

Aan de leden van de raad

Domein	: Ruimtelijke Ontwikkeling	Ons kenmerk	:
Team	: Plannen en Projecten	Zaaknummer	:
Contactpersoon	: Duco van der Hoeven	Uw brief van	:
Telefoonnummer	:	Uw kenmerk	:
Bijlage(n)	:	Verzenddatum	: 10 maart 2020

Onderwerp : Beantwoording vragen fractie VVD/GDB/CDA inzake project Flexwonen

Geachte mevrouw D. Veldt, de heer B. Dekker en de heer R. Dekker,

U heeft in uw verzoek van 21 februari inzake Flexwonen het college van Castricum onderstaande raadvragen gesteld. U ziet de antwoorden in cursief na iedere vraag opgenomen.

Locatie keuze:

1. Kunt u bevestigen dat het zoeken naar alternatieve locaties nog steeds mogelijk is?
 - 1a. Zo ja, hoe wilt u dit proces ingaan en is het mogelijk dat inwoners/grondbezitters zich aanmelden?
 - 1b. Zo nee, waarom bent u beperkt in het zoekgebied?

1a: Ja zeker, het zoeken naar alternatieve locaties is mogelijk. Sterker nog, de gemeente is tijdens en na de inloopavonden door meerdere partijen benaderd die mogelijk kansrijke locaties in bezit/beheer hebben en met de gemeente in overleg willen over de ontwikkeling van Flexwoningen op deze gronden. De eerste gesprekken met sommige van hen hebben al plaats gevonden.

Ook gaan wij gesprekken aan met betrokkenen van de concept locaties en de uitkomst daarvan is ook van invloed op de uiteindelijke keuzes. Timmerdorp Akersloot en concept locatie Roemersdijk zijn, nu alle reacties bekend zijn, niet verenigbaar. Daarom valt de locatie Roemersdijk als concept zoeklocatie af.

1b. Buiten landelijke en provinciale wet en regelgeving zijn we niet beperkt qua zoekgebied.

2. Bent u het met ons eens dat mogelijke inbreidingslocaties (woon of bedrijf) beter geschikt zijn voor dergelijke projecten, zodat bijvoorbeeld nutsvoorzieningen e.a. hier kunnen worden hergebruikt?

Flexwonen ontwikkelen op inbreidingslocaties biedt voordelen (oa hergebruik leidingen), maar heeft als belangrijk nadeel dat het de ontwikkeling van definitieve woningbouw lang 'in de weg zit'.

3. Tijdens de presentaties werden voorbeelden gebruikt met consequent twee woonlagen. Is één woonlaag uitgesloten?

Eén woonlaag is zeker niet uitgesloten, er is nog geen uitgewerkt plan. Compact bouwen (meerdere lagen) biedt als voordeel dat een kleiner grondoppervlak gebruikt hoeft te worden en er dus meer ruimte blijft voor groen en andere (speel)voorzieningen.

4. Hoeveel flexwoningen bent u totaal van plan te plaatsen? We lezen het aantal van 80, maar in diverse redactionele bijdragen wordt geschetst dat het er ook meer kunnen zijn. Uitgaande van de eerder genoemde 80 units, is het dan zo dat de verdeling van 40/40 klopt? Of is dit aantal/verdeling pas na participatie duidelijk? Kan het uiteindelijk zo zijn dat er meerdere locaties komen, bijvoorbeeld 4x20?

In de notitie Flexwonen – globale aanpak staat het totale aantal van 80 omschreven, te ontwikkelen op twee of meer locaties. De besluiten over de uiteindelijke verdeling over locaties gebeurt na het participatieproces. Ook een verdeling van 4x20 is uiteindelijk mogelijk, alhoewel het kostenaspect hierin ook een rol speelt.

5. Welke rechtsmiddelen blijven er voor onze burgers over als er, ondanks zorgvuldige participatie, niet tot een (breed gedragen) gezamenlijk besluit kan worden gekomen?

De reguliere planologische procedure die doorlopen moet worden, biedt na de vergunningverlening de bezwaar/beroep mogelijkheid, net als iedere andere vergunning.

6. Kunt u aangeven waarom er door de projectgroep gekozen is voor de huidige locaties en met name hoe deze er uitsprongen boven andere locaties?

De locaties zijn gewogen op meerdere aspecten:

- *Mogelijkheden tot ontmoeting en integratie, kort mogelijke afstand tot voorzieningen, stedenbouwkundige kwaliteiten*
- *Beschikbaarheid, of er reeds ontwikkelde definitieve woningbouw-plannen voor bestaan en eigendom (gemeentelijk of van derden), aanwezigheid (of nabijheid) van riool en nutsleidingen, oppervlakte in relatie tot hoeveelheid mogelijke woonunits*
- *RO regime – planologische procedure en maatschappelijke haalbaarheid*

De kansrijke conceptlocaties scoren hoog op bovengenoemde aspecten, waarbij opgemerkt dat met name de locaties Castricummerwerf en Roemersdijk (maar deze valt af) goed scoren op afstand tot voorzieningen.

7. Hoe kijkt u aan tegen verkeersafwikkeling(voet/fiets/auto) op de diverse locaties? Bent u met ons van mening dat dit moet gaan over bestaande geschikte wegen? Voldoen de nu voorliggende locaties aan de criteria? Zo ja, waar blijkt dit uit?

Niet in alle gevallen voldoen de locaties in de huidige vorm aan alle verkeerskundige eisen. Bij alle kansrijke conceptlocaties die genoemd zijn dienen nog de nodige aanpassingen plaats te vinden aan de omliggende infrastructuur om te voldoen. Soms is dat de aanleg van een extra voetpad en een oversteekplek, soms zal een gedeeltelijke wegverbreding noodzakelijk zijn.

8. Het is mogelijk om voor 3x5 jaar vergunning te verlenen? Hoe wordt geborgd dat er bij eventuele plaatsing 3x5 jaar(of korter) ook echt wordt nageleefd?

In de Crisis en herstelwet is het mogelijk om voor maximaal 15 jaar (in plaats van de reguliere 10 jaar) af te wijken van een bestemming ten behoeve van de ontwikkeling van tijdelijke woningbouw. In de concept overeenkomst wenst de exploitant afspraken te maken over zaken als huurprijzen, doelgroepen (waarbij aandacht geschonken wordt aan het bieden van huisvesting aan bewoners uit de betreffende dorpskern met een urgente woonvraag) en verdeling van doelgroepen. Maar ook afspraken over de uitstraling, de kwaliteit van de woonunits en de kwalitatieve inrichting van het perceel.

9. De raad heeft nooit de kans gehad om te spreken over locaties, invulling, bestemming e.d. Bent u voornemens dit alles uiteindelijk voor te leggen aan een raadscommissie?

De notitie Flexwonen – globale aanpak is 21 november 2019 ter informatie aan de raad gestuurd. Een behandeling van het onderwerp, inclusief locaties, gebeurt in een raadsinformatie avond die in het tweede kwartaal 2020 gepland wordt, waarin de raad haar mening kan geven.

De beoogde doelgroep:

1. Voor wie is deze woonvorm op de beoogde locaties nu bedoeld? Welk groepen zoals hierboven geschetst komen er sowieso niet voor in aanmerking?

Op 8 november 2018, is bij de begroting 2019 een motie van het CDA en de Vrije Lijst aangenomen (raad 18/159), waarin "het college opgeroepen wordt in 2019 met een voorstel te komen tot het realiseren van tijdelijke huisvesting voor vergunninghouders en spoedzoekers". De notitie "Flexwonen – globale aanpak" omschrijft de wijze waarop het college deze tijdelijke huisvesting tot stand wil brengen.

De woningmarkt is krap, er is sprake van woningnood. De gemeente Castricum wil daarom snel extra aanbod realiseren voor woningzoekenden. Flexwonen zorgt voor snelle oplossingen en ontwikkelt zich naast het reguliere huren en kopen tot een ontluikend, nieuw segment in de woningmarkt. Flexwoningen zijn kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Daarnaast heeft één van de volgende aspecten een tijdelijk karakter: de woning zelf, de bewoners of de locatie.

Flexwoningen in Castricum zijn bedoeld voor mensen met een urgente woonvraag uit de eigen gemeente (Castricumse starters en jongeren en mensen die net gescheiden zijn, soms met een kind) en vergunninghouders. In de concept overeenkomst worden afspraken gemaakt met de exploitant over de doelgroepen, ook over degene die niet gehuisvest worden.

De gemeente dient de door het COA toegewezen vergunninghouders te huisvesten. Het staat de gemeente vrij deze vergunninghouders elders onder te brengen. De exploitant is voornemens een verdeling aan te houden waarin huisvesting geboden wordt aan ongeveer 2/3 eigen inwoners en 1/3 vergunninghouders. De exploitant heeft de ervaring dat dit een mix is die doelen van ontmoeting en integratie ondersteunt. Deze verdeling is mogelijk zolang het toegewezen segment aan vergunninghouders binnen de gemeente wordt gehuisvest.

2. Heeft u of de verhuurder de juiste middelen om eisen te stellen aan potentiële huurders van deze flexwoningen? Is het überhaupt mogelijk mensen in het kader van het gelijkheidsbeginsel uit te sluiten?

De intentie van de exploitant staat omschreven in de concept overeenkomst. Deze intentie betreft het verhuren van woonunits aan Castricumse starters en jongeren en mensen uit Castricum die kort geleden gescheiden zijn en urgent woonruimte nodig hebben. Een kleiner deel van de woonunits is beschikbaar voor vergunninghouders.

3. Wie en hoe wordt bepaald welk percentage flexwoningen beschikbaar komen voor statushouders, jongeren, spoedzoekers enzovoorts?

De intenties en afspraken hier over staan omschreven in de concept overeenkomst.

4. Welke mogelijkheden zijn er om vooral onze lokale woningzoekenden voorrang te geven en hoe wilt u deze afspraken vastleggen?

De intenties en afspraken hier over staan omschreven in de concept overeenkomst.

5. Wie houdt toezicht op de gemaakte afspraken en percentages?

De intenties en afspraken hier over staan omschreven in de concept overeenkomst.

6. Wat gebeurt er als er minder vraag is vanuit de ene groep en leegstand dreigt?

De intenties en afspraken hier over staan omschreven in de concept overeenkomst.

7. Waarom is een beheerder nodig? Waar bestaan zijn/haar dagelijkse werkzaamheden uit?

Een beheerder is aanspreekpunt voor zowel bewoners van het complex als voor omwonenden. Hij of zij zorgt ervoor dat het complex netjes beheerd wordt en de gedeelde voorzieningen (oa wasmachines, fietsenberging, ontsluiting) goed functioneren. In de woonunits heeft iedere bewoner (in tegenstelling tot het Flexwonen complex in Limmen) eigen sanitair en keukenblok.

8. Zijn er op dit moment, naast de statushouders, al aanmeldingen voor deze woonvorm binnengekomen bij de ontwikkelaar of gemeente?

Op de inloopbijeenkomsten waren moeders die van logeeradres naar logeeradres rijden met hun kinderen, omdat ze geen woning kunnen krijgen. Er waren ook jongeren en starters uit Castricum die zich meteen wilde inschrijven en liever vandaag dan morgen een flexwoning zouden betrekken. Een exact aantal mensen noemen is niet mogelijk, omdat het getal binnen een week achterhaald zou zijn, maar dat er sprake is van woningnood kan niemand meer ontkennen.

9. Is er inzicht, om hoeveel mensen het gaat die daadwerkelijk nu om een flexwoning zitten te springen. Met welke prioriteiten wordt er naar deze groep gekeken?

Er wordt hoge prioriteit gegeven aan het bieden van een oplossing voor alle mensen uit de eigen gemeente die momenteel op zoek zijn naar woonruimte. Ontwikkelaar/beheerder van het Flexwonen complex in Limmen heeft momenteel een wachtlijst van 800 mensen. Hiervan bestaat een aanzienlijk deel uit bewoners uit Castricum. Op de inloopavonden waren meerdere aanwezigen die zich wilde inschrijven.

10. In het kader van de integratie. Zijn er specifieke cijfers beschikbaar waaraan we kunnen toetsen wanneer en/of integratie werkt?

Ja, de werkloosheidscijfers geven hier een beeld van. De ervaring uit eerdere ontwikkelingen van de betreffende exploitant (Flexwonennh) leert dat als mensen een goede woonbasis in hun leven hebben integratie en participatie in de lokale samenleving tot stand komt. In de eerste plaats omdat ze makkelijker betaald werk vinden, maar ook door de contacten die ze op doen in zowel het Flexwonen complex als daar buiten.

Communicatie:

1. Kunt u aangeven of er inmiddels afspraken zijn gemaakt met omwonenden, organisaties, belangengroep(en) en eventuele andere grondeigenaren? Zo ja welke?

De inloopbijeenkomsten vormden de start van het participatieproces. Dat proces wordt nu doorlopen voordat er afspraken gemaakt kunnen worden. Belangrijk onderdeel van het participatieproces is het voeren van gesprekken met omwonenden, belangengroepen en andere betrokkenen. Sommige van deze gesprekken hebben al plaatsgevonden, er staan er ook nog een aantal gepland. Eerdere collegebesluiten over afspraken met partijen zijn openbaar.

2. Bent u voornemens om de uitkomsten, inclusief gestelde vragen van de diverse partijen (al dan niet vertrouwelijk in het kader van de AVG) publiek te maken?

De nota van beantwoording wordt een openbaar document.

3. Waar staan we nu (planning, uitvoering)? Wanneer weten partijen en andere belanghebbenden waar ze aan toe zijn?

Het participatieproces is gestart en wordt doorlopen. Belangrijk onderdeel van het participatieproces is het voeren van gesprekken met omwonenden, belangengroepen en andere betrokkenen. Sommige van deze gesprekken hebben al plaatsgevonden, er staan er ook nog een aantal gepland.

Daarna komt het college met een nieuw voorstel over locatie(s) en gaat daar over in gesprek met de raad. Een vergunningaanvraag is daarna mogelijk (8 weken), waarna de bezwaar/beroep periode van 6 weken volgt. Vooralsnog is de planning ingericht om voor het einde van de zomer de eerste flexwoningen op te leveren.

4. Meerdere partijen, onder aanvoering van de PvdA, vragen al jaren om een participatiehandboek? Wat is de status hiervan?

Er bestaat een richtlijn voor participatie bij ruimtelijke plannen (zie bijlage). Hierin staat omschreven dat er in het geval van principeverzoeken maatwerk gevraagd wordt. Ook staat er in omschreven dat er in dergelijke gevallen in overleg met portefeuillehouder kaders meegegeven worden voor het participatieproces. Flexwonen bevindt zich in de fase van het principeverzoek en volgt vooralsnog een eigen stappenplan met kaders. Deze staan omschreven in de notitie Flexwonen – globale aanpak.

Woningbouwprogrammering:

1. Is het reëel dat de provincie ons houdt aan taakstellingen, terwijl er amper woningen kunnen worden opgeleverd?

Als gemeente nemen wij onze verantwoordelijkheid om aan de taakstelling te voldoen en zijn daarom druk bezig met het project Flexwonen. Wij zijn een gemeente met veel Natura 2000 gebied nabij en de problematiek rondom stikstof bemoeilijkt de woningbouwontwikkelingen. De taakstelling die de provincie ons oplegt vinden wij moeilijk te realiseren. De provincie heeft echter wel de bevoegdheid tot "indeplaatsstelling".

2. Kunt u ons meenemen in de diverse projecten die nu lopen en de aantallen woningen die binnen nu en enkele jaren kunnen worden opgeleverd?

Voor een actueel overzicht verwijzen wij u naar www.plancapaciteit.nl. Hier staan alle projecten in voor de gemeente Castricum. De komende weken wordt de plancapaciteit geactualiseerd.

3. Er komen regelmatig kleine verzoeken van inwoners bij de gemeente binnen, zoals het betrekken van een recreatiewoning en het verbouwen van een schuur. Zou een lokale woondeal mogelijk zijn?

Er wordt door de regio en de provincie gewerkt aan een woondeal en wij gaan ervan uit dat u met de andere vraag doelt op het laten varen van huidige uitgangspunten als 'geen permanente bewoning van recreatiewoningen' en 'geen woningen op achtererven'. Daar is in Den Haag beleid voor in de maak en dat houden we in de gaten.

4. In welke mate wordt onze woningbouwproductie belemmert door de Natura 2000 gebieden rond onze dorpen, de RES en de PAS. Kunt u aangeven welke projecten daardoor vertraging oplopen of schrappt moeten worden?

Net als in heel veel andere gemeentes zorgt de problematiek rondom stikstof voor vertraging bij sommige bouwplannen. De plannen voor de locatie van de Clinghe in het bouwplan op Duin en Bosch loopt momenteel bijvoorbeeld vertraging op. Het feit dat wij een gemeente zijn met veel Natura 2000 gebied zeer nabij maakt bouwontwikkelingen er niet makkelijker op.

5. Is er gemeentelijke grond beschikbaar aan de randen van onze dorpen om ruimte te maken voor de bouw van sociale huurwoningen?

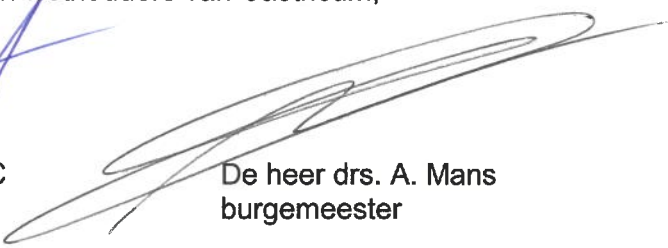
De nieuwe grenzen van het BPL (bijzonder provinciaal landschap) van de provincie worden strak om onze gemeentegrenzen getrokken. Verder verwijzen wij u naar de inhoud van de gemeentelijke zienswijze op de grenzen in het BPL.

6. Is er binnen de bestaande bouwmogelijkheden in de dorpen voldoende ruimte om ook de opgaven "van het gas af" te realiseren. Denk aan het plaatsen van windmolens en zonneweiden. In hoeverre komen hierdoor woningbouwlocaties in gevaar?

De opgave 'van het gas af' wordt gemeente breed in samenhang afgewogen in de Warmte transitie Visie. Het vraagstuk omtrent windmolens en zonneweiden in het buitengebied wordt vastgelegd in de Regionale Energie Strategie (RES), de conceptversie van de RES wordt voor de zomer aan u voorgelegd.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Castricum,


De heer G.A. Suanet QC
secretaris


De heer drs. A. Mans
burgemeester

