



Raadsvoorstel

Onderwerp: Startdocument Skaeve Huse aan Broekeroog in Velsbroek

Datum collegevergadering	20 juni 2017	Ambtenaar	A. de Boer
Registratienummer	Rs17.00523	Telefoon	0255 567441
Portefeuillehouder(s)	F.Bal R. Vennik	E-mailadres	aboer@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

Het startdocument Skaeve Huse vast te stellen.

Samenvatting

Het college van B&W en de woningbouwcorporaties Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen hebben in maart 2017 een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor het realiseren van Skaeve Huse aan Broekeroog in Velsbroek. Skaeve Huse is een woonvoorziening bedoeld voor personen die door hun leefwijze structureel overlast bezorgen in de woonomgeving. Voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling is een wijziging van de bestemming nodig. Met het startdocument stelt u de kaders en criteria vast waaraan de ontwikkeling moet voldoen en op basis waarvan het bestemmingsplan wordt opgesteld.

Inleiding

In maart 2017 heeft het college en samenwerkingsovereenkomst gesloten met Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen voor het realiseren van Skaeve Huse aan Broekeroog in Velsbroek. In de overeenkomst is afgesproken te beginnen met drie wooneenheden.

Skaeve Huse zijn eenvoudige wooneenheden voor personen die door hun leefwijze structureel overlast bezorgen in de woonomgeving. Een plek in Skaeve Huse is gericht op re-integratie van bewoners in een normale woonomgeving met hierop toegespitste zorg en begeleiding.

Voor het realiseren van deze ontwikkeling moet de bestemming worden gewijzigd van 'agrarisch-kwekerij' in 'wonen'.

Beoogd doel en effect van het besluit

De bestemmingsplanprocedure start met een startdocument waarin wordt beschreven wat de beoogde ontwikkeling is en waarom de gemeente hieraan wil meewerken. Met dit document legt de gemeenteraad de kaders en criteria vast waaraan de ontwikkelaar zich moet houden en op basis waarvan het bestemmingsplan wordt opgesteld. Het is dan voor iedereen duidelijk wat de uitgangspunten zijn en wat de status van die uitgangspunten is.

Voor de locatie aan Broekeroog in Velsbroek is het de bedoeling dat het bestemmingsplan maximaal zes wooneenheden mogelijk maakt.

Argumenten

In het startdocument wordt ingegaan op de aanleiding, de behoefte en de locatiekeuze. Daarnaast is een eerste ruimtelijke inventarisatie gemaakt op basis van het huidige bestemmingsplan en een aantal milieuaspecten zoals geluid, externe veiligheid en fijnstof. Vanwege de maatschappelijke gevoeligheid is de beoogde ontwikkeling gesondeerd met de omgeving. Een kort verslag van beide

bijeenkomsten is tevens opgenomen in het startdocument. Het commentaar en de reactie van de gemeente hierop is in een samenvatting als bijlage bij het startdocument opgenomen. Vervolgens komt de landschappelijke inpassing aan bod en wordt het vervolg van het planologische proces uiteen gezet.

De drie belangrijkste items worden hieronder kort nog even uiteen gezet.

- o De noodzaak voor het realiseren van een woonvoorziening voor personen die structureel overlast bezorgen in de woonomgeving is al enkele jaren geleden door het Vangnet- en Adviesteam en het Noodteam aangetoond. Het Noodteam is een samenwerkingsverband tussen de gemeente Velsen, de woningcorporaties, de politie, GGZ Dijk en duin, Vangnet & Advies, Zorgbalans, de Brijderstichting, de Reclassering en de Stichting Maatschappelijk Werk. Skaeve Huse geven onderdak aan mensen die noch op de reguliere woningmarkt noch in de maatschappelijk opvang zijn te handhaven. Meestal gaat het om mensen die onaangepast woongedrag vertonen en extreme overlast in een normale woonomgeving veroorzaken. In de Skaeve Huse krijgen zij een allerlaatste kans om niet op straat te belanden. In een rustige, prikkelarme omgeving (zoals aan Broekeroog) en met intensieve begeleiding kunnen de bewoners hun gedrag en levensstijl verbeteren met als doel door te stromen op de woonladder.
- o Het college heeft de afgelopen jaren verschillende locaties onderzocht voor de ontwikkeling van Skaeve Huse. In eerste instantie is een lijst met potentiële locaties geformuleerd welke in eigendom zijn van de gemeente en geschikt leken voor de ontwikkeling. Deze locaties zijn getoetst op juridisch-planologische mogelijkheden en beperkingen. Criteria waren o.a. geschiktheid voor bewoning, planologische mogelijkheden, veiligheid omwonenden / passanten, aanwezigheid van gevoelige functies in de omgeving zoals scholen of een scouting, en bereikbaarheid voor hulpdiensten. Voor de beoogde functie was een prikkelarme omgeving op enige afstand van bestaande woonwijken een belangrijk zoekcriterium. Uiteindelijk zijn twee locaties overgebleven (de gemeentewerf aan de Biezen in Santpoort en de voorkeurslocatie aan Broekeroog in Velsbroek).
- o De locatie grenst aan de potentiële woningbouwlocatie op het VSV-terrein. Vanwege drie gastransportleidingen die ten zuiden van Skaeve Huse lopen, wordt hier mogelijk voorzien in een groenstrook. Woningbouwpercelen kunnen in ieder geval niet op de gasleidingen komen.



Alternatieven

Tijdens de inloopbijeenkomst op 17 mei 2017 zijn er vragen gesteld over de exacte ligging van de Skaeve Huse Locatie. In eerdere locatiestudies was inderdaad een meer noord-westelijke locatie aangegeven. Deze vragen alsmede de bezwaren van de omwonenden tegen de huidige locatie waren voor het college aanleiding om opnieuw te kijken naar de verschillende mogelijkheden aan Broekeroog. Naast de huidige locatie van IJmond Groen, is in een zogenaamde botsproef (quick-scan) gekeken naar de aangrenzende nu groen ingevulde plek en de locatie van de gemeentewerf. In de 'botsproef' is gekeken naar geluid (luchtverkeer-, industrie- en verkeerslawaai), fijn stof, externe veiligheid, landschappelijke inpassing en financiën. De conclusie is dat ruimtelijk en financieel de oorspronkelijke locatie (IJmond Groen) het beste uit de bus komt. Vanwege verkeerslawaai is de gemeentewerf uitgesloten voor een woonfunctie. De tussenliggende locatie (Groen) is een alternatief, maar er moeten ten opzichte van de oorspronkelijke locatie extra maatregelen worden genomen vanwege verkeerslawaai en er moeten extra financiële middelen beschikbaar komen vanwege de extra kosten voor het bouwrijp maken en het verplaatsen van de toegang.

Tijdens genoemde inloopbijeenkomst is tevens naar voren gekomen dat de direct omwonenden aan het tegenovergelegen Hillegondswegje veel minder bezwaar tegen de ontwikkeling hebben als

GEMEENTE VELSEN

het laatste deel van deze weg (tussen de laatste oprit naar de woonbebouwing en Broekeroog) aan de openbaarheid wordt onttrokken. Als het Hillegondswegje niet meer toegankelijk is vanaf Broekeroog komt dit de gemoedsrust van de bewoners ten goede. Het college waardeert deze suggestie als waardevol en kansrijk. Parallel aan de bestemmingsplanprocedure kan onderzocht worden wat de verkeerstechnische en fysieke gevolgen zijn van deze gewenste knip en welke besluiten daarvoor nodig zijn. Afhankelijk hiervan kan worden besloten of dit idee wordt uitgevoerd.

Risico's

De direct omwonenden evenals verschillende bewoners uit Velsbroek maken bezwaar tegen deze locatie. Voorgesteld wordt goed met deze groep in gesprek te blijven en in overleg met hen te werken aan een goede inrichting van de locatie en een adequaat 24 uren-systeem voor afhandeling van klachten en calamiteiten.

De ontwikkellocatie ligt in het geluidsinvoedsgebied van de A208. Vanwege de aanwezige geluidswaarden moeten mogelijk geluidsreducerende maatregelen worden genomen of moet mogelijk een hogere waardenbesluit worden genomen.

Naast de gekozen locatie speelt de potentiële woningbouwlocatie op het VSV-terrein. In overleg met de ontwikkelaar van het terrein wordt de tussenliggende (groen-)strook ingevuld. Tussen beide locaties ligt een strook met gasleidingen die niet bebouwd mag worden en zich leent voor een groene, afschermdende invulling.

Programma

In de samenwerkingsovereenkomst met de woningbouwcorporaties zijn afspraken gemaakt over het realiseren van drie Skaeve Huse. Het is de bedoeling dat het bestemmingsplan de realisatie van maximaal zes wooneenheden mogelijk maakt.

Kader

Prestatieafspraken 2015-2016.

Prestatieafspraken 2016-2017.

Samenwerkingsovereenkomst met Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen, 2017.

Nationale en provinciale wetgeving wat betreft milieu-aspecten.

Inspraak, participatie etc.

Op 14 maart 2017 heeft de gemeente samen met de woningbouwcorporaties een informatieavond voor omwonenden georganiseerd. Hierbij waren ook vertegenwoordigers uit het Noodteam aanwezig om vragen te beantwoorden.

Op 17 mei 2017 heeft een inloopmiddag voor omwonenden plaatsgevonden. De opkomst was zeer laag.

Tussen 14 en 29 maart 2017 was het mogelijk een reactie in te dienen op het plan. Ongeveer 45 mensen hebben per mail of per brief een reactie gegeven. Een samenvatting van de reacties met het antwoord daar op is opgenomen als bijlage bij het startdocument.

Daarnaast is er in Velsbroek een flyer verspreid door een groep bezorgde medebuurtbewoners en het is het college bekend dat er een digitale petitie is gestart. De petitie is ondertekend door ongeveer 1.200 mensen. De meerderheid van de ondertekenaars is anoniem en er zijn veel ondertekenaars van buiten Velsbroek en de gemeente Velsen. Deze petitie is overigens nog niet ingediend.



GEMEENTE VELSEN

De omwonenden worden betrokken bij het verder uitwerken van de inrichting van de locatie. In afstemming met de omwonenden wordt gekeken hoe regulier overleg het beste kan plaatsvinden en hoe adequate afhandeling van klachten en calamiteiten in zijn werk gaat.

Iedereen kan een inspraakreactie geven op het voorontwerp bestemmingsplan. Vervolgens staat het ontwerpbestemmingsplan open voor zienswijzen door eenieder. Tenslotte kunnen belanghebbenden in beroep bij de Raad van State over het definitieve bestemmingsplan.

In een communicatieplan wordt de relatie met de omgeving van de Skaeve Huse vastgelegd.



Financiële consequenties

Vanuit het investeringsplan 2017 en 2018 is een bedrag beschikbaar gesteld voor de uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst, waaronder vallen het opstellen van het bestemmingsplan, het uitvoeren van de benodigde onderzoeken en de externe communicatie en participatie.

Uitvoering van besluit

- De gemeente stelt het bestemmingsplan op en laat de benodigde onderzoeken uitvoeren. Onderdeel hiervan is het definitief toestemming vragen aan de provincie om te bouwen buiten bebouwd gebied.
- Na vaststelling van het startdocument worden voorontwerp, ontwerp en definitief bestemmingsplan vastgesteld inclusief de bijbehorende inspraak. De vaststelling van het definitieve plan door de gemeenteraad wordt medio 2018 verwacht.
- Gemeente, betrokken woningbouwcorporaties en de partijen uit het Noodteam geven verder vorm aan de begeleiding en zorg van de kandidaten gericht op zelfredzaamheid en re-integratie en bepalen criteria voor de toe te laten bewoners.
- Daarnaast maakt de gemeente met politie en andere relevante partijen een plan voor een adequate afhandeling van klachten van omwonenden en ingrijpen bij calamiteiten..
- Gemeente en betrokken woningbouwcorporaties zorgen voor een goede communicatie met omwonenden (zowel tijdens de planvoering als tijdens de uitvoering van het project). Omwonenden worden, voor zover mogelijk, betrokken bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van het project.
- Gemeente zorgt voor bouw- en woonrijp maken; Velison Wonen realiseert de wooneenheden: gereed naar verwachting eerste kwartaal 2019.

Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit

- Startdocument Skaeve Huse;
- Bijlage bij startdocument: participatiereacties op het plan en t.b.v. startdocument;

Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,

De burgemeester,

K.M. Radstake

F.C. Dales