

Bijlage 5 - Mogelijke scenario's Brem

In deze bijlage worden diverse scenario's beschreven voor herontwikkeling van de Brem 1-3-5 waarvoor de raad op 11 mei 2022 een voorbereidingsbesluit heeft genomen. Deze scenario's zijn niet uitputtend, maar zijn reëel wanneer naar de voorgeschiedenis van deze locatie wordt gekeken in samenhang met de wensen vanuit omwonenden en eigenaren van de percelen aan de Brem.

Scenario 0 – Behoud huidige bestemming maatschappelijk

Besluitpunt:

- Geen ontwerp bestemmingsplan vast te stellen

Argumenten voor:

-Binnen deze bestemming kan ook beschermd wonen gerealiseerd, waarmee invulling gegeven kan worden aan de kaderstelling uit de "Visie Decentralisaties Beschermd wonen en maatschappelijke opvang 2019-2021" wordt voldaan;
-Binnen deze bestemming zijn ook maatschappelijke functies, zoals een huisarts of fysio mogelijk, waarvoor wel draagvlak vanuit de omgeving is.

Argumenten tegen:

-Vanuit de omgeving is er geen draagvlak voor beschermd wonen
-Indien binnen deze bestemming beschermd wonen wordt gerealiseerd is er ook de mogelijkheid om hier mensen uit de klinische doelgroep te plaatsen en zal de nadruk meer op zorg liggen

Scenario 1a – Bestemming wonen percelen Brem 1 en 5

Besluitpunten

Een partiële herziening van het bestemmingsplan Haaksbergen Dorp, Eibergsestraat West, Eibergsestraat Oost, Buurserstraat, De Pas en Hassinkbrink voor te bereiden voor de percelen 1-3-5 op basis van de volgende uitgangspunten:

- Een bouwvlak op basis van variant 1 of 3 van de stedenbouwkundige de verkenning die uitgaat van een verkleining van het bouwvlak:
- De bestemming van de percelen Brem 1 en 5 en aan te passen naar de bestemming wonen
- Hierbij uit te gaan van een bouwlaag (met mogelijkheid voor hoogteaccenten)
- Het perceel Brem 3 behoudt de bestemming 'maatschappelijk'
- Hiervoor een bestemmingsplanprocedure voor doorlopen.

Scenario 1b –Bestemming wonen percelen Brem 1 en 5 met een bestemming wonen en beschermd wonen specifiek

Besluitpunten

Een partiële herziening van het bestemmingsplan Haaksbergen Dorp, Eibergsestraat West, Eibergsestraat Oost, Buurserstraat, De Pas en Hassinkbrink voor te bereiden voor de percelen 1-3-5 op basis van de volgende uitgangspunten:

- Een bouwvlak op basis van variant 1 of 3 van de stedenbouwkundige de verkenning die uitgaat van een verkleining van het bouwvlak;
- De bestemming van de percelen Brem 1 en 5 en aan te passen naar de bestemming 'wonen', waarbij in de bestemmingsomschrijving naast de woonfunctie, het beschermd wonen specifiek ingekaderd wordt;
- Hierbij uit te gaan van een bouwlaag (met mogelijkheid voor hoogteaccenten)
- Het perceel Brem 3 behoudt de bestemming 'maatschappelijk'
- Hiervoor een bestemmingsplanprocedure voor doorlopen.

Argumenten voor

- Passend binnen de Visie Decentralisaties Beschermd Wonen en maatschappelijke opvang 2019-2022 die de raad op 30 januari 2019 heeft vastgesteld. Hierbij past het dat een gemeente open staat voor een gesprek over vestiging van voorzieningen beschermd wonen en maatschappelijke opvang binnen hun gemeentegrenzen. Hierbij rekening houdend met spreiding en vraagontwikkeling.
- Passend binnen de wens van de eigenaren om hier beschermd wonen te realiseren
- Hierbij wordt door eigenaren de concessie gedaan dat er sprake is van bouwvlakvermindering op beide percelen en een totaalontwikkeling op beide percelen (en qua bestemming)
- Door beschermd wonen binnen de woonbestemming te realiseren, wordt de klinische doelgroep uitgesloten die een complexere zorgvraag behoeft.
- Scenario 1b biedt de omgeving meer zekerheid over de doelgroep die zich kan huisvesten op deze locatie.

Argumenten tegen

- Vanuit de omgeving is er geen draagvlak voor het realiseren van beschermd wonen op deze locatie. Zij vrezen dat hun omgeving minder leefbaar en minder veilig wordt als er beschermd wonen wordt gerealiseerd. Verder vinden zij dat er door het genomen voorbereidingsbesluit van de raad, verwachtingen zijn gewekt dat er op deze locatie geen beschermd wonen in welke vorm dan ook zou komen.
- Vanuit de omgeving wordt aangegeven dat zij procedures zullen aanspannen als voor deze ontwikkeling wordt gekozen. Dit zal zorgen voor vertraging om deze locatie te ontwikkelen.
- Weerstand uit de omgeving kan voor onveiligheid van cliënten zorgen
- Binnen de bestemming 'maatschappelijk' voor Brem 3 is beschermd wonen mogelijk. Echter op dit moment zijn er lopende contracten met de huidige huurders van onder andere een kinderdagverblijf en fysio. Eigenaar is niet voornemens deze contracten te beëindigen.
- Met scenario 1b kies je voor een uitzonderingssituatie die je niet hanteert op andere locaties. Daarnaast kan de inkadering ook juist voor meer discussie zorgen over de doelgroep die zich er huisvest.

Scenario 2a – Terugkoop percelen Brem 1 en 5 inclusief een schadeloosstelling en een bestemming wonen na uitwerking van een nader plan.

Besluitpunten:

- De percelen grond Brem 1 en 5 als gemeente terugkopen van de huidige eigenaren inclusief een schadeloosstelling voordat de werking van het voorbereidingsbesluit afloopt.
- Na te gaan wat voor de gemeente een gewenste woonontwikkeling is en tijd nemen om hiervoor een nader plan uit te werken;
- Nadat dit plan is uitgewerkt kan een nieuw ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld.

Scenario 2b – Terugkoop percelen Brem 1 en 5 inclusief een schadeloosstelling en een bestemming wonen in ontwerp bestemmingsplan voor 11 mei 2023

Besluitpunten:

- De percelen grond Brem 1 en 5 als gemeente terugkopen van de huidige eigenaren inclusief een schadeloosstelling voordat de werking van het voorbereidingsbesluit afloopt.
- Een partiele herziening van het bestemmingsplan Haaksbergen Dorp, Eibergsestraat West, Eibergsestraat Oost, Buurserstraat, De Pas en Hassinkbrink voor te bereiden voor de percelen 1 en 5, met de bestemming wonen op basis van de volgende uitgangspunten
 - Een bouwvlak op basis van variant 1 of 3 van de stedenbouwkundige de verkenning die uitgaat van een verkleining van het bouwvlak:
 - De bestemming van de percelen Brem 1 en 5 en aan te passen naar de bestemming 'wonen'
 - Hierbij uit te gaan van één bouwlaag (met mogelijkheid voor hoogteaccenten)
 - Het perceel Brem 3 behoudt de bestemming 'maatschappelijk'
 - Hiervoor een bestemmingsplanprocedure voor doorlopen.

Argumenten voor:

- Als gemeente heb je regie over de ontwikkeling van de percelen Brem 1 en 5 en heb je de mogelijkheid om beschermd wonen in beginsel uit te sluiten (danwel kleiner in omvang te maken)
- Vanuit de buurt zal hiervoor naar verwachting draagvlak zijn, waardoor de kans op gerechtelijke procedures gering is.
- Scenario 2a geeft de ruimte om tijd te nemen om de bestemmingsplaninvulling specifiek af te stemmen op hetgeen je daar als gemeente wilt realiseren.
- Scenario 2b geeft je de mogelijkheid om op korte termijn een woonbestemming te realiseren voor deze locatie, waarmee je sneller invulling kunt geven aan de woningbouwopgave om extra woningbouw te realiseren

Argumenten tegen:

- Op dit moment is er geen zicht op het bedrag dat reeël is voor een schadeloosstelling. Dat zullen in ieder geval de kosten van aankoop van de percelen inclusief een indexering zijn en de kosten die reeds voor bouwplannen gemaakt zijn.
- Het aantal plekken voor beschermd wonen blijft hierdoor nul, de opgave om beschermd wonen op een andere locatie te realiseren blijft actueel
- Scenario 2b geeft de omwonenden minder zekerheid over de definitieve invulling van deze locatie, als er nog geen koper bekend is.

Algemene opmerking

Naast deze scenario's zijn er ook suggesties gedaan voor andere scenario's. Voorbeelden daarvan zijn scenario's met seniorenwoningen of wonen waarbij beschermd wonen wordt uitgesloten. Voor deze varianten geldt dat het de vraag is of dergelijke ruimtelijke verbijzonderingen juridisch houdbaar onderbouwd kunnen worden. Alternatieve woonvormen waarbij nagenoeg zelfstandige bewoning plaatsvindt, worden planologisch als passend binnen een woonbestemming gezien.

Daarnaast is vanuit de omwonenden de suggestie gekomen om de grond door de omgeving terug te laten kopen. Aangezien er ook sprake is van schade is het de vraag of eigenaren en initiatiefnemers hier samen uit komen. Bovendien is het vanuit het algemeen belang wenselijk om als gemeente regie te hebben op een ontwikkeling op deze locatie. Dit is aanvankelijk ook het uitgangspunt geweest, toen de gemeente de grond verkocht.