omgeving kan worden ervaren als overlast en waar om die reden protest van omwonenden kan worden voorzien. Daarom heeft de gemeente Delft het proces dat uiteindelijk heeft geleid tot de keuze voor deze locatie op uiterst zorgvuldige wijze doorlopen. Dit getuigt het overzicht van dit proces en alle daarbij behorende stappen in de besluitvorming zoals opgenomen in bijlage 1.

Burgemeester en wethouders hebben op 24 februari 2005 besloten de locatie Surinamestraat 1 aan te wijzen als locatie voor dagopvang. Omdat het gebruik van het pand Surinamestraat 1 ten behoeve van maatschappelijke doeleinden (waaronder dagopvang valt) niet past binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan is een vrijstelling van het bestemmingsplan nodig. Deze nota voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing, die als motivering dient voor het later verlenen van de vrijstelling.



figuur 1: luchtfoto van het plangebied

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Na een korte beschrijving van de exacte inhoud van de functiewijziging en de toets aan het geldende bestemmingsplan wordt in de paragraaf "Ruimtelijke aspecten" ingegaan op de stedenbouwkundige, functionele,

infrastructurele en milieutechnische argumenten op grond waarvan wij constateren dat de functiewijziging ruimtelijk aanvaardbaar is.

In deze specifieke situatie is daarbij het volgende van belang. In het voorgaande traject (als beschreven in bijlage 1) is reeds een aantal ruimtelijke aspecten aan de orde geweest die de gemeente van belang acht om tot een verantwoorde keuze voor een locatie voor de dagopvang te kunnen komen. Deze criteria zijn opgenomen in bijlage 2. De keuze voor de criteria en de verantwoording daarvan hebben al plaatsgevonden (bijlage 3). Voor de belangenafweging die daaraan ten grondslag heeft gelegen wordt verwezen naar de betreffende besluiten en de motivering daarvan.

Het vestigen van een voorziening als een dagopvang levert vaak veel protest op omdat bewoners overlast vrezen. Ervaringen in de huidige situatie en ervaringen van andere gemeenten leren dat naast een aantal ruimtelijke aspecten vooral de wijze van uitvoering (inrichting van het pand en de directe omgeving daarvan en de communicatie en afspraken met de buurt) van groot belang is voor de beleving van omwonenden. In hoofdstuk 5 is daarom een aantal eisen geformuleerd voor de uitvoering van het plan die gebaseerd zijn op ervaringen met de huidige situatie en die van andere gemeenten.

Voorts wordt aangegeven dat de beoogde functiewijziging niet in strijd is met regelgeving van hogere overheden. De nota wordt afgesloten met de paragraaf maatschappelijk en financiële uitvoerbaarheid waarin de procedure van vrijstellingverlening wordt beschreven en de wijze waarin belanghebbenden bij die procedure worden betrokken. Tevens wordt aangetoond dat de beoogde vrijstelling ook financieel haalbaar is.

2. Beschrijving functiewijziging

Stichting 'Dienstencentrum over de brug' is een laagdrempelige voorziening waar dak- en thuislozen en verslaafden overdag terecht kunnen voor een luisterend oor, een kop koffie, een maaltijd, een douche, het ophalen van post en voor sociale activiteiten, waaronder een vuilprikproject. Het centrum is in de weekenden gesloten. Medewerkers van het Dienstencentrum begeleiden de bezoekers bij het verkrijgen van woonruimte, werk/inkomen en activiteiten. Het Dienstencentrum werkt hierin nauw samen met andere hulpverleningsinstanties. Op werkdagen wordt de opvang tussen 11.00 en 17.30 uur door 50 tot 70 mensen bezocht.

Het beoogde pand aan de Surinamestraat heeft een grondoppervlak van circa 300 m² en beslaat 2 verdiepingen. Het totale gebruiksoppervlak bedraagt circa 550 m².

Om het programma van eisen van de dagopvang te realiseren zal het gehele pand in gebruik worden genomen door het Dienstencentrum.

3. Vigerend Bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Indische Buurt dat is vastgesteld op 26 mei 1983 en goedgekeurd op 11 februari 1986. Het bestemmingsplan kent aan de gronden de bestemming *bedrijfsdoeleinden* toe.

In artikel 11 van de voorschriften is bepaald dat:

Gronden die op de kaart als bedrijfsdoeleinden zijn aangeduid, zijn bestemd voor doeleinden van NIJVERHEID (industrie en ambacht) EN HANDEL, met de in deze bestemming passende bebouwing, met inbegrip van bebouwing ten behoeve van administratie en beheer, dienstwoningen, open terreinen, los- en laadgelegenheden, erven, tuinen en overige bijbehorende voorzieningen.

Het bieden van dagopvang aan dak- en thuislozen en verslaafden is aan te merken als een maatschappelijke voorziening en valt bestemmingsplantechnisch onder de term "maatschappelijke doeleinden".

Geconcludeerd wordt dat het geplande gebruik van het pand Surinamestraat 1 niet past binnen de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan. De strijdigheid met het toegestane gebruik beslaat een oppervlakte van circa 550 m². Er bestaat geen strijdigheid met de bebouwingsvoorschriften.

Realisatie van de dagopvang ter plaatse vergt aldus een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).



figuur 2: Uitsnede uit het bestemmingsplan Indische Buurt.

4. Ruimtelijke Impact van het bouwplan

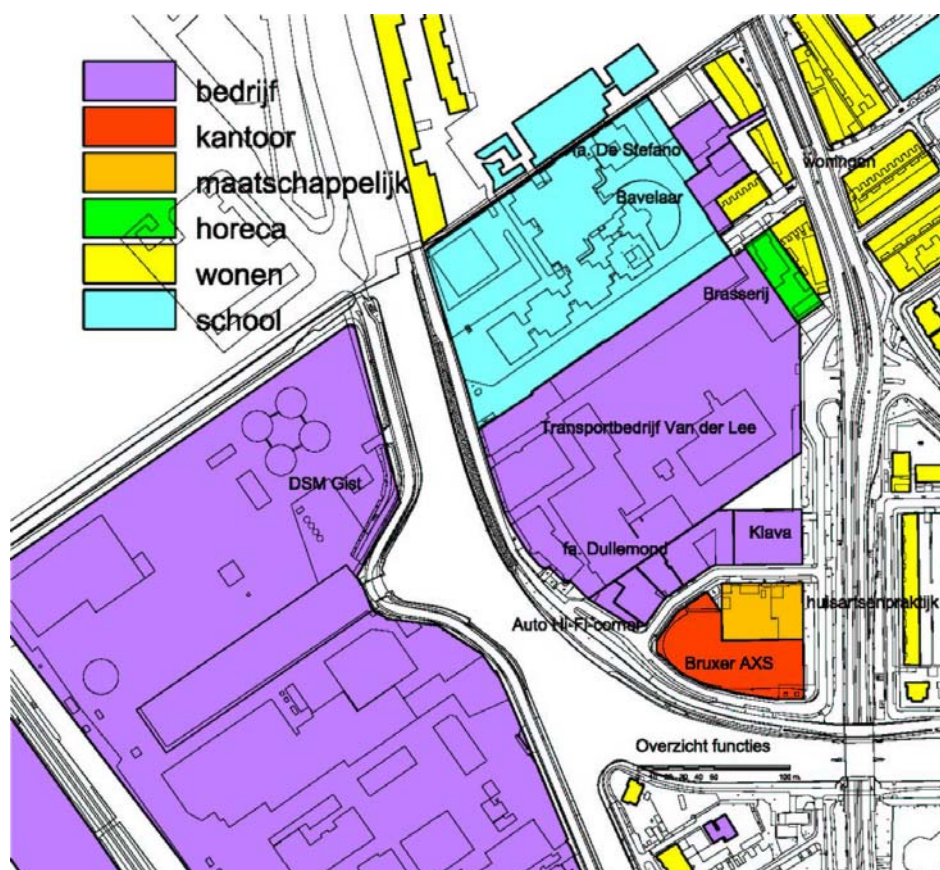
4.1 Stedenbouwkundig en functioneel

Beschrijving feitelijke situatie

De locatie Surinamestraat 1 maakt onderdeel uit van een driehoek-vormig gebied (hierna te noemen “scheg”) dat wordt begrensd door het Rijn-Schiekanaal aan de west/zuid-zijde, het Mondriaan-college aan de noordzijde en de Vrijebanselaan aan de oostzijde. Het gebied grenst aan de noordzijde aan de gemeentegrens met Rijswijk. Het is te karakteriseren als een overgangsgebied tussen het DSM-terrein aan de overzijde van het Rijn-Schiekanaal en de woonbuurt “de Indische Buurt” aan de oostzijde. Van oudsher is ter plaatse bedrijvigheid en (zwaardere) industrie gevestigd. Deze zwaardere industrie is in de loop der tijd gedeeltelijk verdwenen en heeft plaats gemaakt voor lichtere bedrijvigheid, kantoorfuncties en maatschappelijke voorzieningen.

Het pand dat is bestemd voor de dagopvang is gelegen op de hoek van de Surinamestraat en de Oostsingel. Het pand Surinamestraat 1 is in gebruik als uitzendbureau voor bouwpersoneel. In en rond de Surinamestraat zelf komen verschillende functies voor.

- een huisartsenpraktijk aan de Surinamestraat 4
- een kantoor met een oppervlak van 5.000 m² ten zuiden van de Surinamestraat
- het transportbedrijf Van der Lee ten noorden van de Surinamestraat
- verschillende woningen in het noordwesten daarvan
- de Mondriaan Scholengemeenschap (Brasserspad) aan de noordzijde
- horeca-gelegenheid “de Brasserie” tussen de woningen van het Brasserspad
- de woonbuurt “De Indische Buurt” ten oosten van de Vrijebanselaan



figuur 3: Overzicht in kleur van functies in de omgeving

De woonbuurt Indische buurt ligt op een afstand van circa 180 m van Surinamestraat 1. Deze buurt is fysiek van de Surinamestraat gescheiden door de Vrijebanselaan, een brede ontsluitingsweg weg voor auto- en langzaam verkeer en met een trambaan. De woningen van Rijswijk aan de noordzijde van de scheg, liggen op een afstand van circa 280 m en zijn van de locatie Surinamestraat 1 fysiek gescheiden door het Mondriaan College.

Stedenbouwkundige en functionele argumenten

Vooropgesteld wordt dat de gemeente een wettelijke taak heeft in het verzorgen van een dergelijke opvang. Voorts is het niet alleen een gemeentelijk maar ook een regionaal belang dat een dergelijke voorziening wordt gerealiseerd. Deze belangen zijn in het voorgaande traject uitvoerig aan de orde geweest en voor de motivering van dit belang verwijzen wij dan ook naar de eerdere besluitvorming in deze.

Bij de zoektocht naar een nieuwe locatie voor de dagopvang is gebruikt gemaakt van 11 criteria. Mogelijke locaties zijn aan deze criteria getoetst. De zes locaties die als mogelijk geschikt naar voren zijn gekomen zijn ter inspraak voorgelegd aan omwonenden en andere belanghebbenden, er is een bouwkundig haalbaarheidsonderzoek verricht en een veiligheidsscan uitgevoerd. Vervolgens is, mede op basis van de informatie uit de genoemde onderzoeken en inspraak, per criterium een vergelijking gemaakt tussen de locaties. Het college heeft per locatie aan ieder criterium een score verbonden van goed, aandachtspunt, zwak of zeer zwak. Zo is inzichtelijk gemaakt hoe locaties ten opzichte van elkaar scoren. Vervolgens is een weging gemaakt om tot de voorkeurslocatie te komen. Iedere locatie kent een aantal sterke en zwakke punten, waarbij het ene punt makkelijker in de beheersfeer kan worden opgelost dan het andere. De resultaten laten zien dat de Surinamestraat het beste scoort op de criteria. Voor de ruimtelijke onderbouwing zijn die criteria van belang die een ruimtelijke component hebben. Dat zijn de onderstaande:

1. De locatie moet niet in de directe omgeving liggen van het station, omdat een dergelijke locatie aantrekkelijk zou kunnen zijn voor de bezoekers uit de gemeenten Den Haag en Rotterdam. Dit is niet gewenst omdat bezoekers uit die gemeenten buiten onze taakstelling vallen.
2. De locatie moet wel in de directe omgeving van de binnenstad liggen. Daar verblijven de meeste mensen uit de doelgroep en het moet voor hen aantrekkelijk zijn om de dagopvang ook daadwerkelijk te bezoeken. Dit betekent dat de afstand tussen de nieuwe locatie en de binnenstad gering moet zijn.
3. De locatie mag geen overwegende woonbuurt zijn omdat het gedrag van de doelgroep in een overwegende woonbuurt eerder zal worden ervaren als overlast dan in een buurt die een diversiteit aan functies kent. Tevens is een locatie minder gevoelig voor overlast in situaties waar sprake is van veel verschillende functies in het straatbeeld.
4. Om voornoemde reden moet de locatie zo zijn gelegen dat aanlooproutes door woonbuurten beperkt zijn.
5. De locatie moet toegankelijk en beheersbaar zijn voor politie en hulpverlening. Er is van de locatie een veiligheidsscan gemaakt. Deze scan richt zich op de vraag of een locatie bijzondere risico's kent ten aanzien van:
 - de mogelijkheid voor de politie en medewerkers van het centrum om zicht te hebben op de doelgroep in de omgeving van het centrum,
 - de bereikbaarheid van het centrum voor hulpdiensten,
 - het hebben van voldoende sociale controle in de omgeving,
 - de aanwezigheid van functies met een (semi-)openbaar karakter in de omgeving,
 - de aanwezigheid van functies met een eigen veiligheidsrisico in de omgeving.

Wij menen dat deze criteria voldoende objectief begrensd zijn. Voor het succesvol kunnen functioneren van de dagopvang is het van belang dat de nieuwe locatie aan deze criteria voldoet. De locatie Surinamestraat 1 voldoet aan de criteria. Het enige zwakke punt van de locatie is de langere afstand tot de binnenstad. De locatie is gelegen op de rand van de cirkel van 1 km vanaf de Markt. Op alle andere criteria scoort de locatie goed.

Gelet op de scores op de andere criteria en het feit dat de afwijking van het afstandscriterium van de binnenstad slechts gering is, menen wij dat deze zwakkere score ruimtelijk geen beletsel vormt voor vestiging van de dagopvang op deze locatie.

Uit de toetsing zijn een drietal aandachtspunten naar voren gekomen die bij het opstellen van het beheerplan meegenomen moeten worden, namelijk de mogelijkheid tot het uitoefenen van sociale controle in de avonduren, mogelijke hangplekken in de omgeving (onder de brug en langs het water) en de relatie met een aantal omliggende functies (Mondriaancollege, tramhalte). In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Aanvullend merken wij het volgende op. De dagopvang zal aan de rand van de bebouwing komen te liggen, grenzend aan het water en in een buurt die gedomineerd wordt door bedrijvigheid en waar nauwelijks wordt gewoond.

De scheg waarin het pand Surinamestraat 1 is gelegen, kenmerkt zich door de aanwezigheid van een diversiteit aan functies. Een groot aantal functies beperkt zich tot gebruik overdag.

De dagopvangfunctie in het pand Surinamestraat 1 zal ook uitsluitend overdag op werkdagen in gebruik zijn, dus op momenten dat de nodige levendigheid en drukte in de buurt aanwezig is.

Op grond van de bovenstaande argumenten zijn wij van oordeel dat vestiging van de dagopvang in het pand Surinamestraat 1 in stedenbouwkundig én functioneel opzicht een heel aanvaardbaar is.

Conclusie

Wij concluderen:

- onder verwijzing naar de wettelijk taak van de gemeente Delft,
- het grote stedelijk/regionale belang om in Delft een dagopvang te realiseren,
- gelet op het gemengde karakter van de directe omgeving en de daar aanwezige functies,
- gelet op de situering ten opzichte van de binnenstad en het station,
- gelet de toegankelijkheid en beheersbaarheid van de locatie voor politie en hulpdiensten en
- gelet op het feit dat deze locatie redelijk geïsoleerd is van een woonbuurt,

dat de dagopvangvoorziening voor dak- en thuislozen en verslaafden specifiek op de locatie Surinamestraat 1 stedenbouwkundig en functioneel aanvaardbaar is. Daarbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met een beheerplan als beschreven in hoofdstuk 5 waarin afspraken worden gemaakt voor uitvoering en beheer.

4.2 Infrastructuur

Onder infrastructuur wordt hier begrepen: autoverkeer en parkeren, openbaar vervoer en langzaam verkeer.

4.2.1 Autoverkeer en parkeren

Aan de orde is de vestiging van een maatschappelijke voorziening die opvang biedt aan 50 tot 70 bezoekers per dag. Deze bezoekers zullen veelal per voet naar het opvangcentrum komen. De doelgroep komt voornamelijk uit het centrum van Delft. Er kan gebruik worden gemaakt van het openbaar vervoer.

De mogelijke vestiging van de dagopvang heeft geen gevolgen voor het autoverkeer en het parkeren. Op dit aspect van de infrastructuur wordt daarom niet verder ingegaan.

4.2.2 Openbaar vervoer

De locatie wordt ontsloten door tramlijn 1 en buslijn 60/62 (halte Brasserskade). De bussen stoppen op werkdagen gemiddeld vier maal per uur bij deze halte en voor de tram geldt een gemiddelde van 5 maal per uur.

Het effect van de voorgenomen vestiging op het openbaar vervoer is te verwaarlozen gelet op het relatief geringe aantal bezoekers en de frequenties van halteren.

5.2.3 Langzaam verkeer

Op het onderstaande kaartje is aangegeven hoe de locatie Surinamestraat 1 bereikbaar is voor langzaam verkeer.



figuur 4: overzichtskaartje met looproutes

De meest voor de hand liggende looproute naar en vanaf de binnenstad is de route Surinamestraat – Reineveldbrug – Annastraat. Deze route gaat niet door uitsluitend woongebied. Weliswaar kennen verschillende routes een sterke woonfunctie, maar zij worden alle gecombineerd met frequent verkeer van personen naar of vanaf de binnenstad. Het aantal feitelijke meters door uitsluitend woongebied is nul.

Gezien de afstand van het woongebied Geerweg tot de Surinamestraat en de diverse looproutes die mogelijk zijn, is de verwachting dat het aantal bewegingen van daklozen en verslaafden door deze buurt zeer beperkt zal zijn.

Een andere mogelijke looproute is de route via de Oostsingel. Als deze aanlooproute gekozen wordt, gaat het laatste deel (over een afstand van 300 meter) langs de rand van een woongebied (Indische buurt). Dat is de reden dat dit niet als uitsluitend woongebied wordt beschouwd.

4.3 Milieu

In ruimtelijke plannen zijn onderstaande milieuaspecten van belang:

1. Water en ecologie
2. Luchtkwaliteit
3. Geluid
4. Geur
5. Bodem
6. Externe veiligheid
7. Milieuzonering bedrijven

De dagopvang wordt niet aangemerkt als een milieugevoelig object. Wij baseren dit oordeel op onderzoek in wet- en regelgeving en de toelichtingen daarop en jurisprudentieonderzoek. In ons oordeel hebben wij tevens betrokken dat gebruikers niet langdurig van deze voorziening gebruik maken. Zij overnachten daar niet en zijn door de week genomen en op één dag niet voortdurend ter plaatse aanwezig. Voorts is het gebruik dagopvang op zichzelf geen milieugevoelige bestemming.

4.3.1 Water en ecologie

De dagopvang vestigt zich in een bestaand pand, waarvan slechts de functie wijzigt. Omdat er geen sprake is van herstructurering hoeft er niet te worden voldaan aan de waterbergings-eis. Er zijn geen problemen met grondwater. Het plan is niet van invloed op de watergangen in de omgeving. Het voornemen tot functiewijziging zal wel aan het Hoogheemraadschap worden meegedeeld.

Omdat er geen sprake is van herstructurering, uitbreiding van bestaande bebouwing is geen ecotoets nodig.

Wel is in het kader van de Flora en faunawet op 17 augustus 2005 een onderzoek gedaan naar het voorkomen van beschermde soorten. Er zijn in de directe omgeving van het pand geen beschermde soorten aangetroffen.

4.3.2 Luchtkwaliteit

De geplande dagopvang is een voorziening waar alleen overdag gebruik van wordt gemaakt. De bezoekers van de opvang zullen meest lopend, fietsend of met het OV naar deze locatie komen. De realisatie van de dagopvang leidt niet tot meer autoverkeer op de wegen in en om de geplande locatie.

De voorgestane functiewijziging zal om die reden niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

Ten behoeve van de voorgestane wijziging is in het kader van het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Stb. 2005, 316) van 20 juni 2005 onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit. Het volledig onderzoek is opgenomen in bijlage 4.

De luchtkwaliteit is voor de volgende situaties vastgesteld en getoetst:

- de situatie 2004 (huidige situatie);
- de situatie 2010 (grenswaarde NO₂);
- de situatie tien jaar na realisatie (aanneame 2015);
- de situatie 2020;
- het effect van het plan op de luchtkwaliteit in Delft.

Uit de onderzoeken is het onderstaande gebleken:

Rekenresultaten huidige situatie

Ter plaatse van geplande bebouwing zijn in 2004 geen jaargemiddelde plandrempels voor NO₂ en PM₁₀ overschreden. Het aantal overschrijdingen van de 24-uursgemiddelden voor fijn stof was in 2004 minder dan de toegestane 35. Voor de overige stoffen zijn nergens in Delft overschrijdingen geconstateerd.

Rekenresultaten toekomstige situaties

Met behulp van CAR II versie 4.0 is de luchtkwaliteit voor 2010, 2015 en 2020 onderzocht. Omdat er geen verkeerscijfers voor 2010 bekend zijn, is ervoor gekozen om de cijfers van 2020 te gebruiken voor de berekening van de luchtkwaliteit in 2010. Dit is een worst-case benadering. Er zijn ter plaatse van de nieuw te realiseren bebouwing geen overschrijdingen van de jaargemiddelde grenswaarden geconstateerd. Het aantal dagen dat de 24-uursgemiddelde grenswaarde voor fijn stof wordt overschreden is lager dan de toegestane 35. De locatie voldoet aan de normen van het Besluit.

De invloed van het plan op de overige wegen in Delft

De bezoekers van de opvang zullen meest lopend, fietsend of met het OV naar deze locatie komen. Het autogebruik onder de doelgroep zal verwaarloosbaar zijn. Het verkeer op de Surinamestraat en de omliggende wegen neemt niet toe ten gevolge de realisatie van de dagopvang. Het plan heeft geen invloed of effect op de luchtkwaliteit op deze locatie of op de overige wegen in Delft.

Conclusie

De voorgestane functiewijziging voldoet aan alle grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit. Er treden geen verslechtering op van de luchtkwaliteit in Delft of in het algemeen.

4.3.3 Geluid

Dagopvang van daklozen is geen geluidsgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder. De geluidscontouren van DSM vormen daarom geen belemmering voor de vestiging van de dagopvang op deze locatie. Geluidshinder ten gevolge van spoorweg, weg of bedrijven is voor deze ontwikkeling niet relevant. Ten behoeve van de voorgestane functiewijziging is daarom geen geluidsonderzoek noodzakelijk.

4.3.4 Geur

De gehele locatie ligt binnen de lichte stankhindercontour, maar buiten de stankhindercontour van DSM Gist. Volgens de handreiking luchtkwaliteit en ruimtelijke ordening mogen binnen de lichte hindercontour bij herontwikkeling bedrijventerreinen, kantorenlocaties, dagrecreatiegebieden en bedrijfswoningen en vergelijkbare functies worden gerealiseerd. De dagopvang wordt overdag tussen 11:00 en 17:30 uur gebruikt en is hiermee vergelijkbaar.

Geconcludeerd wordt dat het milieuaspect geur geen belemmering vormt voor de ingebruikname van het pand Surinamestraat 1 als dagopvang.

4.3.5 Bodem

Op de locatie van de Surinamestraat 1 zijn gedurende lange tijd geen activiteiten geweest in de bodem.

Voor het terrein Surinamestraat 1 is door Syncera De Straat een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan worden beschreven in de rapportage "*verkennend bodemonderzoek Surinamestraat 1 te Delft, B05A0061, 18 maart 2005*". In het onderstaande is een samenvatting van de bevindingen opgenomen:

- Zintuiglijk zijn zowel in de bovenste zandlaag als in de kleilaag bijmengingen met puin en koolas aangetroffen.
- In de zandige bovengrond is een licht verhoogd gehalte minerale olie aangetoond. De overige onderzochte parameters zijn niet in verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarden en/of detectiegrens gemeten.
- In de kleiige ondergrond zijn de onderzochte parameters niet in verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarden en/of detectiegrens gemeten.
- In het ondiepe grondwater is een matig verhoogde concentratie arseen en zijn licht verhoogde concentraties xylenen gemeten. Deze verhoogde concentraties worden vaker binnen Delft aangetroffen en worden beschouwd als verhoogde

achtergrondwaarden. De overige onderzochte parameters zijn niet in verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarden en/of detectiegrens gemeten.

- In het diepe grondwater zijn geen verhoogde concentraties vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen gemeten.
- Er is geen asbest aangetroffen.

De geplande functiewijziging van de Surinamestraat 1 brengt geen ingrijpende werkzaamheden in de bodem met zich mee. Het pand is bestaand, mogelijke verbouwingen zullen intern plaatsvinden. Gelet op de onderzoeksresultaten is de locatie in milieuhygiënisch opzicht geschikt geacht voor de functiewijziging naar maatschappelijke doeleinden.

4.3.6 Externe veiligheid

Auto HI-FI corner BV aan de Haagweg heeft een vergunning voor het verkopen consumentenvuurwerk waarbij maximaal 10.000 kg consumentenvuurwerk mag worden opgeslagen. Het Vuurwerkbesluit (22 januari 2002) bepaalt dat in deze situatie een veiligheidsafstand moet worden aangehouden van 8 meter gemeten vanuit het hart van de deur van de (buffer)bewaarplaats. De dagopvang ligt op minimaal 10 m van de kluis. Vestiging van de dagopvang is niet in strijd met bepalingen uit het Vuurwerkbesluit.

In het Besluit externe veiligheid worden regels gegeven ten behoeve van de externe veiligheid van groepen en individuen. De dagopvang valt onder de categorie "beperkt kwetsbare objecten" als bedoeld in het Besluit. De 10^8 contour (risicocontour) van DSM loopt langs de Schie. Hieruit volgt dat er geen beperkingen zijn ten gevolge van het groepsrisico voor deze locatie. De hoeveelheden daadwerkelijk opgeslagen gevaarlijk stoffen op het terrein van DSM zijn zo klein dat dit geen risico oplevert voor functies op deze locaties.

4.3.7 Milieuzonering bedrijven

In de nota Bedrijven en bestemmingsplannen (oktober 2003) staat het gemeentelijke beleid over de wijze waarop binnen de gemeente in bestemmingsplannen met milieugevoelige versus milieubelastende bestemmingen wordt omgegaan. Uitgangspunt is dat er minimale afstanden zijn tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen. De gemeente Delft is ingedeeld in 8 verschillende gebiedstypes. Het plangebied is in de nota aangewezen als gebiedstype "woonwijken 1". Binnen dit gebiedstype komt een grote diversiteit aan type woningen voor met, mede als gevolg van de trage opbouw van de wijken, een grote menging aan functies, zoals wonen, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven.

De voorgestelde functiewijziging voorziet in een wijziging naar maatschappelijke doeleinden. In de nota wordt geen regeling gegeven voor de afstand tussen bedrijven en maatschappelijke voorzieningen, omdat deze voorzieningen niet milieugevoelig worden geacht. Dit betekent dat de nota geen beperkingen oplegt voor de voorziene functiewijziging. Deze functiewijziging brengt geen beperkingen met zich mee voor het huidig functioneren van de in het plangebied gevestigde bedrijven.

5. Uitvoering: inrichting pand en directe omgeving en het beheerplan

Om inzicht te kunnen krijgen in de eisen die een functie als deze dagopvang stelt aan de inrichting van het pand en de inrichting van de directe omgeving en aan het beheren daarvan, wordt in het onderstaande een overzicht gegeven van de ervaringen op de huidige locatie en de ervaringen met soortgelijke voorzieningen in andere gemeenten. Op basis van die ervaringen worden de eisen geformuleerd die gesteld worden aan de inrichting van het nieuw e onderkomen, de directe omgeving daarvan en het beheerplan.

5.1 Ervaringen huidige locatie

De Stichting 'Dienstencentrum over de brug' is sinds medio 1990 gehuisvest op de Oostsingel 76. Het pand (een hoekhuis onderaan het talud van een brug en als zodanig in een 'dode hoek') is gelegen aan de rand van een woonbuurt, tegen de binnenstad aan. Door de nabijheid van de binnenstad is sprake van veel verkeer (voetgangers, fietsers en auto's) in de nabijheid van het pand. Het Dienstencentrum is een functie -gemeten naar het personeelsbestand en bezoekersaantal- van een relatief kleine schaal.

Het aantal bezoekers per dag is, onder invloed van maatschappelijke ontwikkelingen, in de loop der jaren gestegen van zo'n 30 tot 40 (in 2001) bezoekers per dag naar 50 tot 70 bezoekers (in 2004). De locatie aan de Oostsingel voldoet, mede gezien de stijging van het aantal bezoekers, niet meer aan de hedendaagse eisen die gesteld worden aan een dagopvang.

Het aantal meldingen bij de politie betreffende overlast rond het huidige Dienstencentrum is de afgelopen jaren, kijkend naar de politieregistratie, zeer beperkt geweest. Het aantal meldingen van overlast bedraagt in totaal 45 over de periode 1998 tot eind 2004. Ook wijken de criminaliteitscijfers in de omgeving van de huidige locatie niet af van het algemene beeld in Delft.

De overlast die rond het huidige centrum wordt ervaren hangt vooral samen met het niet hebben van een afgeschermd buitenruimte. Geregeld bevinden zich daardoor groepjes buiten het pand. De bezoekers hangen in de directe omgeving van het Dienstencentrum rond (Van Renswoudestraat, maaiveldniveau bij het landhoofd van de brug, nabijgelegen speelplek), maar niet in achterliggende woonbuurt. Voorheen werd in de omgeving veel overlast door alcoholgebruik ervaren (de meeste meldingen van overlast in de politiegegevens betreffen drankgebruik), daarom is sinds medio 2004 een alcoholverbod rond de opvang van kracht.

Uit bovenstaande volgt dat een nieuwe locatie voor het Dienstencentrum alleen geschikt is wanneer zich op de locatie zelf een afgeschermd buitenruimte bevindt.

Op dit moment ontstaat soms ook overlast op het moment dat iemand aan de voordeur onenigheid krijgt over bijvoorbeeld de toegang tot het centrum. Om die reden is in het programma van eisen voor de nieuwe locatie meegenomen dat het centrum beschikt over een toegangssluis achter de voordeur. Een voorziening die op de huidige locatie niet aanwezig is.

5.2 Ervaring andere gemeenten

De gemeente Delft is niet uniek waar het de opvang van verslaafden en daklozen betreft. Bijna iedere grotere stad in Nederland heeft voorzieningen voor deze groepen getroffen (bijvoorbeeld dag- en/of nachtopvang, drugsgebruikerruimte). Enerzijds om deze zwakkere groepen in de samenleving opvang en hulp te kunnen bieden, anderzijds om de gevoelens van overlast en onveiligheid veroorzaakt door deze groepen zoveel mogelijk te kunnen beheersen.

In de meeste steden draaien dergelijke voorzieningen zonder noemenswaardige problemen. Voorbeelden uit andere steden met soortgelijke voorzieningen tonen aan dat het goed mogelijk is om een voorziening zoals de dagopvang voor daklozen en verslaafden op een goede manier in te passen in een omgeving waar gewoond, gewerkt, gewinkeld en/of onderwijs genoten wordt.

In veel gemeenten bijvoorbeeld Nijmegen, Deventer, Utrecht, Rotterdam, zijn positieve ervaringen opgedaan met het regelen van de inpassing door middel van een beheerplan. Doel van een beheerplan is de mogelijke overlast in de omgeving van de voorziening te voorkomen en, mocht deze zich toch voordoen, snel te bestrijden. In de beheerplannen, die door de gemeenten in samenspraak met een beheerplatform (waarin omwonenden en eventueel andere belanghebbenden, aanbieder, bezoekers van de dagopvang, politie en betrokken gemeentelijke diensten) worden opgesteld, worden afspraken gemaakt over de afbakening van het te beheren gebied rond de voorziening, kwetsbare plekken, fysieke aanpassingen, (politie)toezicht, klachtenmeldpunt, communicatie en evaluatie en het monitoren.

Enkele concrete voorbeelden uit andere steden:

- Bewoners in de omgeving van een voorziening hebben op voorhand kwetsbare plekken kunnen aanwijzen. Op deze kwetsbare plekken zijn vervolgens fysieke aanpassingen gepleegd, bijvoorbeeld het snoeien van struiken, het aanbrengen van meer verlichting, het afsluiten van achterpaden e.d. In sommige steden beschikt het beheerplatform over eigen financiële middelen om aanpassingen in de openbare ruimte uit te laten voeren.
- Met de politie en andere toezichthoudende instanties worden afspraken gemaakt over het uitoefenen van extra toezicht, over de wijze waarop en snelheid waarmee zij op meldingen en klachten reageren, over uit te vaardigen sancties e.d.
- In veel steden is een apart 24-uurs klachtenmeldpunt voor de betreffende voorziening ingesteld. Hierbij zijn procedures vastgesteld hoe op een klacht gereageerd wordt en dat terugkoppeling naar de indiener van de klacht plaatsvindt.

De beheerplatforms in de diverse steden overleggen op zeer regelmatige basis, zodat het functioneren van de opvangvoorziening continu besproken wordt. Op deze wijze kan snel actie worden ondernomen indien blijkt dat de voorziening niet goed functioneert en/of overlast veroorzaakt.

In verschillende steden met opvangvoorzieningen voor daklozen en verslaafden wordt de leefbaarheid en veiligheid in de omgeving van de voorziening gemonitord. Op basis van deze monitor kan bepaald worden of het beleid ten aanzien van de opvangvoorziening gewijzigd dient te worden en/of maatregelen gewijzigd dan wel aangevuld moeten worden. Uit de diverse monitoren leefbaarheid en veiligheid blijken dat de komst van een voorziening zoals het Dienstencentrum niet tot een toename van overlast, onveiligheid en/of onveiligheidsgevoelens in de omgeving ervan hoeft te leiden. Niet zelden blijkt (bijvoorbeeld in Utrecht) dat door de verhoogde aandacht van gemeente, politie e.a. er zelfs een verbetering van het woon- en leefklimaat heeft plaatsgevonden (gemeten aan de hand van bewonersenquête).

De ervaring uit andere gemeenten leert dat de plannen die er in Delft liggen om instrumenten als een beheerplatform en een beheerovereenkomst in te zetten een gedegen basis vormen om tot een goede inpassing van het Dienstencentrum in de Surinamestraat te komen.

5.3 Beheerplan

Gelet op de ervaring in andere steden zal ook in Delft een beheerplatform worden samengesteld. Dat platform wordt gevraagd een beheerplan op te stellen. Bewoners, andere belangstellenden, bedrijven, de nabijgelegen school, bezoekers van het centrum zijn uitgenodigd aan dit platform deel te nemen. Ook de politie en betrokken gemeentelijke diensten zullen aan het platform deelnemen.

Het platform zal worden voorgezeten door een onafhankelijk voorzitter.

De planning voor het beheerplatform is opgenomen in bijlage 4.

Het beheerplan zal de omgevingsgerichte beheerzaken regelen die bijdragen aan een goede inpassing van het Dienstencentrum in de Surinamestraat en omgeving.

Het beheerplan zal primair gaan over de omgang met dreigende overlast en mogelijke onveiligheid en onveiligheidsgevoelens als gevolg van de (bezoekers van de) dagopvang. In het beheerplan zullen in ieder geval concrete afspraken gemaakt worden over de volgende thema's:

- de manier waarop partijen met elkaar communiceren (het instellen van een klachtenmeldpunt, overleg in het beheerplatform, verspreiding van een nieuwsbrief, e.d.),
- de aanpak van geconstateerde fysieke knelpunten in de omgeving (bijvoorbeeld het aanbrengen van meer verlichting, de aanpak van onoverzichtelijke groenplekken, voorkomen dat hangplekken gaan ontstaan, het ontoegankelijk maken van achterpaden, en het garanderen van veilige verkeerssituaties en de toegankelijkheid van het gebied voor hulpdiensten),
- maatregelen en sancties met betrekking tot ongewenst gedrag,
- politietoezicht (op welke tijden, hoe wordt gereageerd op meldingen van incidenten, sancties. e.d.),
- het schoonhouden van de omgeving.

De doelstelling is een plan dat door zoveel mogelijk, liefst alle, deelnemers aan het platform wordt onderschreven. Het plan wordt uiteindelijk vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Vooralsnog hebben de vertegenwoordigers van de bewoners en bedrijven te kennen gegeven niet te willen deelnemen in het beheerplatform. Dit omdat zij de uitkomst van de lopende ruimtelijke orderingsprocedure willen afwachten. Indien zij bij hun standpunt blijven, zal de gemeente Delft al wel een start maken met het beheerplan. Vóór de opening van de dagopvang zullen immers al afspraken met bijvoorbeeld politie gemaakt moeten zijn, zullen fysieke aanpassingen aangebracht moeten zijn, etc., zodat overlast na de opening voorkomen kan worden. Dit vraagt om een tijdige voorbereiding.

Een en ander kan leiden tot een breder traject om tot een gedragen beheerplan te komen. Zo worden bewoners en andere belanghebbenden mogelijk ook via andere kanalen om hun inbreng gevraagd. Daarnaast zal het beheerplan nog de nodige openingen houden, zodat de verschillende belangengroepen op een door hen gekozen moment alsnog hun inbreng kunnen hebben.

Conclusie

Uit de ervaringen in Delft en in andere steden in Nederland blijkt dat een goede inpassing van een opvangvoorziening voor daklozen en verslaafden mogelijk is indien aan een aantal eisen wordt voldaan. Deze kunnen als volgt benoemd worden:

- Een zorgvuldig besluitvormingstraject;
- Open communicatie met alle belanghebbenden;
- Eisen ten aanzien van de inrichting van het pand;
- Eisen ten aanzien van de inrichting van de omgeving;
- Een beheerplan voor de omgeving.

Wij zijn van mening dat het tot nu toe gevolgde traject alsook de voornemens omtrent de inrichting van het pand Surinamestraat 1 (realiseren van een afgeschermd buitenruimte en toegangssluis), de inrichting van de omgeving (daar waar nodig aanbrengen van fysieke aanpassingen om overlast, onveiligheid en onveiligheidsgevoelens te voorkomen) en het opstellen van een beheerplan een goede inpassing mogelijk is en dat de risico's voor de omgeving gering zijn.

Dit neemt niet weg dat het belangrijk is structureel overleg te hebben tussen gemeente, politie, omwonenden, ondernemers, de dagopvang en bezoekers, waarbij het functioneren van de dagopvang wordt geëvalueerd. Op deze wijze kan het beperkte risico verder worden verkleind en kan het vertrouwen groeien dat wangedrag wordt aangepakt en overlast en onveiligheid wordt voorkomen.

In het Streekplan Zuid-Holland-West is het gebied Surinamestraat 1 aangewezen als bedrijventerrein. Een bedrijventerrein is een aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie bedrijvigheid, waaronder begrepen transport en distributie, productie, veilingen, kenniscentra alsmede nutsvoorzieningen.

Het streekplan stelt regels aan het transformeren van bedrijventerreinen. Dit om te voorkomen dat al te gemakkelijk functies als bedrijventerreinen, sportvelden en volkstuinen uit het stedelijk gebied verdwijnen. Als dergelijke transformaties onvermijdelijk zijn, zal de handelende gemeente moeten aangeven hoe deze functies (lokaal c.q. regionaal) worden gecompenseerd. De verantwoordelijkheid voor het beleid binnen de rode contouren ligt primair bij de gemeenten.

Het Streekplan sluit niet uit dat in gebieden met de aanduiding “bedrijventerrein” andere functies worden toegevoegd, maar dan zal dit slechts incidenteel kunnen plaatsvinden. Het Streekplan wil voorkomen dat al te gemakkelijk functies als bedrijventerreinen uit het stedelijk gebied verdwijnen.

Onderzocht is of door de toevoeging van de incidentele functie van dagopvang de in het gebied aanwezige bedrijven zodanig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd dat het functioneren binnen het bedrijventerrein als totaal belemmerd wordt. Uit het bovenstaande (paragraaf 4.4.7) blijkt dat er geen sprake is van een beperking van betekenis voor de thans aanwezige bedrijven in de directe omgeving. Het gebied kan zijn functie als overwegend bedrijventerrein onverminderd behouden en er is dus geen sprake van strijd met het provinciale en regionale beleid.

Het geringe oppervlak van 550 m² dat nu aan bedrijventerrein verloren gaat zal in een later stadium tezamen met andere mogelijk in de toekomst verloren kleine bedrijfsoppervlakten worden gecompenseerd.

Ten overvloede merken wij op dat de gemeente Delft, evenals de provincie Zuid Holland op regionaal niveau deelneemt aan de Ambtelijk Commissie Coördinatie Ruimtelijke Ordening waarin een nieuwe visie wordt voorbereid op compensatiemogelijkheden voor bedrijfsverplaatsingen in de regio. Deze visie is naar verwachting eind 2005 gereed en zal worden meegenomen in de aanpassing van het Structuurplan Haaglanden.

7. Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De concept-ruimtelijke onderbouwing zal ter inzage worden gelegd voor een periode van vier weken met de mogelijkheid voor een ieder om gedurende die periode schriftelijke inspraakreacties kenbaar te maken. Tijdens die periode zal een inspraakavond gehouden worden waarin het plan zal worden toegelicht en waarin de mogelijkheid wordt geboden voor mondeling inspraak. Van die inspraakavond zal een verslag gemaakt worden, dat wordt opgestuurd naar de belangstellenden van de avond. Alle mondelinge en schriftelijke inspraakreacties zullen samengevat en beantwoord worden in de nota Inspraak. Het aangepaste plan en de nota Inspraak worden tenslotte ter vaststelling aan burgemeester en wethouders aangeboden. Tegen dit vaststellingsbesluit staat geen mogelijkheid open voor het indienen van bezwaar en beroep.

De vastgestelde ruimtelijke onderbouwing zal dienen voor de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO. Hiervoor zal het bouwplan van de locatie ter inzage worden gelegd voor de duur van 6 weken voor zienswijzen. De vrijstelling zal besloten worden door Burgemeester en Wethouders. Hierna staat de mogelijkheid open voor bezwaar en beroep.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

7.2.1 Raadskrediet beschikbaar voor aankoop en verbouwing

Het pand aan de Surinamestraat moet worden verworven en verbouwd. De gemeente Delft heeft met de huidige eigenaar van het pand Surinamestraat 1 een voorlopige overeenkomst gesloten. Ten behoeve van de verwerving en verbouw van het pand Surinamestraat 1 en bijkomende projectkosten heeft de raad een bedrag gereserveerd.

Het pand waar het Dienstencentrum op dit moment nog is gevestigd (Oostsingel 76) is in eigendom van Stichting Dienstencentrum Over de Brug. De gemeente heeft met Stichting Dienstencentrum Over de Brug de afspraak gemaakt dat de opbrengst uit de verkoop van het pand ingezet wordt voor de realisering van de dagopvang op Surinamestraat 1.

Het door de raad gereserveerde bedrag, samen met de opbrengst van het pand Oostsingel 76, is voldoende voor de realisering van de dagopvang op Surinamestraat 1.

7.2.2 Planschaderisico

Door het bureau Oranjewoud is in opdracht van de gemeente Delft een planschaderisicoanalyse opgesteld. Uit deze analyse blijkt dat, geredeneerd vanuit de normen die gelden voor de toekenning van planschadevergoeding, er geen sprake is van planschade door wijziging van de ter plaatse geldende bestemming ten behoeve van een functie voor dagopvang.

Bijlage 1: Overzicht proces

In onderstaande wordt het proces weergegeven dat de gemeente Delft heeft gevolgd ten behoeve van een zorgvuldig afgewogen keuze voor een vervangende locatie voor het Dienstencentrum Over de Brug. Tevens zijn de vervolgstappen na de locatiekeuze beschreven.

- Op 29 oktober 2002 is door het college van burgemeester en wethouders de nota *Criteria locatiekeuzes voor dag- en nachtopvang in Delft* in Delft vastgesteld. Hierin is beschreven dat de vier opvangorganisaties op zoek zijn naar nieuwe huisvesting. In deze Nota is onderkend dat het noodzakelijk is criteria vast te stellen voor de keuze van (vervangende) locaties voor nacht- en dagopvang voor vrouwen, daklozen en verslaafden in de regio Delft/Westland en Oostland. De Nota formuleert criteria voor het maken van locatiekeuzes. Op 6 april 2004 hebben burgemeester en wethouders besloten om, nadat aan de hand van de criteria diverse locaties waren onderzocht, twee mogelijke locaties voor de dagopvang ter inspraak aan burgers voor te leggen. Dit zijn de locaties Gasthuisplaats 1-3/ Koornmarkt 10 en Van Miereveltlaan/ hoek Beukenlaan. Op 29 april 2004 besloot de gemeenteraad om ten behoeve van de voorbereidingskosten voor de vervanging van dag- en nachtopvanglocaties een krediet beschikbaar te stellen.
- Van 7 april tot en met 12 mei 2004 mochten omwonenden en betrokkenen reageren op de voorgenomen keuze van het college. Er is hiertoe een informatie- en inspraakavond georganiseerd en twee open middagen bij het Dienstencentrum. Totaal zijn 379 inspraakreacties ingediend. Tijdens deze procedure is een groot aantal alternatieve locaties aangedragen.
- Na overleg met de Cie WZO op 17 juni 2004 hebben burgemeester en wethouders in de Nota *Vervangende locatie Dienstencentrum over de brug* bovengenoemde criteria aangescherpt en hebben zij nadere procedureafspraken vastgesteld, waaronder de toezegging om de in de inspraakronde aangedragen alternatieve locaties te toetsen en naar mogelijke locaties een veiligheidsscan uit te voeren.
- Op 31 augustus 2004 stelt het college de Nota *Beantwoording Inspraak Nieuwe locatie dagopvang Gasthuisplaats/ Koornmarkt en Beukenlaan/Van Miereveltlaan* vast. In deze nota beantwoordt het college de inspraakreacties.
- Vervolgens zijn 121 alternatieve locaties nader onderzocht. Het resultaat van die toetsing is neergelegd in de Nota *Toetsing alternatieve locaties dagopvang*. Op basis van deze Nota en na overleg met de Commissie Werk, Zorg en Onderwijs is op 26 oktober 2004 door het college van burgemeester en wethouders besloten vier nieuwe potentiële locaties voor te leggen in een tweede inspraakronde. Dit zijn Staalweg 1, Surinamestraat 1, Nijverheidsstraat, Crommelinplein 1/Zuidwal.
- Van 9 november tot en met 14 december 2004 bestond de mogelijkheid om inspraak te leveren op deze 4 nieuwe locaties. Er is hiertoe een informatie- en inspraakavond georganiseerd en twee open middagen bij het Dienstencentrum. Totaal zijn 821 inspraakreacties ingediend.
- Op 27 januari 2005 stelt het college de Nota *Beantwoording Inspraak nieuwe locatie dagopvang Crommelinplein 1/Zuidwal, Nijverheidsstraat, Staalweg 1 en Surinamestraat 1* vast. In deze nota beantwoordt het college de inspraakreacties.
- De zes mogelijke locaties zijn middels een veiligheidsscan beoordeeld op de gevolgen voor de veiligheid in de omgeving. Tevens is voor de zes locaties een bouwkundig en financieel haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd.
- Burgemeester en wethouders hebben op 24 februari 2005, op basis van de inspraakreacties, de uitkomsten van veiligheidsscan, het bouwkundig en financieel haalbaarheidsonderzoek en na overleg met de Commissie Werk, Zorg en Onderwijs besloten de locatie Surinamestraat 1 aan te wijzen als locatie voor dagopvang. De locaties Crommelinplein 1 / Zuidwal en Nijverheidsstraat zijn aangewezen als

reservelocaties indien de dagopvang niet aan de Surinamestraat gerealiseerd kan worden. Een wegingsnota *Nieuwe locatie dagopvang* ligt hieraan ten grondslag.

- Op 14 maart 2005 is een informatieavond georganiseerd voor omwonenden en omliggende bedrijven van de Surinamestraat 1. □
- Er is een start gemaakt met het beheerplan waarin afspraken over het beheer van de omgeving worden opgenomen. Naast bewoners en bedrijven in de omgeving van de Surinamestraat 1, krijgen vertegenwoordigers van de gemeente, Dienstencentrum en politie een belangrijke rol in de vormgeving van het beheer. Op 2 mei 2005 heeft een eerste oriënterend overleg plaatsgevonden over het oprichten van een beheerplatform met een aantal vertegenwoordigers van bewoners, bedrijven en school in de omgeving van de Surinamestraat 1. Deze vertegenwoordigers hebben aangegeven vooralsnog niet te willen deelnemen in het beheerplatform. Dit omdat zij de uitkomst van de lopende ruimtelijke orderingsprocedure willen afwachten. De gemeente Delft is voornemens al wel een start maken met het beheerplan omdat vóór de opening van de dagopvang reeds afspraken vastgelegd moeten zijn, fysieke aanpassingen aangebracht moeten zijn, etc., zodat overlast na de opening voorkomen kan worden. Bewoners zullen mogelijk ook via andere kanalen om hun inbreng worden gevraagd. Daarnaast zal het beheerplan nog de nodige openingen houden, zodat de verenigde bewoners en bedrijven op een door hen gekozen moment alsnog hun inbreng kunnen hebben.
- Op 23 juni 2005 is door het college een eerste kwartaalrapportage aan de commissie WZO gepresenteerd over de stand van zaken van de verplaatsing van het Dienstencentrum. Tevens is door de raad op 30 juni een voorbereidingskrediet voor de verplaatsing van de dagopvang beschikbaar gesteld.
- Begin juli 2005 is een eerste nieuwsbrief voor de omwonenden van de Surinamestraat 1 verzonden.

Gedurende het proces is gepoogd zo zorgvuldig mogelijk te communiceren met omwonenden en andere belanghebbenden. De communicatie liep en loopt via verschillende kanalen zoals huis-aan-huis mailings, de huis-aan-huis krant en de website van de gemeente Delft.

Bijlage 2: Toetsingscriteria alternatieve locaties

De locaties zijn aan de hand van de volgende criteria getoetst.

1 Geschiktheid voor dagopvang

De locatie moet voldoende ruimte bieden om het programma van eisen van de dagopvang blijvend te kunnen realiseren. Het programma van eisen van de dagopvang is geconcretiseerd op 324 m². Er dient minimaal 36 m² aan buitenruimte gerealiseerd te kunnen worden.

Voor de veiligheid in de dagopvang en ter voorkoming van overlast buiten is in het programma van eisen rekening gehouden met de mogelijkheid van een afsluitbare toegangsruimte.

2 Geschiktheid voor aanvullende activiteiten / buitenruimte

De locatie dient voldoende mogelijkheden te hebben voor het realiseren van een buitenruimte van minimaal 36 m². Deze buitenruimte dient af te scheiden te zijn van de omgeving en tijdens openingstijden alleen vanuit de dagopvang toegankelijk te zijn.

3 Situering ten opzichte van de binnenstad

Voor het goed kunnen functioneren van de dagopvang c.q. de bereikbaarheid van de doelgroep wordt de situering in of nabij de binnenstad essentieel geacht. De doelgroep bevindt zich voornamelijk in de binnenstad. Het criterium in of nabij de binnenstad is uitgewerkt in twee cirkels gelegen op respectievelijk 500 meter en 1 kilometer vanaf de Markt.

Door zowel de raad als insprekers is uitgesproken dat een geschikte locatie 'niet op een meter hoeft af te kaatsen', dat is de reden dat ook locaties die op de rand van de kilometer gelegen zijn, zijn opgenomen in de toetsing.

4 Nabijheid station

Om te voorkomen dat de dagopvang een mogelijke aanzuigende werking zal hebben, is het noodzakelijk dat deze niet direct in de nabijheid van het station is gelegen. Locaties in het aangrenzende en open gebied rond het station alsook locaties gelegen binnen het open gebied zijn niet wenselijk.

Dit criterium is geconcretiseerd door het aanbrengen van twee cirkels rondom het stationsgebied.

5 Toegankelijkheid / beheersbaarheid politie / hulpverlening

Per locatie wordt een veiligheidsscan gemaakt. Deze scan richt zich op de vraag of een locatie bijzondere risico's kent ten aanzien van:

- a. de mogelijkheid voor politie en medewerkers van het centrum zicht te hebben op de doelgroep in de omgeving van de dagopvang;
- b. de bereikbaarheid van de dagopvang voor hulpdiensten;
- c. het hebben van voldoende sociale controle in de omgeving;
- d. de aanwezigheid van functies met een (semi) openbaar karakter in de omgeving;
- e. de aanwezigheid van functies met een eigen veiligheidsrisico in de omgeving.

De veiligheidsscan is uitgevoerd door een extern bureau in overleg met de politie Haaglanden.

6 Eigendom / beschikbaarheid

Om de verplaatsing van de dagopvang binnen de beoogde periode van twee jaar mogelijk te maken dient de locatie met zekerheid binnen een periode van een jaar te verwerven of te huren te zijn.

7 Ligging binnen uitsluitend een woonomgeving

De locatie dient zo min mogelijk gevoelig te zijn voor overlast. De aanwezigheid van verschillende functies (met een openbaar karakter), veel verkeersbewegingen, en sociale controle verminderen de kans op het ontstaan van overlastsituaties.

8 Aanvoerroutes door woonbuurten

Zoveel mogelijk moet worden vermeden dat aanvoerroutes door woonbuurten lopen.

Per locatie is vanaf de Markt het aantal meters aanvoerroute door woonbuurten gemeten.

9 Bestemmingsplan

Om de verplaatsing van de dagopvang binnen de beoogde periode van twee jaar mogelijk te maken dient het geldende bestemmingsplan binnen een jaar herzien te kunnen worden of moet een vrijstelling verleend kunnen worden.

10 Beperking ontwikkelingsmogelijkheden

Indien sprake is van een herontwikkeling van het omliggende gebied van de locatie, dient de dagopvang in deze herontwikkeling meegenomen te kunnen worden.

11 Financiën

De raad heeft een krediet van €1,1 miljoen ter beschikking gesteld voor de verwerving en verbouw van de alternatieve locatie. Daarnaast zal de opbrengst van het huidige pand aan de Oostsingel 76 ingezet kunnen worden voor de nieuwe locatie. De te verwachten kosten van de verplaatsing dienen te passen binnen het beschikbare budget van € 1,1 miljoen plus de opbrengst van het huidige pand aan de Oostsingel 76.

Bijlage 3: Nota besluit nieuwe locatie dagopvang

1. Inleiding

De huidige locatie voor de dagopvang voor daklozen en verslaafden (van Stichting Dienstencentrum over de Brug) aan de Oostsingel 76 voldoet niet aan de hedendaagse eisen voor begeleiding van en activiteiten voor de doelgroep en de bestemming is niet conform bestemmingsplan. De gemeente is in 2002 gestart met het zoeken naar een geschikte nieuwe locatie. Het gebruik van het huidige pand is gelegaliseerd door middel van een tijdelijke vrijstelling van tweeënhalf jaar. In februari 2005 loopt de vrijstelling af. Deze kan nog eenmaal verlengd worden voor eenzelfde periode onder de voorwaarde dat hard kan worden gemaakt dat de verhuizing naar een nieuwe locatie inderdaad kan worden gerealiseerd binnen die termijn.

Om tot een locatiekeuze te komen zijn aan de hand van een elftal criteria locaties getoetst. Deze criteria zijn in juni 2004 verder uitgewerkt en bestaan uit aspecten zoals bijvoorbeeld verwerfbaarheid, woonomgeving en de afstand tot de binnenstad of het station.

Aangezien het college de mening van bewoners mee wil laten wegen in de keuze van een locatie, zijn geschikte locaties voorgelegd aan omwonenden en andere belanghebbenden. In het voorjaar van 2004 is een inspraakronde gehouden voor de locaties Beukenlaan/Van Miereveltlaan en de locatie Gasthuisplaats/Koornmarkt. Gedurende deze inspraak konden burgers tevens alternatieve locaties aandragen. Hieruit zijn vier nieuwe locaties naar voren gekomen, namelijk Crommelinplein/Zuidwal, Nijverheidsstraat, Staalweg en Surinamestraat. In december jl. is de inspraakperiode van deze vier locaties afgerond. Totaal zijn ruim 1200 reacties binnengekomen en verwerkt in twee nota's 'Beantwoording inspraak nieuwe locatie dagopvang'.

Naast de inspraak is van iedere locatie een veiligheidsscan opgesteld en een (bouwkundig) haalbaarheidsonderzoek verricht. De scan is door onderzoeksbureau DSP uitgevoerd in samenwerking met de politie Haaglanden en de gemeente Delft.

De veiligheidsscan gaat in op de volgende vraag:

Kent de locatie bijzondere risico's ten aanzien van:

1. de mogelijkheid voor de medewerkers van het centrum en politie om zicht te hebben op de doelgroep in de omgeving van het centrum,
2. de bereikbaarheid van het centrum voor hulpdiensten,
3. het hebben van voldoende sociale controle in de omgeving,
4. de aanwezigheid van functies met een (semi-)openbaar karakter in de omgeving,
5. de aanwezigheid van functies met een eigen veiligheidsrisico in de omgeving.

De bouwkundige haalbaarheidsonderzoeken zijn uitgevoerd door een gespecialiseerd architectenbureau, Jan Weeda uit Rotterdam en hebben als doelstelling om te beschrijven op welke wijze het programma van eisen wat betreft massa inpasbaar is op de locatie en welke kosten hiermee gemoeid zijn. Het programma van eisen is verder uitgewerkt en door het dienstencentrum vastgesteld. Tevens heeft het dienstencentrum een bezoekersmonitor opgesteld. Tot slot zijn de kosten per locatie doorerekend in een exploitatiemodel. Bovengenoemde gegevens zijn verwerkt in de nota, de stukken zelf zijn als bijlage aan deze nota bijgevoegd.

In de nota wordt een beschrijving gegeven op basis van de nu beschikbare gegevens van alle locaties aan de hand van de criteria. Het criterium Toegankelijkheid/beheersbaarheid politie/hulpverlening is daarbij onderverdeeld naar de vijf deelvragen die in de veiligheidsscan zijn onderzocht. Per criterium wordt in een conclusie een vergelijking gemaakt tussen de locaties. Daarbij komt naar voren hoe locaties ten opzichte van elkaar scoren en of het college van mening is dat een locatie op dat criterium zwak scoort. Vervolgens zal een weging worden gemaakt om tot de voorkeurslocatie te komen. Hoe deze weging exact verloopt wordt uiteen gezet in hoofdstuk 4. Het college vindt het wenselijk om naast de voorkeurslocatie een terugvaloptie in te bouwen. Het kan nooit volledig worden uitgesloten dat een voorkeurslocatie toch afvalt. Om in zo'n situatie het proces voor een locatiekeuze opnieuw te moeten beginnen, is het van belang na te gaan of één of meer locaties geschikt zijn om als reservelocatie(s) voor de dagopvang te dienen.

Het keuzeprocess wordt beschreven in de hoofdstukken 3 en 4. In hoofdstuk 2 wordt eerst ingegaan op het vervolgproces in communicatieve zin, het beheer en het opstellen van een beheerplan en de procedure in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

2. Vervolgproces

Gezien het effect van de komst van de dagopvang voor de omgeving is het van belang om belanghebbenden zorgvuldig en tijdig te informeren en hen te betrekken bij de komst van de dagopvang. In de paragraaf 2.1 wordt ingegaan op de communicatieactiviteiten rondom de (voorlopige) besluitvorming. Paragraaf 2.2 gaat in op de wijze waarop met beheer en het opstellen van een beheerplan kan worden omgegaan. Tenslotte zal in paragraaf 2.3 de planning van de vrijstellingsprocedure in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening aan de orde komen.

2.1 Communicatie

Wat betreft communicatie ziet het komende proces er als volgt uit:

01-02/03-02

Voorlopig besluit college.

Na het voorlopig besluit zal een mailing plaatsvinden naar alle omwonenden en insprekers van de zes locaties en van de Oostsingel 76. Hierin worden zij op de hoogte gesteld van het

voorlopig besluit van het college en de behandeling hiervan in de commissie Werk, Zorg en Onderwijs op 17 februari 2005.

17-02

Behandeling nota voor advisering in commissie WZO.

22-02/24-02

Definitief besluit college.

Naar aanleiding van het advies van de commissie zal het college naar verwachting een definitief besluit nemen. Na dit besluit zullen alle omwonenden en insprekers op de hoogte worden gebracht. Tevens zullen omwonenden van de aangewezen nieuwe locatie worden uitgenodigd voor een informatieavond.

Week 10 (week 07-03)

Informatieavond voor omwonenden en belanghebbenden. Op de informatieavond licht de wethouder het collegebesluit toe en worden de aanwezigen in staat gesteld vragen te stellen aan wethouder, instelling en politie.

Naar aanleiding van de informatieavond wordt een informatiebrief opgesteld met hierin de 'meest gestelde vragen' voor omwonenden en betrokken instanties. Tevens wordt hierin een oproep gedaan voor het overlegplatform in het kader van het op te stellen beheerplan (zie verder onder 2.2).

2.2 Beheer

Gezien de achtergrond van de bezoekers van het dienstencentrum maakt de komst van een dagopvang het nodige los in de omgeving. De bezoekers van het pand zijn verslaafd, verslaafd geweest of zijn aan te merken als dak- of thuislozen. De gemeente Delft wil voor een dergelijke voorziening een beheerplan opstellen. In het beheerplan komen zaken aan de orde als: veiligheid van omwonenden en bezoekers, communicatie, beheer van de omgeving, interne beheeraspecten die van invloed kunnen zijn op de omgeving, monitoring en evaluatie. Tevens zal aan het beheerplan een nulmeting worden toegevoegd. Hierbij een voorlopige planning:

Na besluitvorming en informatieavond

Samenstellen platform van ongeveer 15 personen en (i.o.m. platform) aanstellen onafhankelijk voorzitter van het platform.

Het platform bestaat uit: omwonenden (particulieren/bedrijven/instellingen), een vertegenwoordiger van de dagopvang, een vertegenwoordiger van de doelgroep, de (toekomstige) eigenaar van het pand, de politie, de wijkbeheerder of -coördinator, de beleidsambtenaar en secretariële ondersteuning. De wethouder kan in de aanloopfase deelnemen aan het overleg. Zeker in de aanloopfase kan dat op een aantal momenten van belang zijn.

Tweede kwartaal

Afspraken maken met het platform over de inhoud van het beheerplan, input hiervoor kan zijn:

- De inspraaknota
- De veiligheidsscan
- Kennis vanuit de bezoekersmonitor van het dienstencentrum
- Nulmeting

Met betrekking tot de financiering van het communicatie- en beheerplan wordt voorgesteld om deze op te nemen in de kredietaanvraag ten behoeve van de nieuwe locatie dagopvang.

2.3 Vrijstellingsprocedure bestemmingsplan

Geen van de locaties past binnen de toegestane bestemming van het bestemmingsplan. Na definitief besluit college zal de vrijstellingsprocedure ex art. 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden gestart om realisatie van de dagopvang mogelijk te maken.

Deze procedure ziet er als volgt uit:

- Concept ruimtelijke onderbouwing ligt vier weken ter inzage voor inspraak. Er bestaat de mogelijkheid tot indienen van schriftelijke inspraak en mondelinge inspraak tijdens de inspraakbijeenkomst.

Ruimtelijke onderbouwing en de nota inspraak worden vastgesteld door het college.

- Verzoek om vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO en de vastgestelde ruimtelijke onderbouwing liggen vier weken ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke zienswijzen.

Er zal vervolgens een hoorzitting plaatsvinden.

Besluit van B&W tot verlenen van de vrijstelling (en eventuele bouwvergunning).

3. Vergelijking van de zes locaties op basis van de criteria

Om een vergelijking op hoofdpunten tussen de locaties mogelijk te maken is er voor gekozen de verschillende kenmerken te waarderen met de termen goed, aandachtspunt, zwak of zeer zwak.

Goed betekent dat de locatie voldoet op het gestelde punt. Aandachtspunt betekent dat met een bepaald aspect na de keuze voor een locatie rekening moet worden gehouden bij de inrichting van pand of omgeving dan wel in de beheerafspraken in of rond de dagopvang. Zwak houdt in dat het gaat om een punt dat op een belangrijk aspect negatief scoort. Omdat iedere locatie wel één of meer zwakke punten kent gaat het dus ook om zaken die bij de aangewezen locatie centraal moet staan bij de inrichting van pand of gebied dan wel in de beheerafspraken in of rond de dagopvang. Zeer zwak betekent dat het om een punt gaat dat de locatie ongeschikt maakt voor de functie van dagopvang.

3.1 Biedt de locatie voldoende ruimte om het programma van eisen van de dagopvang blijvend te realiseren?

Biedt de locatie de mogelijkheden tot het realiseren van een buitenruimte van voldoende oppervlakte (min. 36m²) die af te scheiden is van de omgeving en onder openingstijd alleen vanuit de dagopvang toegankelijk kan zijn?

(Dit betreft een samenvoeging van de eerste twee criteria)

Het programma van eisen van de dagopvang is de afgelopen tijd geconcretiseerd en bevat 324 m2 en minimaal 36 m2 aan buitenruimte (een memo met een toelichting hierop is als bijlage 1 toegevoegd). In opdracht van de gemeente heeft architectenbureau Jan Weeda uit Rotterdam per locatie een massastudie uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn in deze paragraaf kort weergegeven. Het gehele onderzoek is weergegeven in bijlage 2.

3.1.1. Gasthuisplaats/Koornmarkt

Op de Gasthuisplaats/Koornmarkt zou de begane grond gebruikt kunnen worden voor de dagopvang, met een entree aan de Koornmarkt of aan de Gasthuissteeg. De buitenruimte zou in de oude gymzaal gecreëerd kunnen worden, door de wanden te laten staan en de dakconstructie open te breken (hierdoor zou ook zonlicht toe kunnen treden in de buitenruimte). De huidige entree tot de appartementen blijft op deze wijze gehandhaafd. Opgemerkt dient te worden dat het gehele pand in zeer slechte staat verkeerd.

3.1.2. Beukenlaan/Van Miereveltlaan

Op de Beukenlaan/Van Miereveltlaan kan middels het slopen van de plantsoenpost een nieuw gebouw voor de dagopvang worden gerealiseerd, inclusief een afgeschermd buitenruimte. De dagopvang zou via de Van Miereveltlaan ontsloten kunnen worden.

3.1.3. Crommelinplein1/Zuidwal (GGD/Ambulancepost)

Met gebruik van de ambulancepost en een klein deel van het GGD pand kan de dagopvang op zodanige wijze worden gerealiseerd dat het gedeelte van het pand aan het Crommelinplein behouden blijft voor derden (inclusief receptie en gangen aan vide). De afgeschermd buitenruimte kan bijvoorbeeld als patio binnen de huidige garage gerealiseerd worden.

3.1.4 Nijverheidsstraat (gemeenteopslag)

Op het terrein van de gemeenteopslag kan middels nieuwbouw een dagopvang worden gerealiseerd met een afgeschermd buitenruimte.

3.1.5 Staalterrein (Staalweg 1, gemeenteopslag)

Op de hoek van het terrein kan middels nieuwbouw een dagopvang worden gerealiseerd met een afgeschermd buitenruimte.

3.1.6 Surinamestraat 1

Het huidige bedrijfspand zal verbouwd moeten worden. Er zijn een aantal varianten mogelijk waaronder het realiseren van het programma van eisen op de begane grond met een patio als buitenruimte of het programma van eisen op de eerste etage met een aangepast dakterras als buitenruimte.

Het pand biedt meer ruimte dan het programma van eisen vraagt (totale oppervlak bedraagt 555 m²).

3.1.7 Conclusie

Voor alle locaties geldt dat het programma van eisen kan worden gerealiseerd, de locatie Surinamestraat biedt iets meer ruimte.

3.2 Is de locatie gelegen binnen een cirkel van 1 km gemeten vanaf de Markt?

Voor de dagopvang is situering in of nabij de binnenstad essentieel voor het bereiken van de doelgroep. Voorkomen moet worden rondzwerven, lange looproutes, dat minder gebruik wordt gemaakt van de voorziening met als gevolg dat de doelgroep minder in beeld is bij de begeleiding, minder deelneemt aan activiteiten en meer overlast in de (binnen)stad veroorzaakt.

Het criterium in of nabij de binnenstad is uitgewerkt in twee cirkels gelegen op respectievelijk 500 meter en 1 kilometer van de Markt. De Markt omdat de doelgroep zich daar of in de directe omgeving veelal bevindt. 500 meter omdat deze afstand de strikte vertaling is van 'in of nabij de binnenstad'. 1 kilometer omdat daarmee tegemoet wordt gekomen aan de in de inspraak uitgesproken wens het zoekgebied niet al te zeer in te perken. Bij de locatiekeuze zal ligging in het 500-metergebied wel beter scoren dan ligging in het '500m -1 km' gebied. Door zowel de raad als insprekers is uitgesproken dat een geschikte locatie 'niet op een meter hoeft af te kaatsen', dat is de reden dat ook locaties die op de rand van de kilometer gelegen zijn, zijn opgenomen in de toetsing.

3.2.1 Gasthuisplaats/Koornmarkt

De locatie is gelegen binnen de cirkel van 500 meter vanaf de Markt, bij de locatiekeuze zal ligging in het 500-metergebied wel beter scoren dan ligging in het '500m -1 km' gebied.

3.2.2 Beukenlaan/Van Miereveltlaan

De locatie is gelegen binnen de cirkel van 1 km vanaf de Markt.

3.2.3 Crommelinplein1/Zuidwal (GGD/Ambulancepost)

De locatie is gelegen binnen de cirkel van 1 km vanaf de Markt.

3.2.4 Nijverheidsstraat (gemeenteopslag)

De locatie is gelegen op de rand van de cirkel van 1 km vanaf de Markt. Door zowel de raad als insprekers is uitgesproken dat een geschikte locatie 'niet op een meter hoeft af te kaatsen'.

Insprekers geven aan dat de looproute vanaf de binnenstad naar deze locatie (te) lang is. De ligging buiten de 1km-zone wordt als een zwak punt van deze locatie beschouwd.

3.2.5 Staalterrein (Staalweg 1, gemeenteopslag)

De locatie is gelegen op de rand van de cirkel van 1 km vanaf de Markt. Door zowel de raad als insprekers is uitgesproken dat een geschikte locatie 'niet op een meter hoeft af te kaatsen'.

Insprekers geven aan dat de looproute vanaf de binnenstad naar deze locatie (te) lang is. De ligging buiten de 1km-zone wordt als een zwak punt van deze locatie beschouwd.

3.2.6 Surinamestraat 1

De locatie is gelegen op de rand van de cirkel van 1 km vanaf de Markt. Door zowel de raad als insprekers is uitgesproken dat een geschikte locatie 'niet op een meter hoeft af te kaatsen'.

Insprekers geven aan dat de looproute vanaf de binnenstad naar deze locatie (te) lang is. De ligging buiten de 1km-zone wordt als een zwak punt van deze locatie beschouwd.

3.2.7 Conclusie

De locatie Koornmarkt scoort het best, gevolgd door de Beukenlaan/Van Miereveltlaan en de Crommelinplein/Zuidwal. De locaties Staalterrein, Nijverheidsstraat en Surinamestraat 1 scoren zwak.

3.3 Is de locatie gelegen in het open gebied rond het station?

Om te voorkomen dat de dagopvang een mogelijk aanzuigende werking kan hebben op bezoekers van buiten de regio is het noodzakelijk dat de dagopvang niet direct bij het station is gelegen. Het aangrenzende en open gebied rond het station met weinig barrières scoort dan ook ongeschikt voor de vestiging van een dagopvang.

Door insprekers is terecht aangegeven dat een locatie die niet in dit open gebied is gelegen wel op minder loopafstand kan liggen dan locaties in het open gebied. Dat is de reden dat het college ligging in de cirkel station – verste punt open gebied, maar buiten het open gebied, bij de uiteindelijke afweging tussen locaties als een zwak punt zal betrekken.

3.3.1 Gasthuisplaats/Koornmarkt

De locatie is gelegen in de cirkel rondom het open gebied van het station. Dit wordt als zwak punt van de locatie beschouwd. Ook door insprekers is dit punt naar voren gebracht, veelal met een verwijzing naar de mogelijk aanzuigende werking. Het college heeft daarop gereageerd door te stellen dat een eventuele toeloop van bezoekers uit de grote steden kan worden geweerd met een toelatingssysteem. De nabijheid van het station is een zwak punt omdat de eisen die gesteld worden aan het toelatingsrégime en aan het toezicht op de nabije omgeving van de dagopvang zwaarder zullen zijn dan op locaties die verder van het station af gelegen zijn. Voorkomen moet worden dat het laagdrempelige karakter van de dagopvang voor de doelgroep te zeer wordt aangetast.

3.3.2 Beukenlaan/Van Miereveltlaan

De locatie ligt buiten het open stationsgebied.

3.3.3 Crommelinplein1/Zuidwal (GGD/Ambulancepost)

De locatie is gelegen in de cirkel rondom het open gebied van het station. Dit wordt als een zwak punt van de locatie beschouwd. Ook door insprekers is dit punt naar voren gebracht, veelal met een verwijzing naar de mogelijk aanzuigende werking. Het college heeft daarop gereageerd door te stellen dat een eventuele toeloop van bezoekers uit de grote steden kan worden geweerd met een pasjessysteem. De nabijheid van het station is een zwak punt omdat de eisen die gesteld worden aan het toelatingsrégime en aan het toezicht op de nabije omgeving van de dagopvang zwaarder zullen zijn dan op locaties die verder van het station af gelegen zijn. Voorkomen moet worden dat het laagdrempelige karakter van de dagopvang voor de doelgroep te zeer wordt aangetast.

In paragraaf 3.9.3 wordt verder ingegaan op de relatie met de ontwikkeling van de Spoorzone.

3.3.4 Nijverheidsstraat (gemeenteopslag)

De locatie ligt buiten het open stationsgebied. Door insprekers is de relatie met het station gelegd. Het college is van mening dat die minder zwaar is dan bij de locaties Gasthuisplaats/Koornmarkt en Crommelinplein/Zuidwal, maar vindt wel dat dit voor deze locatie een aandachtspunt is in die zin dat snel gereageerd dient te worden op toeloop uit andere steden. Wanneer de spoorzone wordt ingericht zal aandacht moeten worden gegeven aan de inpassing van de dagopvang in het gebied.

In paragraaf 3.9.4 wordt verder ingegaan op de relatie met de ontwikkeling van de Spoorzone.

3.3.5 Staalterrein (Staalweg 1, gemeenteopslag)

De locatie ligt buiten het open stationsgebied.

3.3.6 Surinamestraat 1

De locatie ligt buiten het open stationsgebied.

3.3.7 Conclusie

De locaties Gasthuisplaats/Koornmarkt en Crommelinplein/Zuidwal scoren zwak op dit criterium. Voor de locatie Nijverheidsstraat is de nabijheid van het station een aandachtspunt. De locaties Staalterrein, Beukenlaan/Van Miereveltlaan en Surinamestraat scoren goed op dit criterium.

3.4 Toegankelijkheid/beheersbaarheid politie/hulpverlening

Per locatie is een veiligheidsscan gemaakt. Deze scan richt zich op de vraag of een locatie bijzondere risico's kent ten aanzien van:

- de mogelijkheid voor de politie en medewerkers van het centrum om zicht te hebben op de doelgroep in de omgeving van het centrum,
- de bereikbaarheid van het centrum voor hulpdiensten,
- het hebben van voldoende sociale controle in de omgeving,
- de aanwezigheid van functies met een (semi-)openbaar karakter in de omgeving,
- de aanwezigheid van functies met een eigen veiligheidsrisico in de omgeving.

De veiligheidsscan is door een extern bureau uitgevoerd in samenwerking met de gemeente en de politie Haaglanden. Het externe bureau deed onderzoek voor vergelijkbare projecten in verschillende andere gemeenten. De scan beschrijft op basis van de kennis van de huidige situatie en kenmerken van het gebied rondom de nieuwe locaties de veiligheidsrisico's per locatie.

Deze paragraaf zal ingaan op de belangrijkste resultaten van de scan en de inspraak per vraagpunt, de scan zelf is als bijlage 3 aan de nota toegevoegd.

3.4.1 Gasthuisplaats/Koornmarkt

1. Vanuit de locatie is goed zicht op de omgeving. Het zicht vanuit de omgeving op de stegen en de parkeerplaats scoort zwak.
2. De locatie is goed bereikbaar voor hulpdiensten. De surveilleerbaarheid scoort zwak, de parkeerplaats is niet overzichtelijk en de nabij gelegen stegen zijn niet toegankelijk voor auto's.
3. Aan de zijde van de Koornmarkt is de sociale controle goed. Aan de zijde van de Gasthuissteeg, net als in nabijgelegen stegen is sociale controle in mindere mate aanwezig. De veiligheidsbeleving van de Barbarasteeg wordt in de veiligheidsscan beschouwd als risicofactor. Dit punt is ook in de inspraakreacties naar voren gekomen en wordt als aandachtspunt opgenomen.
4. In de omgeving van de Koornmarkt zijn winkels aanwezig, een hotel en coffeeshops. Dit punt is door veel insprekers genoemd. Gezien de huidige aanwezigheid van de doelgroep, constateert de veiligheidsscan dat het realiseren van de dagopvang op deze locatie geen groter risico met zich meebrengt dan in de huidige situatie. Het is echter wel een aandachtspunt van deze locatie.
5. De veiligheidsscan geeft aan dat de speelplekken en de stegen in de omgeving/aanlooproute kwetsbaar zijn. De parkeerplaats vormt een hangplek voor jongeren. Deze aspecten zijn ook veelvuldig naar voren gekomen in de inspraak. Dit is een zwak punt van de locatie.

3.4.2 Beukenlaan/Van Miereveltlaan

1. In de scan wordt aangegeven dat het zicht op het huidige pand slecht is. Ten behoeve van deze locatie dient nieuwbouw te worden gepleegd, waarbij rekening gehouden kan worden met het zicht op de omgeving, zodat goed zicht op de omgeving mogelijk is.
2. De locatie is goed bereikbaar voor hulpdiensten, de surveilleerbaarheid is goed.
3. De veiligheidsscan geeft aan dat er voldoende sociale controle is vanuit de Van Miereveltlaan dan wel vanuit de Beukenlaan en/of Bomenwijk.
4. Zoals ook naar voren gekomen is uit de inspraak, geeft de scan aan dat de looproute door woonbuurten een risico is. Hetzelfde geldt voor de speeltuin en de Bieslandhof. Dit is een zeer zwak punt van de locatie.
5. Zowel uit de veiligheidsscan als uit de inspraak is de kwetsbaarheid naar voren gekomen van de speeltuin, Bieslandhof en aantal portiekwoningen. Dit is een zeer zwak punt van de locatie.

3.4.3 Crommelinplein1/Zuidwal (GGD/Ambulancepost)

1. Vanuit de locatie is goed zicht op de openbare ruimte, met uitzondering van het zicht richting de Hooikade/waterzijde en de achterzijde van de woningen. Dit vormt een aandachtspunt.
2. De locatie is goed bereikbaar voor hulpdiensten. De surveilleerbaarheid is goed, behalve bij het achterpad in het huidige blok en de paden achter de woningen.
3. Sociale controle is op deze locatie aanwezig, behalve op de looproute naar perron 1. Dit laatste is zowel in de veiligheidsscan naar voren gekomen als door veel insprekers ingebracht. De looproute naar perron 1 is een aandachtspunt van deze locatie.
4. De korte lijnen naar de binnenstad zijn een voordeel van deze locatie. Aandachtspunt is de nabijheid van het station vanwege de mogelijke aanzuigende werking, dit is zowel uit de inspraak als uit de veiligheidsscan naar voren gekomen (zie verder onder paragraaf 3.3).
5. In zowel de veiligheidsscan als in de inspraak is aangegeven dat het steegje achter het gemeentelijk gebouw en de woningen, de mogelijke hangplek langs de waterkant en perron 1 kwetsbaar zijn. Dit is een aandachtspunt van de locatie.

3.4.4 Nijverheidsstraat (gemeenteopslag)

1. Er is goed zicht op de directe omgeving (hier kan in de bouw rekening mee gehouden worden).
2. De locatie is goed bereikbaar en surveilleerbaar.
3. De aanlooproute via het Locomotiefpad kent een zwakke sociale controle. Dit is zowel uit de inspraak als uit de scan naar voren gekomen. Dit is een aandachtspunt. Rondom de locatie zelf is de sociale controle goed, de bevinding op dit punt van de veiligheidsscan wordt niet gedeeld.
4. Zowel door insprekers als uit de scan is naar voren gebracht dat winkels kwetsbaar zijn voor diefstal. Dit is een zwak punt van de locatie. Uit de inspraak en de veiligheidsscan is de ligging nabij het Grotius College als aandachtspunt naar voren gekomen.
5. Kwetsbaar zijn de speeltuin en het kunstwerk als mogelijke hangplek. Dit is een aandachtspunt van de locatie.

3.4.5 Staalterrein (Staalweg 1, gemeenteopslag)

1. Met de situering van nieuwbouw valt zicht op de omgeving goed in te vullen. Kijklijnen vanuit buurt/wegzijde zijn zwak.
2. De bereikbaarheid van deze locatie is goed. De surveilleerbaarheid is vanwege de structuur van de buurt een zwak punt.
3. Wat betreft sociale controle bevinden zich in de omgeving veel woningen. De scan geeft aan dat vanuit de Oostpoortweg geen goed zicht is op Weidepad, dit is een aandachtspunt.

4. Zowel aangegeven in de inspraak als in de veiligheidsscan wordt geconstateerd dat de looproute door dit woongebied een zwak punt is van de locatie.
5. Kwetsbaar zijn de aanwezigheid van mogelijke hangplekken en de grote hoeveelheid open portieken. De locatie is gelegen achter de woonbuurt. Zowel uit de scan als de inspraak komt dit als zwak punt naar voren.

3.4.6 Surinamestraat 1

1. De locatie is goed overzichtelijk, de zichtlijn richting de Surinamestraat is beperkt.
2. De locatie is goed bereikbaar voor hulpdiensten. Surveillance is goed, alleen richting de Delftweg gaat de weg over in een fietspad.
3. Vanwege de ligging op een bedrijventerrein, aan een niet-doorgaande weg, is de sociale controle in het gebied een aandachtspunt. Dit komt ook uit de inspraak naar voren.
4. De afstand tot de binnenstad is een aandachtspunt (zie verder onder paragraaf 3.2). Dit is zowel in de veiligheidsscan naar voren gekomen als uit de inspraak. De nabijheid van het Mondriaancollege wordt ook als aandachtspunt beschouwd.
5. De mogelijke hangplek langs het water en de tramhalte zijn aandachtspunten van deze locatie. Dit is zowel naar voren gekomen uit de inspraak als uit de veiligheidsscan. De veiligheidsscan geeft een risico aan voor het Geerweggebied. Gezien de afstand van deze buurt tot de mogelijke locatie en de diverse looproutes die mogelijk zijn, wordt de conclusie van de scan niet geheel gedeeld. Dit aspect vormt een aandachtspunt.

3.4.7 Conclusie

1. De mogelijkheid voor de politie en medewerkers van het centrum om zicht te hebben op de doelgroep in de omgeving van het centrum.

Het zicht vanuit de dagopvang op de omgeving is vanwege omliggende bebouwing voor alle locaties tot op zekere hoogte beperkt. Behalve voor de Beukenlaan/Van Miereveltlaan en de Nijverheidsstraat geldt voor alle locaties dat zij voornamelijk zicht hebben op het voor en aan één zijkant gelegen gebied.

Waar het gaat om de zichtlijnen in het gebied scoort het Staalterrein zwak, vanwege de onoverzichtelijkheid van het omliggende woongebied.

Ook de Gasthuisplaats/Koornmarkt heeft een zwak punt betreffende het zicht op de Gasthuissteeg en de parkeerplaats.

De locatie Crommelinplein/Zuidwal kent een aandachtspunt vanwege het ontbreken van een zichtlijn richting de Hooikade en de achterliggende steeg. De verdere buurt kent een overzichtelijke infrastructuur.

2. De bereikbaarheid van het centrum voor hulpdiensten.

De bereikbaarheid van de locaties als zodanig is in alle gevallen goed. De bereikbaarheid van de omgeving en feitelijk ook de surveilleerbaarheid van die omgeving is zwak voor het Staalterrein vanwege de structuur van de woonomgeving en ook zwak voor de Gasthuisplaats/Koornmarkt vanwege de parkeerplaats en omliggende stegen. De locaties Crommelinplein/Zuidwal, Surinamestraat, Nijverheidsstraat en Beukenlaan/Van Miereveltlaan scoren goed.

3. Het hebben van voldoende sociale controle in de omgeving.

De zes locaties liggen in een omgeving met verschillende functies en verkeer. Alle locaties, met uitzondering van de Beukenlaan/ Van Miereveltlaan, kennen aandachtspunten ten aanzien van sociale controle.

Voor de Surinamestraat is een aandachtspunt dat het gebied vroeg in de avond stil wordt, waardoor sociale controle sterk afneemt. Dit kan echter worden opgevangen door een ronde na sluitingstijd om na te gaan of alle bezoekers de directe omgeving verlaten hebben. Voor de Gasthuisplaats/Koornmarkt gelden de steegjes als aandachtspunt, datzelfde is van toepassing voor de looproute naar perron 1 in het geval van de locatie

Crommelinplein/Zuidwal. De Nijverheidsstraat heeft de aanlooproute van het fietspad (Locomotiefpad) als aandachtspunt. Bij deze punten kan gedacht worden aan het aanbrengen van extra verlichting of surveillance. Het Staalterrein heeft als aandachtspunt het zicht vanaf de Oostpoortweg, dit wordt met name veroorzaakt door de beplanting langs de weg.

4. De aanwezigheid van functies met een (semi-)openbaar karakter in de omgeving.

Alle locaties liggen in gebieden met (semi-)openbare functies.

De locatie Beukenlaan/Van Miereveltlaan scoort zeer zwak op dit punt vanwege de kinderspeeltuin, de Bieslandhof en de looproute door woonbuurt.

In de zeer directe omgeving van de Nijverheidsstraat zijn winkels aanwezig, dit is een zwak punt van deze locatie. De locatie Staalterrein scoort zwak vanwege de aanlooproute door woongebied. De Gasthuisplaats/Koornmarkt heeft een aandachtspunt op dit aspect, vanwege de aanwezigheid van winkels, hotels en coffeeshops. Voor de Surinamestraat geldt de afstand tot de binnenstad en het Mondriaancollege als aandachtspunt. De locatie Crommelinplein/Zuidwal heeft een aandachtspunt vanwege de nabijheid van het station.

5. De aanwezigheid van functies met een eigen veiligheidsrisico in de omgeving.

De locatie Beukenlaan/Van Miereveltlaan scoort zeer zwak vanwege de ligging nabij de speeltuin en de Bieslandhof. Het Staalterrein scoort zwak vanwege de mogelijke hangplekken in de woonbuurt en de portieken. De Gasthuisplaats/Koornmarkt scoort zwak vanwege de steegjes en de mogelijke hangplekken.

De hangplekken langs het water en de nabijheid van perron 1 vormt een aandachtspunt voor de locatie Crommelinplein/Zuidwal.

Voor de Nijverheidsstraat is de speelplaats en de mogelijke hangplek bij het kunstwerk een aandachtspunt. Voor de Surinamestraat zijn de hangplekken bij het water aandachtspunt en de looproute door het Geerweggebied.

3.5 Is de locatie met zekerheid te huren of te verwerven binnen een periode van een jaar?

Om verhuizing van de dagopvang binnen de beoogde periode van twee jaar mogelijk te maken is beschikbaarheid binnen een periode van een jaar noodzakelijk.

3.5.1 Gasthuisplaats/Koornmarkt

De locatie is in bezit van de gemeente en is binnen een periode van een jaar inzetbaar.

3.5.2 Beukenlaan/Van Miereveltlaan

De locatie is in bezit van de gemeente en is binnen een periode van een jaar beschikbaar.

3.5.3 Crommelinplein1/Zuidwal (GGD/Ambulancepost)

De locatie is in bezit van de gemeente en wordt gehuurd door de GGD en de Ambulancedienst (gemeente Den Haag). Het bestuur van de GGD Zuid Holland West heeft besloten te verhuizen uit de huidige gebouwen naar een nieuwe centrale locatie. De GGD Zuid Holland West is bezig met de keuze van de locatie voor de nieuwe centrale huisvesting. De GGD heeft daarbij aangegeven dat een nieuwe locatie uiterlijk 31 maart 2006 beschikbaar moet zijn. Ook de Ambulancedienst heeft plannen voor nieuwe huisvesting. Beide organisaties hebben nog geen besluit genomen over hun definitieve nieuwe locatie.

3.5.4 Nijverheidsstraat (gemeenteopslag)

Ten aanzien van deze locatie bestond nog onduidelijkheid over in hoeverre de verkoop van LPG in het nabij gelegen tankstation tijdig gestaakt kon worden (aangezien binnen een cirkel van 80 meter niet gebouwd mag worden). Inmiddels is bekend dat naar verwachting de vergunning voor de verkoop van LPG zal per 2006 ingetrokken worden (hiermee wordt de verkoop gestaakt). De gemeente is hierover in gesprek met de eigenaar.

De locatie is in bezit van de gemeente en is binnen een periode van een jaar beschikbaar.

3.5.5 Staalterrein (Staalweg 1, gemeenteopslag)

De locatie is in bezit van de gemeente en is binnen een periode van een jaar beschikbaar.

3.5.6 Surinamestraat 1

De locatie is binnen een jaar te verwerven door de gemeente.

3.5.7 Conclusie:

Voor alle locaties geldt dat zij tijdig inzetbaar kunnen zijn. Voor de locatie Crommelinplein/Zuidwal geldt dat de GGD wel besloten heeft tot verhuizing uiterlijk maart 2006, maar nog geen nieuwe locatie heeft aangewezen. Dat kan in deze als een onzekerheid danwel zwak punt worden aangemerkt.

3.6 Is de locatie gelegen buiten uitsluitend woonomgeving?

Een locatie is minder gevoelig voor overlast in situaties waar sprake is van veel verschillende functies in het straatbeeld. Een pand aan een wat bredere weg/straat met relatief veel verkeersbewegingen en wandelaars zal de doorstroming en sociale controle bevorderen. In de veiligheidsscan is ingegaan op de punten sociale controle en aanwezigheid van functies met een openbaar karakter, danwel het station en coffeeshops. De conclusies zijn beschreven onder paragraaf 3.4.

3.6.1 Gasthuisplaats/Koornmarkt

Door veel insprekers is aangegeven dat deze locatie in een woongebied gelegen is. Het gebied Koornmarkt/Gasthuisplaats kent een mengeling van maatschappelijke-, commerciële- en woonfuncties. De locatie voldoet hiermee aan het criterium.

3.6.2 Beukenlaan/Van Miereveltlaan

Door veel insprekers is aangegeven dat deze locatie in een woongebied gelegen is. De locatie ligt aan een bredere weg, de Van Miereveltlaan, met relatief veel verkeersbewegingen. Daarnaast bevinden zich enkele woonblokken in de omgeving van de Beukenlaan/ Van Miereveltlaan en zijn in hetzelfde gebied verschillende maatschappelijke en commerciële functies te vinden. De locatie voldoet hiermee aan het criterium.

3.6.3 Crommelinplein1/Zuidwal (GGD/Ambulancepost)

Veel insprekers hebben aangegeven dat de locatie in een woongebied gelegen is. Relevant hierbij is dat de dagopvang gevestigd zal worden aan de noordwest-zijde van het GGD-pand, op de plaats van de ambulancepost. Aan deze zijde van het pand is sprake van veel functies en verkeer. De woonbuurt ligt daardoor achter het centrum en de aanlooproutes ernaartoe. De locatie voldoet aan het criterium.

3.6.4 Nijverheidsstraat (gemeenteopslag)

Een aantal insprekers heeft aangegeven dat de locatie in een woongebied gelegen is. De locatie Nijverheidsstraat bevindt zich in een gevarieerd gebied met diverse functies, zoals een winkel, bedrijven en woningen. Daarnaast zijn er veel verkeersbewegingen in de omgeving. De locatie bevindt zich niet in een omgeving die uitsluitend de functie wonen kent. De locatie voldoet aan het criterium.

3.6.5 Staalterrein (Staalweg 1, gemeenteopslag)

Veel insprekers hebben aangegeven dat de locatie in een woongebied gelegen is. De locatie als zodanig ligt in een gebied met verschillende functies en niet in uitsluitend een woonomgeving. Wel grenst de locatie Staalterrein aan een woonbuurt. Daarbij komt dat het gebied-Oostblok veel onoverzichtelijke plekken kent. De looproute loopt door dit woongebied, hier wordt in paragraaf 3.7 nader op ingegaan. De locatie voldoet aan het criterium.

3.6.6 Surinamestraat 1

De Surinamestraat 1 is gelegen op een kleinschalig bedrijventerrein met enkele woningen. De locatie voldoet aan het criterium.

3.6.7 Conclusie

De locaties liggen allen niet in een gebied met uitsluitend een woonfunctie, hiermee scoren ze goed op dit criterium.

3.7 In de onderlinge afweging van de locaties met aanvoerroutes door woonbuurten is de locatie aan van het aantal meters vanaf de Markt geschikt of ongeschikt?

Zoveel mogelijk moet worden vermeden dat aanvoerroutes door woonbuurten lopen. Met woonbuurten wordt dan bedoeld op die buurten en straten waar in de praktijk alleen sprake is van bewoners- cq bestemmingsverkeer in die buurt of straat. Voor de onderlinge afweging van locaties met aanvoerroutes door woonbuurten zal dit plaatsvinden door per locatie vanaf de Markt het aantal meters aanvoerroutes te inventariseren dat gelegen is in die woonbuurten zoals hiervoor omschreven.

De Markt is uitgangspunt aangezien het leefdomein van de doelgroep zich in de binnenstad bevindt.

3.7.1 Gasthuisplaats/Koornmarkt

De locatie Gasthuisplaats/Koornmarkt kent een aantal looproutes. Deze looproutes bevinden zich in de binnenstad, die zich kenmerkt door verschillende functies. De loopafstand door uitsluitend woongebied is 0 meter. De locatie scoort goed op dit punt.

3.7.2 Beukenlaan/Van Miereveltlaan

De looproute door woongebied is door menig inspreker aangegeven.

De bezoekers van de dagopvang zullen over het algemeen de Koepoortbrug gebruiken om vanuit de binnenstad de Van Miereveltlaan te bereiken. Vervolgens zullen ze via het blok woningen tussen de Oostsingel en Van Miereveltlaan de dagopvang bereiken. Het blok woningen tussen de Oostsingel en Van Miereveltlaan is een buurt waar in de praktijk alleen sprake is van bewoners- cq bestemmingsverkeer. De afstand van de Koepoortbrug naar de hoek Beukenlaan/Van Miereveltlaan via de route Oostsingel, Van Aelststraat bedraagt ongeveer 400 meter.

Het gedeelte van de Markt tot en met de Koepoortbrug kan niet gerekend worden tot een gebied waar alleen woon cq. bestemmingsverkeer plaatsvindt.

De looproute door woongebied is ook naar voren gekomen als zijnde risico in de veiligheidsscan (zie verder onder paragraaf 3.4). De locatie scoort zwak op dit punt.

3.7.3 Crommelinplein1/Zuidwal (GGD/Ambulancepost)

Voor de locatie Crommelinplein1/Zuidwal, met de entree aan de zijde van de Ambulancepost, geldt dat de waarschijnlijke aanlooproutes allemaal door gebieden met gemengde (verkeers)functies gaan. De loopafstand door uitsluitend woongebied is 0 meter. De locatie scoort goed op dit punt.

3.7.4 Nijverheidsstraat (gemeenteopslag)

De looproutes die vanuit de binnenstad het meest voor de hand liggen (bijv.: Coenderstraat/Locomotiefpad, Westvest/Van Leeuwenhoeksingel/Westlandseweg) voeren allen over druk begane verkeersroutes. Nergens voert de route door uitsluitend woonomgeving, de loopafstand door uitsluitend woongebied is 0 meter. De locatie scoort goed op dit criterium.

De routes kennen echter wel lastige onderdelen (zie ook onder paragraaf 3.4). Het voetpad van de Irenetunnel en het Locomotiefpad zijn weliswaar druk begaan, maar scoren uit het oogpunt van veiligheidsgevoel niet sterk. Dit komt ook vanuit de inspraak naar voren.

Vanuit de binnenstad bezien heeft de looproute een aanzienlijke lengte. Daar staat voor deze locatie wel tegenover dat de locatie geografisch gezien zeer centraal ligt in de stad.

Van belang is verder hier te vermelden dat met de ontwikkeling van het Spoorzonegebied de looproutes er anders komen uit te zien. De huidige looproutes gaan niet door uitsluitend woonomgeving. De lastige onderdelen van de looproutes zullen met de komst van de spoortunnel verdwijnen.

3.7.5 Staalterrein (Staalweg 1, gemeenteopslag)

Deze locatie kent twee aanlooproutes: de route Nieuwe Langendijk-Heilige Land en de route Oosteinde-Oostblok. Er zijn meerdere routes vanuit de binnenstad mogelijk naar het Staalterrein. De locatie Staalterrein vanuit de binnenstad gezien ligt achter de woonbuurt. Uitgaande van de route Oostpoort – Oostplein – Staal is de lengte van de routes door uitsluitend woongebied 350 meter. Een route die ook veelvuldig benut zal worden is de route via de Koepoort – Oostingel – Staal. Deze route bedraagt 900 meter door uitsluitend woonomgeving. Deze buurt kenmerkt zich door de aanwezigheid van portiekwoningen, korte en hoekige straatjes, onderdoorgangen en veel hoekjes. Dit maakt dat het gebied veel onoverzichtelijke plekken kent.

De looproute door de woonbuurt komt terug in de reacties uit de inspraak en wordt als risico aangegeven in de veiligheidsscan (zie verder onder paragraaf 3.4). De afstand door woongebied scoort zeer zwak.

3.7.6 Surinamestraat 1

De meest voor de hand liggende looproute Surinamestraat – Reineveldbrug - Annastraat gaat niet door uitsluitend woongebied. Weliswaar kennen verschillende routes een sterke woonfunctie, maar zij worden alle gecombineerd met frequent verkeer van personen naar of vanaf de binnenstad. Het aantal feitelijke meters door uitsluitend woongebied is nul. De locatie scoort goed op dit punt.

Gezien de afstand van deze buurt tot de mogelijke locatie en de diverse looproutes die mogelijk wordt op dit punt afgeweken van de bevindingen van de veiligheidsscan. De genoemde buurten in de veiligheidsscan komen terug in paragraaf 3.4.

Als de aanlooproute via de Oostsingel gekozen wordt, gaat het laatste deel (over een afstand van 300 meter) langs de rand van een woongebied. Dat is de reden dat dit niet als uitsluitend woongebied wordt beschouwd.

3.7.7 Conclusie

De naar verwachting meest gebruikte aanlooproutes vanuit de binnenstad naar de locaties Gasthuisplaats/Koornmarkt, Crommelinplein/Zuidwal, Surinamestraat en Nijverheidsstraat gaan niet door woonbuurten. De locatie Beukenlaan/Van Miereveltlaan scoort hier zwak. De locatie Staalterrein zeer zwak.

3.8 Kan het geldende bestemmingsplan van de locatie binnen de gestelde termijn van ca 1 jaar ruimte worden herzien door integrale planherziening of door vrijstellingverlening?

Binnen de gestelde termijn van circa 1 jaar moet het geldende bestemmingsplan ruimte herzien kunnen worden door integrale planherziening of door vrijstellingverlening.

3.8.1 Gasthuisplaats/Koornmarkt

Maatschappelijke opvang past niet in de bestemming van deze locatie. Voor deze locatie dient een bestemmingsplanprocedure gevolgd te worden. Verwacht wordt dat deze binnen een jaar afgerond kan worden.

3.8.2 Beukenlaan/Van Miereveltlaan

Maatschappelijke opvang past niet in de bestemming van deze locatie. Voor deze locatie dient een bestemmingsplanprocedure gevolgd te worden. Verwacht wordt dat deze binnen een jaar afgerond kan worden.

3.8.3 Crommelinplein1/Zuidwal (GGD/Ambulancepost)

Maatschappelijke opvang past niet in de bestemming van deze locatie. Voor deze locatie dient een bestemmingsplanprocedure gevolgd te worden. Verwacht wordt dat deze binnen een jaar afgerond kan worden.

3.8.4 Nijverheidsstraat (gemeenteopslag)

Maatschappelijke opvang past niet in de bestemming van deze locatie. Voor deze locatie dient een bestemmingsplanprocedure gevolgd te worden. Verwacht wordt dat deze binnen een jaar afgerond kan worden.

3.8.5 Staalterrein (Staalweg 1, gemeenteopslag)

Maatschappelijke opvang past niet in de bestemming van deze locatie. Voor deze locatie dient een bestemmingsplanprocedure gevolgd te worden. Verwacht wordt dat deze binnen een jaar afgerond kan worden.

3.8.6 Surinamestraat 1

Maatschappelijke opvang past niet in de bestemming van deze locatie. Voor deze locatie dient een bestemmingsplanprocedure gevolgd te worden. Verwacht wordt dat deze binnen een jaar afgerond kan worden.

3.8.7 Conclusie

Voor alle locaties geldt dat een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is en juridisch haalbaar wordt geacht, de score is voor alle locaties goed.

3.9 Indien er sprake is van herontwikkeling, kan de functie dagopvang dan in die herontwikkeling worden meegenomen?

Bestaan er plannen om op die plek op de korte of middellange termijn tot herontwikkeling te komen. Daarbij is van belang dat als er sprake is van herontwikkeling de dagopvang in de herontwikkeling kan worden meegenomen.

3.9.1 Gasthuisplaats/Koornmarkt

Door verschillende insprekers is gevraagd hoe de vestiging van de dagopvang zich verhoudt tot de toekomstplannen voor de Gasthuisplaats.

In het bestemmingsplan van de binnenstad staat dat de Gasthuisplaats een nader uit te werken bestemming heeft. Na de realisatie van de parkeergarages in het Zuidpoort-gebied en bij de Koepoortbrug zal de Gasthuisplaats vanaf 2008 herontwikkeld worden. In 2005 wordt gestart met het ontwikkelplan voor dit gebied. Ten aanzien van het pand Koornmarkt 10 wordt in de toelichting op het bestemmingplan opgemerkt dat te zijner tijd onderzocht zal worden of het bestaande gebouw hergebruikt kan worden.

Het bestemmingsplan binnenstad biedt daarmee de ruimte om een dagopvangcentrum op de locatie Koornmarkt 10 te realiseren en biedt tevens de mogelijkheid af te wegen of gestreefd moet worden naar hergebruik van het pand of nieuwbouw. Dat met de eventuele keuze voor een dagopvangcentrum op deze locatie voor deze kavel al invulling wordt gegeven aan een deel van het ontwikkelplan is juist, maar neemt niet weg dat die mogelijkheid er is en bij een zwaarwegend maatschappelijk belang ook benut kan worden.

Omdat de dagopvang een stedelijke en kleinschalige voorziening is inpassing in een groter plan goed mogelijk. De dagopvang zal effect hebben op de herontwikkelingsmogelijkheden, ook in financiële zin. Het gebied Gasthuisplaats is groot genoeg om met medeneming van de dagopvang met een eigen karakter ontwikkeld te worden.

3.9.2 Beukenlaan/Van Miereveltlaan

Diverse insprekers hebben hun zorg uitgesproken over de toekomst van de komst van een dagopvang in relatie tot de herstructurering van de Bomenwijk. De eventuele komst van de dagopvang staat de ontwikkeling van de Bomenweg niet in de weg. De locatie is gelegen op het puntje van de Bomenwijk, de bezoekers van de dagopvang zijn georiënteerd op de binnenstad. In die zin ligt de Bomenwijk aan de achterkant van deze locatie.

Wel is het zo dat de locatie Beukenlaan gelegen is aan een van de entrees tot de Bomenwijk. De uitstraling van deze locatie zal eerder groen dan bebouwd zijn, waarmee wordt bijgedragen aan een aantrekkelijk uiterlijk van deze entree tot de buurt.

Het verkeer van en naar de dagopvang op zichzelf wordt niet als een aantasting van de uitstraling van het entreegebied beschouwd.

Op grond van deze overwegingen wordt geen negatief effect van een eventuele komst van het centrum op de entree van de buurt en de mogelijkheden tot verdere ontwikkeling van de buurt.

3.9.3 Crommelinplein1/Zuidwal (GGD/Ambulancepost)

Er is sprake van herontwikkeling van het Spoorzonegebied, door insprekers is veelvuldig de vraag gesteld hoe deze locatie zich hiertoe verhoudt. De locatie Crommelinplein/Zuidwal kan bij de ontwikkeling van het gebied een betere inbedding krijgen. Zo is in het ontwerp-bestemmingsplan voor de spoorzone te zien dat het voornemen bestaat de aansluiting van de Engelse Straat op de Westlandseweg te verleggen in westelijke richting. In de planvorming kan ook rekening gehouden worden met de aanwezigheid van de dagopvang. De looproute vanaf perron 1 vervalt met de komst van de spoorzone. De dagopvang is derhalve goed inpasbaar in de ontwikkelplannen.

3.9.4 Nijverheidsstraat (gemeenteopslag)

Er is sprake van herontwikkeling van het Spoorzonegebied. De locatie Nijverheidsstraat kan bij de ontwikkeling van het gebied een betere inbedding kan krijgen. In de planvorming kan ook rekening gehouden worden met de aanwezigheid van de dagopvang. Derhalve is de dagopvang goed inpasbaar.

3.9.5 Staalterrein (Staalweg 1, gemeenteopslag)

Er is in dit gebied geen sprake van herontwikkeling.

3.9.6 Surinamestraat 1

Er is in dit gebied geen sprake van herontwikkeling.

3.9.7 Conclusie

Voor alle locaties behalve het Staalterrein en de Surinamestraat bestaan concrete herontwikkelingsplannen in de nabije omgeving. De functie dagopvang is in alle gevallen inpasbaar in die ontwikkeling.

10. Passen de te verwachten kosten van de locatie binnen het beschikbare budget?

Een enkelvoudige uitwerking kan op het punt van de financiën niet gegeven worden. De kosten zullen afhangen van het al dan niet moeten verwerven van een locatie, de mate waarin verbouwd of gebouwd moet worden en eventuele bijkomende kosten (bv. het verleggen van kabels/leidingen).

Ten behoeve van de finale afweging tussen locaties wordt per locatie een raming gegeven van de aan de locatie verbonden verwervingskosten, (ver) bouwkosten en eventuele bijkomende kosten. In de geheime bijlage 4 is het overzicht van de (ver)bouw/verwervingskosten en de bijbehorende exploitatieberekening weergegeven (de bijlage is niet openbaar vanwege de eventueel te volgen aanbesteding).

Een goedkopere locatie scoort bij die afweging beter, maar het is denkbaar dat uiteindelijk een duurdere locatie de voorkeur krijgt boven een goedkopere omdat de duurdere op andere criteria beter scoort.

Ten aanzien van de toetsing in dit stadium moet volstaan worden met de vraag of de te verwachten kosten naar verwachting passen binnen het beschikbare budget van € 1,1 miljoen plus de opbrengst van het huidige pand aan de Oostsingel 76. In dit verband wordt verder niets gezegd over mogelijke planschadeclaims en eventueel daaruit voortvloeiende financiële gevolgen. Omdat dit vraagstuk zich rond elke locatie voordoet gaat er verder geen onderscheidende werking uit ten behoeve van de locatiekeuze.

3.10.1 Gasthuisplaats/Koornmarkt

Om de dagopvang te realiseren zal het pand moeten worden verbouwd. Het gehele pand is in zeer slechte staat en kent veel achterstallig onderhoud. In de bijgevoegde exploitatie is alleen de verbouw voor het gedeelte van de dagopvang meegenomen.

Om de dagopvang op de begane grond te realiseren is een investering van ongeveer € 7,5 ton nodig. Dit is exclusief de verbouw die benodigd is voor de rest van het pand. Bij een investering van deze hoogte zou het noodzakelijk zijn om de rest van het pand ook op te knappen. De verwachting is dat de kosten enkele tonnen zullen bedragen. Dit valt (ver) buiten het beschikbare budget. Een dergelijk groot bestaand gebouw legt een groot beslag op de herontwikkelingsplannen en daarmee ook op de exploitatiemogelijkheden van het gebied.

De andere optie is dat de dagopvang als nieuwbouwlocatie zou moeten worden opgenomen in de herontwikkeling van dit gebied, dit is echter niet mogelijk vanwege de termijn waarop dit gebied herontwikkeld wordt (dit vindt plaats vanaf 2008, terwijl de dagopvang medio 2007 gerealiseerd moet zijn).

De derde optie van sloop van het bestaande gebouw en vooruitlopend op herontwikkeling realiseren van nieuwbouw is stedenbouwkundig ongewenst, maar tevens vanwege dubbele sloop- en bouwstromen in het gebied naar verwachting zeer duur. Het college heeft deze variant daarom niet nader uitgewerkt.

De locatie scoort zeer zwak op de financiële haalbaarheid.

3.10.2 Beukenlaan/Van Miereveltlaan

De dagopvang kan middels nieuwbouw worden gerealiseerd. Hiermee gaat een investering van ongeveer € 6 ton mee gepaard, dit bedrag is exclusief de kosten die gemoeid zijn met bijvoorbeeld het omleggen van leidingen en de inrichting en ontsluiting van de openbare ruimte.

3.10.3 Crommelinplein1/Zuidwal (GGD/Ambulancepost)

De Ambulancepost zal moeten worden verbouwd om de dagopvang te huisvesten. Hiervoor is een investering van ongeveer € 6,5 ton noodzakelijk.

3.10.4 Nijverheidsstraat (gemeenteopslag)

De dagopvang kan middels nieuwbouw worden gerealiseerd. Een investering ad ongeveer € 6 ton is noodzakelijk. Dit bedrag is exclusief kostenposten zoals de inrichting en ontsluiting van de openbare ruimte.

3.10.5 Staalterrein (Staalweg 1, gemeenteopslag)

De dagopvang kan middels nieuwbouw worden gerealiseerd. Een investering ad ongeveer € 6,25 ton is noodzakelijk. Dit bedrag is exclusief kostenposten zoals de inrichting en ontsluiting van de openbare ruimte.

3.10.6 Surinamestraat 1

Het pand aan de Surinamestraat moet worden verworven en verbouwd. Dit pand is anderhalf maal zo groot als de andere panden. Een investering van ongeveer € 5,25 ton is noodzakelijk. Verwerving en verbouwing kunnen binnen het geraamde budget gerealiseerd worden.

3.10.7 Conclusie

De locatie Gasthuisplaats/Koornmarkt scoort op financiële haalbaarheid zeer zwak, de locaties Crommelinplein/Zuidwal, Staalterrein, Nijverheidsstraat en Beukenlaan/Van Miereveltlaan en Surinamestraat zijn vergelijkbaar en scoren goed op dit aspect.

3.11 Samenvatting

In onderstaande tabel 1 zijn de resultaten van paragraaf 3.1 tot en met 3.10 weergegeven.

Schema

4. Weging tussen locaties

4.1 Score op de criteria

Zoals tot nog toe telkens is aangegeven, valt de uiteindelijke afweging tussen locaties niet terug te brengen tot een eenvoudige rekensom. Inzichtelijk moet worden gemaakt welke factoren doorslaggevend zijn geweest bij de keuze zoals die hieronder wordt weergegeven. Daartoe worden in onderstaand schema de gegevens uit tabel 1 per locatie weergegeven, maar alleen op die hoofdpunten, die het verschil maken in de waardering van de locaties. Het criterium "Programma van Eisen" vindt u bijvoorbeeld in dit schema niet terug. Alle locaties scoren hetzelfde op dit punt. Het gaat met andere woorden om de criteria:

- 2. Situering t.o.v. binnenstad
- 3. Nabijheid station
- 4.1 Zicht vanuit centrum en doorzicht omgeving
- 4.2 Alleen bereikbaarheid en surveilleerbaarheid omgeving
- 4.3 Sociale controle
- 4.4 Functies met een (semi-)openbaar karakter
- 4.5 Functies met een eigen veiligheidsrisico
- 7. Aanvoerroutes
- 8. Beschikbaarheid

Hierbij is van belang aan te geven dat de criteria 3, 4 en 7 betrekking hebben op overlast en veiligheid. Dat geldt niet voor de criteria 2 en 8.

Score locatie Gasthuisplaats/Koornmarkt:

Goed	2; 8; 7
Aandachtspunt	4.3; 4.4
Zwak	3; 4.1; 4.2; 4.5
Zeer zwak	10

Score locatie Beukenlaan/Van Miereveltlaan:

Goed	2; 3; 4.1; 4.2; 4.3; 8
Aandachtspunt	-
Zwak	7
Zeer zwak	4.4; 4.5

Score locatie Crommelinplein1/Zuidwal:

Goed	2; 4.2; 7
Aandachtspunt	4.1; 4.3; 4.4; 4.5
Zwak	3; 8
Zeer zwak	-

Score locatie Nijverheidsstraat:

Goed	4.1; 4.2; 8; 7
Aandachtspunt	3; 4.2; 4.3; 4.5
Zwak	2; 4.4
Zeer zwak	-

Score locatie Staalterrein:

Goed	3; 8
Aandachtspunt	4.3
Zwak	2; 4.1; 4.2; 4.4; 4.5;
Zeer zwak	7

Score locatie Surinamestraat:

Goed	3; 4.1; 4.2; 8; 7
Aandachtspunt	4.3 t/m 4.5
Zwak	2
Zeer zwak	-

4.2 Voorkeur van de dagopvang, Dienstencentrum over de Brug

Gedurende het gehele proces is nauw samengewerkt met het bestuur en directie van het dienstencentrum. Aan de hand van de beschikbare informatie is aan het bestuur gevraagd welke locatie de voorkeur heeft. Voorop stelt het bestuur dat, aangezien het programma van eisen op alle locaties inpasbaar is, het feitelijk mogelijk is om op iedere locatie te functioneren. Het gaat het dienstencentrum er om dat men op een nieuwe locatie het werk kan voortzetten en dat een goede relatie met de omgeving kan worden opgebouwd. Het bestuur heeft aangegeven dat de locatie Surinamestraat de voorkeur geniet. Dit vanwege het feit dat de locatie net buiten een woonbuurt gelegen is, het pand een 'beschutte bouw' kent en de kans op wat als zichtbare overlast door de omgeving wordt ervaren tot het minimale kan worden beperkt. Tevens straalt de omgeving rust uit. Het gebouw is ruim, hetgeen een positieve invloed zal hebben op de bezoekers. De locatie is wat verder van de binnenstad gelegen, maar wel goed bereikbaar.

Ten aanzien van de andere locaties heeft het dienstencentrum geen volgorde van voorkeur. Het bestuur heeft verder aangegeven een voorkeur te hebben voor een centrum waarbinnen geen gebruik van alcohol of (soft)drugs is toegestaan. Om na te gaan wat hiervan de effecten zijn op de aantrekkingskracht van het centrum op de doelgroep, het klimaat binnen en in de omgeving van het centrum wil het dienstencentrum per kwartaal monitoren op deze punten.

Op verzoek van de gemeente heeft de dagopvang een bezoekersmonitor ontwikkeld, waarin de kenmerken van de doelgroep zijn opgenomen. De resultaten van deze bezoekersmonitor zijn in bijlage 5 opgenomen.

De conclusie hiervan is dat het merendeel van de bezoekers afkomstig is uit Delft. Slechts een klein deel afkomstig is uit omliggende steden. Het gros van de bezoekers kampt met woonproblemen, schulden al dan niet gecombineerd met alcohol of softdrugsverslaving. Een minderheid is aan harddrugs verslaafd. Doel van het bezoek is 'zitten in de huiskamer', gebruik van het sanitair, het ophalen van post of men komt voor een gesprek met een hulpverlener.

4.3 Conclusie

De ligging van de locatie Staalterrein direct achter een onoverzichtelijke woonbuurt zorgt er voor dat deze locatie zeer zwak scoort op het criterium aanlooproute. Om deze reden wordt voorgesteld de locatie Staalterrein te laten vervallen. Deze conclusie wordt bevestigd door de zwakke score van deze locatie op vier andere aspecten van overlast/veiligheid en de ligging ten opzichte van de binnenstad.

De locatie Beukenlaan/Van Miereveltlaan scoort duidelijk beter dan de locatie Staalterrein. Bij de Beukenlaan/Van Miereveltlaan spelen echter de relaties met de speeltuin en de Bieslandhof als zeer zwak punt mee, alsmede als zwak punt de looproute door de woonbuurt. Voorgesteld wordt om de locatie Beukenlaan/Van Miereveltlaan daarom niet voor de dagopvang in te zetten.

De locatie Gasthuisplaats/Koornmarkt heeft aandachts- en zwakke punten ten aanzien van de veiligheid. Dat wordt onder andere veroorzaakt door de situatie met het parkeerterrein en een aantal omringende stegen. Daar staat tegenover dat een deel van deze problematiek

kan worden opgelost bij de herontwikkeling van de Gasthuisplaats. Ook de ligging ten opzichte van het station is een zwak punt van deze locatie. De verbouw van het huidige pand lijkt financieel onhaalbaar, gezien de slechte staat van het pand. Deze locatie scoort op het criterium financiën dan ook zeer zwak. Gegeven deze overwegingen wordt voorgesteld om de locatie Gasthuisplaats/Koornmarkt af te wijzen.

De locatie Surinamestraat 1 kent één zwak punt en dat is afstand tot de binnenstad. De looproute vanaf de Markt kent een aanzienlijke lengte. Op het punt van de veiligheid scoort de Surinamestraat een aantal aandachtspunten. Het college ziet die vooral op de punten sociale controle in de avond, hangplekken in de omgeving en de relatie met een aantal omliggende functies. Het bestuur van de dagopvang heeft te kennen gegeven een duidelijke voorkeur voor deze locatie te hebben (zie paragraaf 4.2).

Ook de locatie Crommelinplein 1/Zuidwal komt er over het geheel genomen redelijk uit. Op het punt van ligging in een woonomgeving wordt de stelling van veel insprekers dat de locatie in een woonbuurt ligt niet overgenomen. De relatie met de achterliggende woonbuurt is een belangrijk aandachtspunt, maar de locatie is gelegen aan de rand van de buurt, temidden van een aantal andere functies en met een oriëntatie van de buurt af. Het college vindt de ligging ten opzichte van het station wel een zwak punt. Met een stevige inspanning is die situatie wel hanteerbaar te maken, maar daar staat tegenover dat het régime in en om het centrum een strikte aanpak vraagt. Daarnaast is er nog geen definitieve zekerheid over de verhuizing van de GGD.

De locatie Nijverheidsstraat kent als zwak punt naast de iets te grote afstand tot de binnenstad vooral de ligging om de locatie heen van een aantal (semi-) openbare functies. Het gaat daarbij vooral om de Aldi en andere winkelveorzieningen in de omgeving. Daarnaast kent de locatie een aantal aandachtspunten op het gebied van veiligheid, waar wel tegenover staat dat de bereikbaarheid en de surveilleerbaarheid in de buurt goed zijn.

Ten aanzien van deze laatste drie locaties kan geconcludeerd worden dat de Surinamestraat het beste scoort. Voorgesteld wordt om deze locatie aan te merken als voorkeurslocatie. De locaties Crommelinplein/Zuidwal en Nijverheidsstraat scoren over het geheel genomen redelijk. Deze locaties zijn daarmee geschikt om als ‘terugval –locaties’ te dienen op het moment dat de locatie Surinamestraat toch zou moeten afvallen. Gegeven het feit dat op dit ogenblik niet volledig zeker is of de GGD haar pand inderdaad tijdig zal verlaten wordt voorgesteld de keuze tussen de locaties Crommelinplein/Zuidwal en Nijverheidsstraat pas te maken wanneer die keuze daadwerkelijk aan de orde mocht komen.

5. Samenvatting/conclusie

De afgelopen tweeëneenhalf jaar is gezocht naar een nieuwe locatie voor de dagopvang. In 2004 zijn zes mogelijk locaties ter inspraak aan omwonenden en belanghebbende voorgelegd. Tevens is er een veiligheidsscan en een (bouwkundig) haalbaarheidsonderzoek naar de locaties uitgevoerd. Deze nota beschrijft op basis van de resultaten de voors- en tegens van de locaties aan de hand van de toetsing op de elf criteria. Iedere locatie kent een aantal sterke en zwakke punten, waarbij het ene punt makkelijker in de beheersfeer kan worden opgelost dan het andere. De resultaten laten zien dat de Surinamestraat het beste scoort op de criteria. Op basis van de toetsing wordt voorgesteld om de locaties Gasthuisplaats/Koornmarkt, Beukenlaan/Van Miereveltlaan en Staalterrein als ongeschikt aan te merken. De locaties Crommelinplein 1/Zuidwal en Nijverheidsstraat zijn geschikt, maar scoorden op een aantal punten lager dan de Surinamestraat. Direct na de definitieve keuze zal een informatieavond georganiseerd worden waarin ook het opstellen van een beheerplan en deelname van omwonenden meegenomen wordt. Tevens zal direct na aanwijzing de bestemmingsplanprocedure worden opgestart.

6. Voorstel

U wordt voorgesteld om:

- Voorlopig de locatie Surinamestraat 1 aan te wijzen als nieuwe locatie voor de dagopvang.
- Voorlopig de locaties Crommelinplein1/Zuidwal en Nijverheidsstraat aan te wijzen als reservelocaties indien de dagopvang niet aan de Surinamestraat gerealiseerd kan worden en niet nu een voorkeursvolgorde tussen deze twee locaties aan te brengen.
- Voorlopig de locaties Beukenlaan/Van Miereveltlaan, Staalterrein en Gasthuisplaats/Koornmarkt als ongeschikt aan te merken.
- Advies aan de commissie WZO te vragen over de locatiekeuze.
- Na advies van de commissie WZO een definitief besluit te nemen ten aanzien van de voorkeurslocatie, reservelocaties en af te wijzen locaties.
- In te stemmen met de in hoofdstuk 2 beschreven vervolgstappen.
- In te stemmen met het betrekken van de verdere projectkosten bij de kredietaanvraag voor het daadwerkelijk realiseren van de dagopvang.

Bijlage 4: Onderzoek Luchtkwaliteit

Inleiding

In het kader van het plan “dagopvang Surinamestraat” is een onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit. De dagopvang wordt een voorziening waar verslaafden en daklozen overdag onderdak kunnen krijgen. De bezoekers van de opvang zullen meest lopend, fietsend of met het OV naar deze locatie komen.

De luchtkwaliteit is voor de volgende situaties vastgesteld en getoetst:

- de situatie 2004 (huidige situatie);
- de situatie 2010 (grenswaarde NO₂);
- de situatie tien jaar na realisatie (aannee 2015);
- de situatie 2020;
- het effect van het plan op de luchtkwaliteit in Delft.

In dit onderzoek zijn de volgende aspecten meegenomen:

- achtergronden bij het Besluit luchtkwaliteit;
- de onderzochte wegen;
- toelichting op de resultaten van de luchtkwaliteitsberekeningen voor de huidige situatie;
- toelichting op de resultaten van de luchtkwaliteitsberekeningen voor de toekomstige situaties 2010, 2015 en 2020;
- de invloed van het plan op de overige wegen in Delft;
- toetsing;
- maatregelen;
- conclusie.

Achtergronden

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Stb. 2005, 316) van 20 juni 2005 bevat normen (grenswaarden) waaraan de luchtkwaliteit moet voldoen. Om de grenswaarden te bereiken / handhaven zet het Besluit in op twee sporen:

1. rapportage van de luchtkwaliteit met bijbehorende actieplannen (plannen van aanpak) om de luchtkwaliteit te verbeteren;
2. toetsing van ruimtelijke plannen aan de luchtkwaliteitsnormen, indien deze plannen gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (art. 7 Besluit luchtkwaliteit 2005).

Onder andere om aan voornoemde normen ter zake fijn stof en NO₂ te voldoen heeft de gemeente Delft een uitgebreid “Plan van Aanpak luchtkwaliteit 2005 – 2020” opgesteld. Dit Plan van Aanpak richt zich in hoofdzaak op NO₂, maar bevat ook maatregelen die de concentraties PM₁₀ verlagen. Omdat de problematiek van het fijn stof gemeenteeverschrijdend is, heeft het ministerie van VROM voor PM₁₀ een actieplan gemaakt.

Het “Plan van Aanpak luchtkwaliteit 2005 – 2020” d.d. 31 mei 2005 heeft een dubbele doelstelling:

- de luchtkwaliteit op de knelpuntlocaties verbeteren teneinde te voldoen aan de Europese normen en zo de negatieve effecten voor omwonenden te minimaliseren;
- compensatie bieden voor een verslechtering van de luchtkwaliteit op de knelpuntlocaties ten gevolge ruimtelijke plannen die de gemeente Delft voornemens is te realiseren (de zogenaamde saldering als bedoeld in art. 7, derde lid, onder b. van het Besluit).

Het Plan van Aanpak is voor een ieder beschikbaar op: www.gemeentedelft.info.

Onderzochte wegen

Bij de bepaling van de optredende concentraties ter plaatse van de nieuw te realiseren bestemmingen zijn de in tabel 1 weergegeven wegen onderzocht. De overige wegen rondom het gebied liggen op een te grote afstand (> 30 meter) om maatgevend te zijn (CAR II berekent de concentraties van stedelijke wegen tot een maximum afstand van 30 meter uit de as van de weg, en voor snelwegen tot 300 meter). De verkeersintensiteiten zijn afkomstig uit het gemeentelijk verkeersmodel voor het jaar 2020.

Tabel 1: onderzochte wegen

weg	intensiteit [mvt/etm]	minimale afstand tot bebouwing plangebied
Surinamestraat	500	5 m.

Toename verkeer door geplande ontwikkelingen

De bezoekers van de opvang zullen meest lopend, fietsend of met het OV naar deze locatie komen. Het autogebruik van de doelgroep is nihil. De realisatie van de dagopvang leidt niet tot meer autoverkeer op de wegen in en om de geplande locaties. De dagopvang heeft dus geen invloed op de luchtkwaliteit.

Rekenresultaten huidige situatie

Ter plaatse van geplande bebouwing zijn in 2004 geen jaargemiddelde plandrempels voor NO₂ en PM₁₀ overschreden. Het aantal overschrijdingen van de 24-uursgemiddelden voor fijn stof was in 2004 minder dan de toegestane 35. Voor de overige stoffen zijn nergens in Delft overschrijdingen geconstateerd.

Rekenresultaten toekomstige situaties

Met behulp van CAR II versie 4.0 is de luchtkwaliteit voor 2010, 2015 en 2020 onderzocht. Omdat er geen verkeerscijfers voor 2010 bekend zijn, is ervoor gekozen om de cijfers van 2020 te gebruiken voor de berekening van de luchtkwaliteit in 2010. Dit is een worst-case benadering. Zie de bijlagen voor de resultaten. Er zijn ter plaatse van de nieuw te realiseren bebouwing geen overschrijdingen van de jaargemiddelde grenswaarden geconstateerd. Het aantal dagen dat de 24-uursgemiddelde grenswaarde voor fijn stof wordt overschreden is lager dan de toegestane 35. De locatie voldoet aan de normen van het Besluit.

De invloed van het plan op de overige wegen in Delft

De bezoekers van de opvang zullen meest lopend, fietsend of met het OV naar deze locatie komen. Het autogebruik onder de doelgroep is verwaarloosbaar. Het verkeer op de Surinamestraat en de omliggende wegen neemt niet toe ten gevolge de realisatie van de dagopvang.

Het plan heeft geen invloed of effect op de luchtkwaliteit op deze locatie of op de overige wegen in Delft.

Toetsing

Het plan voldoet op alle onderdelen aan het Besluit luchtkwaliteit: ter plaatse van de locatie wordt voldaan aan alle grenswaarden van het Besluit. Er treedt geen verslechtering op van de luchtkwaliteit op de wegen in en rondom de locatie.

Conclusie

De te projecteren functies voldoen aan alle grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit. Er treden geen verslechtering op van de luchtkwaliteit in Delft of in het algemeen.

- ▪ **Invoer- en Berekeningsresultaten**

Bijlage 5: Planning beheerplatform en beheerplan

Informatieavond, waarbij inbreng van bewoners en ondernemers	Week 40
<u>Bijeenkomst 1</u> Instellen beheerplatform / eerste vergadering beheerplatform:	Week 41
• Kennismaking • Status platform • Toelichting raamwerk beheerplan, voorbeelden andere steden • (evt.) onafhankelijk voorzitter, voorstel procedure • Afbakening beheergebied • Concept communicatieplan	
<u>Wijkschouw</u>	Week 44/45
Excursie soortgelijke voorzieningen	Week 44-47
<u>Bijeenkomst 2</u>	Week 47
• Uitkomsten wijkschouw • Uitkomsten inspraak, informatieavond etc. • Vaststellen onderwerpen/inhoud beheerplan (zie voor thema's hierboven) • Relatie benoemen met interne beheer • Vaststellen communicatieplan • (evt.) suggesties bouwplan	
Opstellen concept beheerplan	Week 47-50
<u>Bijeenkomst 3</u>	
• concept beheerplan bespreken in beheerplatform	
Check afspraken gemeente, politie en andere toezichthouders, Dienstencentrum	Week 2-3
Eventueel aanpassen concept beheerplan	Week 51-4
<u>Bijeenkomst 4</u>	
• instemming beheerplatform met beheerplan	
Vaststelling beheerplan in B&W	Week pm
<u>Uitvoering fysieke aanpassingen</u>	
<u>0-meting (heeft betrekking op periode voorafgaand aan opening Dienstencentrum Surinamestraat 1; periode kiezen dicht op deze opening, vanwege vergelijkbaarheid periode, evt. wijzigingen)</u>	
<u>Bijeenkomst 5 en verder</u>	Maandelijks

De vergaderfrequentie van het beheerplatform zal één keer per maand zijn, in elk geval tot één jaar na opening.