

RAADSVOORSTEL Castricum

Raadsvergadering : 14 maart 2024
Voorstelnummer :
Portefeuillehouder(s) : wethouders Slettenhaar en Binnendijk
Commissie dd. : 29 februari 2024
Team : Plannen en Projecten
Opsteller(s) : Team (tijdelijke) huisvesting statushouders
Aantal Bijlagen: : -

Onderwerp : Uitbreiding woonruimte Castricum (flexwonen) waaronder (tijdelijke) huisvesting statushouders.

Voorgesteld besluit :

1. Kennis te nemen van stand van zaken uitvoering bestuursopdracht flexwonen;
2. Een positief advies uit te brengen ten aanzien van het wijzigen van het gebruik van de bestaande bebouwing op het perceel, plaatselijk bekend als Koekoeksbloem 55 te Castricum, voor de realisatie van 21 tijdelijke wooneenheden in de huidige voormalige basisschool.
3. Een positief advies uit te brengen ten aanzien van het wijzigen van het gebruik van de bestaande bebouwing op het perceel, plaatselijk bekend als Stetweg 37 te Castricum, voor de realisatie van 21 tijdelijke wooneenheden in de huidige voormalige showroom.

Geheimhouding

- ☐ Ja
☒ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Net als elke andere gemeente heeft Castricum vanuit het Rijk de opdracht om statushouders te huisvesten. Een statushouder is een voormalige asielzoeker die een vergunning heeft gekregen om in Nederland te mogen blijven.

De gemeente Castricum heeft in 2022 een bestuursovereenkomst gesloten met de gemeente Alkmaar voor de tijdelijke huisvesting van statushouders die aan Castricum zijn gekoppeld. Deze statushouders wonen in de zogenoemde tussenvoorziening Regionaal Wooncentrum Picassolaan in Alkmaar. In de bestuursovereenkomst met Alkmaar, inclusief het addendum, is overeengekomen dat de statushouders de tussenvoorziening op de Picassolaan voor 1 april 2024 hebben verlaten en zijn verhuisd naar nader te bepalen (tijdelijke) huisvesting in Castricum.

Eind december 2023 heeft gemeente Castricum een realisatieovereenkomst met het ministerie van BZK gesloten over het realiseren van flexwoningen. De flexwoningen zijn met name nodig om te kunnen voorzien in de tijdelijke huisvesting voor verschillende inwoners zoals statushouders maar ook voor starters en spoedzoekers. In Castricum wordt bij flexwoningen uitgegaan van een evenredige verdeling van de woningen over deze doelgroepen.

De gemeente is bezig met het realiseren van dit type huisvesting op verschillende plekken. Het realiseren van de flexwoningen kost echter meer tijd dan verwacht en daarom heeft het college onderzocht welke huisvestingsmogelijkheden er zijn die als overbrugging kunnen dienen. De gemeente onderzoekt drie mogelijke locaties die als zogenaamde 'tussenlocaties' kunnen worden gebruikt. Ondertussen worden ook andere locaties voor flexwoningen in de gemeente onderzocht.

Dit voorstel geeft inzicht in de stand van zaken rond het tot stand brengen van flexwoningen en vraagt om besluitvorming met betrekking tot twee van de tussenlocaties.

Met als doel extra tijdelijke huisvesting mogelijk te maken op bestaande locaties waar nu een andere 'bestemming' op rust. Hiervoor is nodig dat de omgevingswet-procedure wordt gevolgd. Middels dit voorstel wordt op grond van de nieuwe wettelijke bevoegdheden van uw raad advies gevraagd inzake het toestaan van tijdelijke huisvesting binnen de bestaande bebouwing. Dit geldt voor het percelen Koekoeksbloem 55 en Stetweg 37 te Castricum.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

De raad is op grond van de Omgevingswet bevoegd tot het geven van advies voor vergunningsaanvragen die buiten het delegatiebesluit van 9 december 2021 vallen. Concreet gaat het daarbij om activiteiten die in strijd zijn met het omgevingsplan. In het geval dat het voor een activiteit gewenst is toch medewerking te verlenen, kan hiervoor op grond van de Omgevingswet een reguliere buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) procedure worden gevolgd.

Belangrijk afwegingscriterium bij het afgeven van een advies door uw raad is of bij het initiatief sprake is van een evenwichtige toedeling van functies. Dit is een nieuw begrip in de Omgevingswet en is in grote lijnen vergelijkbaar met het begrip 'een goede ruimtelijke ordening' zoals dat werd gehanteerd in de 'oude' Wet ruimtelijke ordening.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

De Gemeente Castricum heeft in 2022 een bestuursovereenkomst gesloten met de gemeente Alkmaar voor de tijdelijke huisvesting van statushouders die aan Castricum zijn gekoppeld. Er zijn momenteel 102 Castricumse statushouders gehuisvest op het Regionaal Wooncentrum Picassolaan te Alkmaar. Het betreft in totaal 62 huishoudens.

In de bestuursovereenkomst met Alkmaar, inclusief het addendum, is overeengekomen dat voor 1 april 2024 deze inwoners de tussenvoorziening op de Picassolaan hebben verlaten en zijn verhuisd naar nader te bepalen (tijdelijke) huisvesting in Castricum. De (tijdelijke) huisvesting bestaat uit flexwoonlocaties en overbruggingslocaties.

Alle grote gezinnen die niet in een flexwoning kunnen worden gehuisvest, hebben een sociale huurwoning aangeboden gekregen.

Bestuursopdracht flexwoningen

Net zoals de rest van het land, kampt Castricum met een woningtekort. Het bouwen van flexibele woningen is een manier om de grootste nood op de woningmarkt op te lossen. De woningen zijn bedoeld voor onze inwoners uit Castricum, Bakkum, Limmen, Akersloot en de Woude met een dringend huisvestingsprobleem. Het kan gaan om jongeren, studenten, mensen die vanuit een zorginstelling weer zelfstandig gaan wonen, statushouders of mensen die na een scheiding of faillissement op zoek zijn naar woonruimte.

Begin 2023 is een regionale bestuursopdracht vastgesteld en aansluitend daarop is eind december 2023 een realisatieovereenkomst met het ministerie van BZK gesloten inzake de realisatie van flexwoningen. De flexwoningen zijn met name nodig om te kunnen voorzien in de tijdelijke huisvesting van verschillende doelgroepen (1/3 verdeling):

- Jongeren – starters
- Overige 'spoedzoekers'
- Statushouders (taakstelling).

Op dit moment wordt in samenwerking met Kennemer Wonen gewerkt aan de realisatie van 96 flexwoningen op voormalige tennisbanen op het sportcomplex Berg & Bal, waarvan dus 1/3 deel bestemd is voor de huisvesting van statushouders. De gemeenteraad heeft hier op 7 december 2023 toe besloten.

Onlangs is de omgevingsvergunning onherroepelijk geworden en kan worden gestart met de voorbereiding van de bouw. De voorbereidingen zijn in volle gang. Deze flexwoningen zijn naar verwachting klaar in het na de zomer 2024.

Alleen locatie Berg & Bal is niet voldoende om in de behoefte aan woningen te voorzien. Het college verkent daarom andere locaties voor flexwoningen, waarvan op dit moment twee locaties meer concreet worden.

- Eén van die locaties heeft een vergelijkbare potentie als Berg & Bal, circa 100 flexwoningen. Deze locatie is geen eigendom van de gemeente, maar de eigenaar heeft onlangs aangegeven positief te staan tegenover de realisatie van flexwoningen voor een periode van minimaal 10 jaar. Afgesproken is om uiterlijk in maart een intentieovereenkomst te sluiten om de uitgangspunten voor het vervolgproces vast te leggen. Zodra met de eigenaar hier overeenstemming over is bereikt lichten wij de locatie verder toe. Dan zal ook de participatie starten.
- Een 3^e locatie waar circa 40 flexwoningen kunnen worden gerealiseerd. Deze locatie heeft als voordeel dat de gemeente eigenaar is van de gronden. Wij verwachten u binnenkort meer duidelijkheid te kunnen geven over deze locatie.

Het betreft locaties met de mogelijkheid om in totaal circa 140 flexwoningen te realiseren. Wij achten deze locaties toereikend om te kunnen voorzien in kwalitatief goede huisvesting voor

de statushouders uit onder andere de Picassolaan, maar uiteraard ook voor de andere genoemde doelgroepen. Wij hopen u op korte termijn hierover nader te kunnen informeren.

Tussenoplossingen tijdelijke huisvesting van statushouders nodig

Het realiseren van de nieuwe flexwoningen kost echter meer tijd dan verwacht. Het college is daarom gestart met een verkenning van alle mogelijke locaties die op kortere termijn beschikbaar kunnen zijn voor de tijdelijke huisvesting van statushouders. Deze tussenoplossing kent nadrukkelijk vier componenten

1. de fysieke component (de huisvesting zelf);
2. de afwijking van de geldende bestemmingsplannen voor twee van de locaties / besluitvorming door de gemeenteraad;
3. de maatschappelijke begeleiding van de statushouders;
4. en aanvullende afspraak met gemeente Alkmaar.

Ad 1 Fysieke huisvesting

Voor de fysieke huisvesting hebben wij verschillende mogelijke oplossingen en locaties onderzocht. Dat heeft geleid tot drie mogelijke locaties die als zogenaamde tussenlocaties kunnen worden gebruikt:

- a) Voormalige Montessorischool aan Koekoeksbloem 55 in Castricum;
- b) JeugdzorgPlus-instelling Antonius van Horizon aan de Heereweg 114 in Castricum;
- c) Een leegstaand bedrijfspand aan de Stetweg 37 (vooronderzoek nagenoeg afgerond).

Ad a) Voormalige Montessorischool aan Koekoeksbloem 55 in Castricum

Momenteel wordt dit voormalige schoolgebouw gebruikt voor anti-kraak in afwachting van de sloop van het gebouw eind 2025. Daarna wordt gestart met de nieuwbouw van reguliere woningen. Het tijdelijk benutten van dit gebouw voor huisvesting van statushouders is niet van invloed op die planning.

Het is technisch mogelijk om het pand opnieuw in te richten, waardoor 21 kamers kunnen worden gerealiseerd. Ook wordt de interne kwaliteit van het gebouw op onderdelen aangepast (van leegstandbeheer/anti-kraak naar te verhuren kamers).

Wanneer de locatie Montessorischool wordt benut voor de huisvesting van statushouders dan is de intentie dat de huidige antikraak-bewoners of daar blijven wonen, dan wel een aanbod voor tijdelijke huisvesting elders krijgen. Ondanks dat het mogelijk is dat de antikraak-bewoners dus in het schoolgebouw blijven wonen is de overeenkomst met hen opgezegd. Dit deden wij om het mogelijk te maken tijdig te kunnen starten met een eventuele verbouwing.

De gemeente heeft, na een regulier inkoopproces, opdracht verstrekt voor de interne verbouwing van de voormalige school. Deze verbouwing zal enkele weken in beslag nemen. Voor de dekking van de investering maken wij gebruik van het in het verleden reeds beschikbaar gestelde bedrag voor de investering in tijdelijke huisvesting (zie ook onder Financiën). Conform de oorspronkelijke gedachte van dat investeringsbudget staan er ook huurinkomsten tegenover.

Op deze locatie zal een beheerder worden aangesteld. De selectie van deze beheerder vindt momenteel plaats, via een regulier inkoopproces. De beheerder draagt zorg voor de staat van het pand, vormt het eerste aanspreekpunt voor de bewoners en de buurt. Vragen vanuit de omgeving kunnen direct worden gesteld aan de beheerder.

Ad b) JeugdzorgPlus-instelling Antonius van Horizon aan de Heereweg 114 in Castricum

In principe is overeenstemming bereikt met Horizon over het verhuren van 12 kamers aan de betreffende statushouders. Hiervoor zijn enkele minimale aanpassingen nodig die ook kunnen worden gefinancierd uit het genoemde budget. Met Horizon zijn duidelijke afspraken

gemaakt over de samenstelling van de doelgroep op deze locatie en worden aanpassingen aan het pand gemaakt zodat vermenging van doelgroepen niet mogelijk is.

De volgende stap is dat op korte termijn de afspraken worden vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en Horizon.

Ad c) Stetweg 37 te Castricum

Wij zijn in gesprek om tot overeenstemming te komen met de eigenaar van dit leegstaande bedrijfspand aan de Stetweg 37 (voorheen showroom John Deere-voertuigen). In het pand kunnen tijdelijk mobiele units worden geplaatst. Vooronderzoek is nog niet helemaal afgerond, maar een besluit of deze locatie voor huisvesting wordt ingezet nemen wij zo snel mogelijk. Op dat moment organiseren wij investering, vergoeding, beheer en begeleiding zoals wij dat ook bij locatie Koekoeksbloem voor ogen hebben. Om geen tijd te verliezen vragen wij op dit moment al uw advies (zie onder ad 2). Direct omwonenden zijn wel reeds geïnformeerd dat wij onderzoek doen naar deze locatie.

Ad 2 De afwijking van het geldende bestemmingsplan

Met de bedoeling tijdelijke huisvesting mogelijk te maken is voor de locaties ad 1a en ad 1c een omgevingsvergunning aangevraagd. Om die vergunning te kunnen afgeven moet tijdelijk worden toegestaan dat van het in het bestemmingsplan beoogde 'gebruik' wordt afgeweken.

Op 9 december 2021 is door uw raad een delegatiebesluit genomen in welke gevallen het college om advies moet vragen aan de raad voor aanvragen omgevingsvergunning met een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan. Het wijzigen van het gebruik waarvan hier sprake is, valt niet onder dat delegatiebesluit. De tijdelijke huisvesting op beide percelen is in strijd met het omgevingsplan. Dit betekent dat hiervoor een aparte procedure gevoerd moet worden binnen het nieuwe stelsel van de per 1 januari jongstleden in werking getreden Omgevingswet.

De planologische situatie van beide percelen is hieronder nader toegelicht.

Koekoeksbloem 55

De locatie Koekoeksbloem betreft een voormalige school met zes lokalen. De locatie heeft momenteel de bestemming "maatschappelijk". Deze gronden zijn op grond van artikel 10.1. van de planvoorschriften behorende bij het bestemmingsplan Castricum Noord, Oost en Zuid bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeer- en groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Het pand wordt geschikt gemaakt voor de huisvesting van 21 personen, het betreffen uitsluitend interne aanpassingen aan het gebouw.

Stetweg 37

Het perceel betreft een voormalige showroom op het bedrijventerrein 'Schulpstet'. Het perceel Stetweg 37 te Castricum heeft een 'bedrijfsbestemming' op grond van het vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Op het bedrijventerrein bevindt zich ook een aantal bedrijfswoningen.

De opzet wordt om in het pand 20 mobiele units te plaatsen. Uiterlijke wijzigingen aan het pand zijn niet voorzien.

Besluitvorming door de gemeenteraad

Koekoeksbloem 55

Met de tijdelijke huisvesting wijzigt het gebruik van een maatschappelijke functie naar een tijdelijke woonfunctie. Het gebouw wordt omgeven door woningen. De functie van tijdelijke huisvesting sluit daarop aan, waarmee wordt voldaan aan het criteria van een evenwichtige toedeling van functies, welk begrip de Omgevingswet nu hanteert. Een verdere toets aan relevante milieu- en omgevingsaspecten vindt plaats als onderdeel van de vergunning.

Stetweg 37

Met de tijdelijke huisvesting wijzigt het gebruik van het perceel Stetweg 37 van een bedrijfsbestemming naar een tijdelijke woonfunctie. De bestemming Bedrijventerrein wijzigt daarbij niet, zodat het perceel in de toekomst in principe weer voor bedrijfsdoeleinden beschikbaar komt. Van een onevenredige aantasting van het functioneren van het bedrijventerrein is daarom geen sprake. In het kader van de vergunningverlening worden overigens de aspecten geluid en mogelijke impact op de aanwezige bedrijfsvoering nader in beeld gebracht.

Het voorstel vanuit het college aan uw raad is voor beide locaties positief advies te geven zoals verwoord in bijgevoegd raadsbesluit, waarmee het college de af te geven vergunningen verder kan afronden. Voor de duidelijkheid: het gaat dus om een tijdelijke wijziging van de bestemming. Voor wat betreft de locatie Stetweg geldt dat wij dit alleen doen als wij daadwerkelijk van deze locatie gebruik gaan maken.

Gedoogbeschikkingen

Binnen de voor de reguliere procedure geldende doorlooptijd voor de af te geven vergunningen wordt de termijn van 1 april 2024 waarbinnen de tijdelijke huisvesting gerealiseerd moet zijn niet gehaald. Vandaar dat voor de overbruggingsperiode gedoogbeschikking voor de tijdelijke huisvesting voor deze locaties wordt afgegeven.

Ad 3 De maatschappelijke begeleiding van de statushouders;

Wanneer de statushouders daadwerkelijk in Castricum komen wonen, acht het college het van groot belang dat zij voldoende maatschappelijke begeleiding krijgen. Dit in hun belang als ook in het belang van de omgeving waar zij komen wonen. In samenwerking met ketenpartners en de betreffende statushouders zelf (op dit moment nog woonachtig op de Picassolaan in Alkmaar) is een plan voor een soepele integratie in Castricum uitgewerkt.

Het college heeft op 17 oktober 2023 met dit plan ingestemd. De maatschappelijke begeleiding van de statushouders is in overeenstemming met de focuspunten uit het integraal beleidskader sociaal domein: (1) Versteven van de sociale basis en (2) Zorgdragen voor passende hulp en ondersteuning. Daarnaast wordt ernaar gestreefd om in lijn met het coalitieakkoord er zorg voor te dragen dat iedere inwoner kan meedoen en bijdraagt op een eigen manier aan de maatschappij. De focus ligt met name op zelfredzaamheid en integratie.

Onderdeel van het plan is onder andere:

- Startgesprek met Sociaal team en Stichting Welzijn, wegwijs maken in maatschappelijk aanbod en voorliggende voorzieningen;
- Buurtsafari, kennismaking met sleutelfiguren;
- Koppeling aan taalmaatje en vrijwilliger;
- Deelneming aan sportvoorzieningen.

Extra maatschappelijke begeleiding bij verhuizing:

- De statushouders ontvangen extra maatschappelijke begeleiding van INOVA en VWN om ze te ondersteunen bij de verhuizing en landing in Castricum.

Community building:

- Extra aandacht wordt besteed aan community building. Dit is erop gericht om de verschillende doelgroepen op locatie met elkaar te laten interacteren, activiteiten te organiseren, interactie met omringende bewoners te stimuleren, begeleiding aan te bieden en het creëren van een prettige woonomgeving.

Zorgvraag

- Er wordt extra ondersteuning geboden aan statushouders met een zorgvraag.

Ad 4 Aanvullende afspraak met gemeente Alkmaar

In overleg met de gemeente Alkmaar is besloten een deel van de Castricumse statushouders die op dit moment wonen in het Regionaal Wooncentrum Picassolaan, in Alkmaar te huisvesten. Het gaat hier om een deel van de groep, 6 gezinnen, waarvan bijvoorbeeld kinderen al in Alkmaar naar school gaan. Een vergelijkbare samenstelling van gezinnen uit de taakstelling van Alkmaar zal te zijner tijd door Castricum worden overgenomen en in Castricum worden gehuisvest.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Tijdens het zoeken naar een tussenoplossing voor de gerezen situatie zijn ambtelijk veel mogelijkheden onderzocht die nadrukkelijk minder kansrijk bleken dan de in dit voorstel genoemde oplossingen. Het college heeft hier enkel de meest kansrijke oplossingen opgenomen en ziet feitelijk geen andere alternatieven.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Met de gemeente Alkmaar is en wordt periodiek en intensief overleg gevoerd over de voortgang van de (her)huisvesting van de statushouders die momenteel woonachtig zijn in het Regionaal Wooncentrum Picassolaan, in Alkmaar.

RISICO'S

Tegen nog af te geven omgevingsvergunningen kan bezwaar worden gemaakt. Hierdoor kan het in gebruik nemen van de locaties vertraging oplopen.

FINANCIËN

De investeringen die nodig zijn om de oplossingen mogelijk te maken worden gedekt uit het investeringsbudget voor tijdelijke huisvesting. Een investering waar tegenover de kapitaallasten huurinkomsten staan. Concreet: volgnummer 31/32 uit Kadernota 2020, opgenomen in begroting 2024 als investeringsbedrag in tijdelijke huisvesting/huuropbrengst. In totaal is daar € 1,8 miljoen als investering beschikbaar voor tijdelijke huisvesting.

Daar staan voor een belangrijk deel ook weer huur of andere vergoedingen tegenover die hiermee worden verrekend.

Aan de besluiten die nu aan de raad voorliggen (adviseren ex artikel 4.21 Omgevingsbesluit over het toestaan van tijdelijke huisvesting) zijn geen directe financiële consequenties verbonden.

DUURZAAMHEID

n.v.t.

PARTICIPATIE

Algemene communicatie

We gebruiken de gemeentelijke website als het platform waar alle procescommunicatie te vinden is over dit dossier. We richten hiervoor een projectpagina 'Flexwonen in Castricum'.

Hier kan men alle informatie vinden over wat speelt rondom dit vraagstuk. Daar waar nodig wordt verwezen naar de Rijksoverheid voor meer achtergrondinformatie. Op de website worden ook de bestuurlijke besluitvormingsprocedures meegenomen en verwezen naar relevante raadsstukken en/of besluiten. Dit wordt aangevuld met specifieke locatie informatie. We informeren mensen ook waar ze terecht kunnen met hun vragen. Intern wordt ook het KCC daarin meegenomen om eventuele telefoontjes op de juiste manier te kunnen beantwoorden. Afhankelijk van de betreffende locatie wordt de communicatie afgestemd op de omgeving.

Koekoeksbloem

Op 8 februari 2024 zijn direct omwonenden (110 adressen) per brief geïnformeerd over de ontwikkeling van het voormalige schoolgebouw. Tegelijkertijd zijn zij uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst op 14 februari 2024. Bij de inloopbijeenkomst waren het gemeentelijke projectteam, vertegenwoordigers van Welzijn Castricum en de politie, en 15 omwonenden aanwezig. Omwonenden hebben hun zorgen geuit en met name aandacht gevraagd voor de dagbesteding van de statushouders en een direct aanspreekpunt als sprake is van overlast. Vragen van omwonenden zijn beantwoord tijdens de bijeenkomst. Deze dienden, tezamen met schriftelijk en per mail gestelde vragen, als basis onder de informatie die is na te lezen op de website van de gemeente.

Stetweg

Op 21 februari 2024 zijn direct omwonenden (ongeveer 50 adressen inclusief ViVa zorggroep/locatie De Santmark) per brief geïnformeerd over de eventuele ontwikkeling van de voormalige showroom. Zodra duidelijk is dat de huisvesting gerealiseerd gaat worden nodigen wij ook deze omwonenden uit voor een inloopbijeenkomst.

Voorafgaand aan de ingebruikname van de panden organiseren we voor omwonenden een open huis. Daarnaast worden de voor het tijdelijke gebruik af te geven vergunningen op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Het realiseren van de beschreven tussenoplossingen is, gelet op de noodzaak van snelle voortgang, reeds ter hand genomen. Vooruitlopend op het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is een gedoogbeschikking afgegeven.

BIJLAGEN

-

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Delegatiebesluit 14 juli 2022

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Castricum



Mevrouw H.G.M. Bakker
secretaris



Mevrouw H.C. Heerschop
burgemeester