

Aan alle bewoners van de woonwagenlocatie Bosland

Van	Gemeente Lansingerland
Onderwerp	Informatiebrief Woonwagenlocatie Bosland
Datum	24 november 2021
Ons kenmerk	U21.06853

Beste bewoners van de woonwagenlocatie Bosland,

Deze informatiebrief bevat een stand van zaken van hoe het nu is én gaat in op het programma van eisen van de vereniging Viatorum (definitieve versie d.d. 30-05-21). Met deze informatiebrief komt het college tegemoet aan de wens van de bewoners om meer duidelijkheid te krijgen. Er zijn nog geen besluiten genomen door het college of de raad. Deze informatiebrief omvat niet de standpunten van samenwerkende partijen (zoals woningbouwcorporatie). Het college streeft ernaar om, samen met de woonwagenbewoners, binnen 3 jaar een gerenoveerd of nieuw woonwagencentrum te realiseren (benoemd in de brief d.d. 29 juni 2021, U21.03828).

Onderzoeken Bosland

Wij willen graag nog steeds met u als bewoners een constructief overleg voeren om te komen tot een financieel acceptabele herinrichting van het bestaande woonwagencentrum Bosland. In eerste instantie zullen er een aantal onderzoeken (milieutechnisch en geotechnisch) moeten plaatsvinden om de haalbaarheid en de gewenste inrichting nader te onderzoeken. Uw voorwaarden zoals genoemd in het programma van eisen & wensen van 30 mei 2021 zijn op dit moment niet aan de orde. De gemeenteraad bepaalt de locatiekeuze en het budget van de beoogde herinrichting. Daarbij komt dat wij als gemeente steeds aan u hebben meegedeeld, dat alle bewoners unaniem met de keuze voor een locatie het eens dienen te zijn. Binnen uw gemeenschap is hierover verdeeldheid. Hieronder volgt een toelichting.

Eén woonwagenlocatie Bergschenhoek

Er is binnen uw gemeenschap geen overeenstemming over de keuze van de toekomstige locatie binnen het nu lopende locatieonderzoek. Het locatieonderzoek richt zich op de twee meest reële opties; dit zijn de huidige locatie aan de Bosland en een locatie aan de Hoeksekade. Mede op verzoek van de vereniging Viatorum is dit locatieonderzoek geïnitieerd. In o.a. het overleg met u als bewoners d.d. 2 juni 2021

(T21.04829) is aan alle bewoners de keuze voorgelegd welke van de twee locaties unaniem de voorkeur heeft. Deze unanieme locatiekeuze is nogmaals als randvoorwaardelijk benoemd in de brief aan de vereniging Viatoreem d.d. 29 juni 2021 (U21.03828). Tot op heden bent u verdeeld in uw wensen: 9 bewoners willen verhuizen (vereniging Viatoreem) en 3 bewoners willen op de Bosland blijven. Het college heeft aan u als bewoners kenbaar gemaakt, dat als uitdrukkelijke randvoorwaarde geldt voor de keuze voor een locatie er vooraf unanieme instemming van alle bewoners dient te zijn. We stellen vast, dat u het als bewoners gezamenlijk niet eens bent.

Het college is consistent in de wens overeenstemming te bereiken met alle bewoners en betreurt de ontstane situatie. Het college erkent echter ook op deze verdeeldheid geen invloed uit te kunnen oefenen en blijft op het standpunt om één woonwagenlocatie Bergschenhoek te realiseren. Omdat de locatie Bosland de meeste mogelijkheden biedt om tegemoet te komen aan de wensen van alle bewoners, bereidt het college een raadvies voor om de woonwagenlocatie op de huidige plaats te houden (U21.05371). Het uitgangspunt om één woonwagenlocatie in Bergschenhoek te realiseren is bekend en benoemd in de brief d.d. 29 oktober 2020 (U20.08605). Het college kiest er uitdrukkelijk voor om één woonwagenlocatie te realiseren mede gelet op de schaarste aan beschikbare gronden en de financiële exploitatie.

Gebiedsvisie Bosland

De concept-gebiedsvisie Bosland is in de raad behandeld, maar niet vastgesteld (november 2020). In de definitief te maken gebiedsvisie Bosland houden wij rekening met de mogelijke woonfunctie/ woonwagenlocatie op het bedrijventerrein Bosland (mits de raad besluit dat de locatie op de huidige plek blijft). In het kader van deze visie, onderzoekt het college welke bedrijfsfuncties passend zijn bij de functie wonen en met welke aspecten we te maken hebben, zoals richtafstanden tussen bedrijf en woningen. De wettelijke normeringen worden daarbij in acht genomen. De gemeente moet en wil een aanvaardbaar woonklimaat aan de locatie Bosland realiseren.

Feit is, dat bij de aanleg en herinrichting van woonwagenlocaties uitsluitend en alleen het wonen de boventoon voert. Bedrijfsactiviteiten dienen op bedrijventerreinen plaats te vinden, zodat er een duidelijke scheiding aanwezig is tussen woon- en bedrijfsactiviteiten.

Verbeteren weginrichting Bosland

Samenhangend met de gebiedsvisie verbeteren we de weginrichting aan de Bosland. Wij denken hierbij een weg te realiseren met voetpad en verlichting; in de conceptgebiedsvisie zijn hier al studies naar verricht. De ruimtelijke mogelijkheden zijn hiermee in kaart gebracht.

Andere invulling gebied

Het contract met het bedrijf Comgoed en de composteringsactiviteiten loopt per 31-12-2021 af. Het contract met het bedrijf Renewi loopt af per 31-12-2024, in het kader waarvan het afvalbrengstation vooruitlopend hierop gaat verhuizen naar de nieuwe locatie. Deze terreinen krijgen dus in de nabije toekomst een andere invulling. De gedachten voortvloeiend uit de concept gebiedsvisie uit november 2020 gaan vooralsnog uit naar een andere invulling met een geringere impact zodat een woonfunctie in het gebied mogelijk is zoals bijvoorbeeld een zonnepanelenveld of glastuinbouw. In de concept-gebiedsvisie uit 2020 is dit verkend. U ervaart overlast van de omliggende bedrijven nu, met name van het afvalbrengstation maar ook van Comgoed. In de toekomst willen we deze overlast voorkomen voor u als bewoners en een betere woonomgeving faciliteren. U wordt geïnformeerd en geraadpleegd over de ontwikkelingen in de gebiedsvisie Bosland, samen met de overige belanghebbenden, voordat er een raadsbesluit wordt genomen over dit gebied.

Volgorde van besluiten

Eerst neemt de raad op basis van het 'locatieonderzoek woonwagencentrum Bergschenhoek' het besluit over de definitieve woonwagenlocatie. Naar verwachting in het eerste kwartaal van 2022. Daarna wordt pas de 'gebiedsvisie Bosland' in besluitvorming naar de raad gebracht.

Woonvisie Lansingerland: uitbreiding van de locatie en specifieke toewijzingsregels

Het college heeft de zorgplicht om conform wettelijke kaders uw huisvesting met respect voor de woonwagencultuur mogelijk te maken. De onlangs vastgestelde Woonvisie Lansingerland 2021-2025 d.d. 15 juli 2021 voeren wij uit en dat betekent onder andere een uitbreiding van uw woonwagenlocatie.

In die zin geven wij nadrukkelijk uitvoering aan het Beleidskader 'Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsen beleid' van de rijksoverheid (2018). Overigens is in dit Beleidskader (dus geen wettelijke regeling) uitdrukkelijk vermeld, dat de gemeente zich met name richt op de ruimtelijke invulling, het bestemmingsplan (Wet ruimtelijke ordening en het Besluit Ruimtelijke Ordening) en het te voeren beleid. Het beleid is verwoord in de woonvisie. De woningcorporaties zijn met name belast met de woonvorm en de huurvaststelling ingeval van een huurwoonwagen.

Bij de uitvoering van deze wettelijke taak onderzoeken wij in het kader van het locatieonderzoek de uitvoering van het bestemmingsplan woonwagenlocatie Bosland (2^e partiele herziening Oosteindsepolder en Warmoeziersweg) vastgesteld d.d. 09-07-2015 verder. Conform woonvisie Lansingerland 2021-2025 (2021) gaat de gemeente de voorgestelde uitbreiding van standplaatsen uitwerken: van 6 naar 8 standplaatsen. Als daar behoefte aan is kan de mogelijkheid tot een 9^e plek worden onderzocht. Als uitvloeisel van de Woonvisie Lansingerland stellen wij de toewijzingsregels op een later moment op, de woonwagenbewoners worden daarbij betrokken. In het woonbehoefteonderzoek (2021) heeft u de mogelijkheid gekregen uw mening over het wonen en de toewijzing van standplaatsen kenbaar te maken. De resultaten uit dit onderzoek vormen het startpunt van het gesprek over de toewijzingsregels: uw wens over bloedverwanten bij de toewijzing is bekend. Wanneer dit gesprek met u wordt gevoerd, is nu nog niet bekend.

Landelijke beleidskaders

Er zijn landelijke beleidskaders welke voorgeschreven richtlijnen we als college volgen: het beleidskader 'gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2018) en 'de wegwijzer gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' van het VNG (2021). Het College voor de Rechten van de Mens noemt in deze beleidskaders specifieke aspecten om rekening mee te houden als het gaat om het beschermen en faciliteren van de woonwagencultuur: de woonvorm, het zoveel mogelijk rekening houden met familieverbanden, trek vrijheid en het realiseren van standplaatsen.

Bedrijf en Hobby

De gemeente draagt zorg voor een genormaliseerde situatie met betrekking tot huisvesting en respectering van de woonwagencultuur. Het garagebedrijf Bauer Auto's, loodsen en de paardenbak met stallen vallen buiten dat kader. In de landelijke beleidskaders wordt het onderwerp (garage) bedrijven en (paarden) hobby nergens genoemd. Het faciliteren van bedrijf en/of hobby is dus geen expliciet onderwerp in het woonwagen- en standplaatsenbeleid. Desalniettemin denkt het college mee in het vinden van een oplossing. De bereidheid van het college om het bedrijf Bauer auto's en de paarden bij het wonen te kunnen houden op de huidige locatie, mits er wordt voldaan aan het bestemmingsplan en overige wet- en regelgeving, blijft overeind. Dit kan betekenen dat hiervoor nog een vergunning moet worden aangevraagd om deze

activiteiten en/of bouwwerken te kunnen legaliseren. Het uitgangspunt bij de door u in gebruik genomen gronden voor bedrijf en hobby is een gelijke behandeling net als iedere ondernemer in Lansingerland. Het accent op de locatie ligt op het wonen en bepaalde bedrijvigheid dient bij voorkeur op een bedrijventerrein te worden gesitueerd.

Brandveiligheid

Een belangrijk aspect aan de woonwagenlocatie is de brandveiligheid. In 2013 is er een inventarisatierapport opgesteld door het college in samenwerking met DCMR en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. De (brand) veiligheid en het gebruik van de locatie onderzoeken wij nader met het actualiseren van dit inventarisatierapport. Ingevolge de huidige regelgeving (paragraaf 2.10.2 bestaande bouw Bouwbesluit, uitgewerkt in de artikel 2.87 e.v.) geldt het uitgangspunt van brandcompartimentering. In een brandcompartiment mogen 4 woonwagens zijn gesitueerd, waarbij tussen de brandcompartimenten een brandoverslag geldt van minimaal 30 minuten. Er zal nader onderzoek worden verricht naar de brandcompartimentering, waarbij dit ook afhankelijk is van de beoogde herinrichting.

Handhaving: actualiseren van inventarisatierapport uit 2013

De raad verwacht van het college een locatieonderzoek. We bereiden het locatieonderzoek aan de raad verder voor. In voorbereiding op de verdere normalisering en regulering van uw woon- en werksituatie en in het kader van de gelijke behandeling van alle inwoners van Lansingerland, start het college met een inventarisatie van de situatie op de huidige locatie van het woonwagencentrum. Daarbij wordt bekeken of de situatie (zowel het gebruik, als bouwwerken en brandveiligheid) in overeenstemming is met de geldende wet- en regelgeving.

We actualiseren het inventarisatierapport uit 2013. Bij deze actualisatie wordt de huidige situatie in kaart gebracht. Na het raadsbesluit over het 'locatieonderzoek woonwagenlocatie Bergschenhoek' wordt indien nodig eventuele handhaving tezamen met de vernieuwing van de locatie verder opgepakt. U wordt daarover te zijner tijd geïnformeerd. We bereiken graag in gesprek met u een overeenstemming van de feitelijke situatie met de bestaande wet- en regelgeving. Echter, als dat nodig is, handhaaft het college.

Programma van eisen vereniging Viatoreem

Het college heeft d.d. 8 juli 2021 een Programma van Eisen en Wensen ontvangen van de Vereniging Viatoreem. Er zijn 9 bewoners verenigd in Viatoreem, 3 bewoners niet. In de definitieve versie van het programma van eisen van de vereniging Viatoreem dd. 30-05-2021 staan 10 onderwerpen. Deze onderwerpen belichten wij in deze brief vanuit het standpunt van het college. Wij behandelen per punt wat er nu bekend is om zo goed mogelijk de gewenste duidelijkheid voor alle bewoners te verschaffen. Niet alles is bekend. Dat wil niet zeggen dat er geen antwoord wordt gegeven op de punten uit het programma van eisen, maar dat er nog geen antwoord gegeven kán worden. Naarmate het proces vordert komen deze punten aan bod.

1. Financiering

Op de huidige locatie Bosland staan allemaal eigen woonwagens, waarvoor u zelf financieel verantwoordelijk bent. Het is dus niet zo, dat de gemeente verantwoordelijk is voor de eventuele verplaatsing van uw eigen woonwagen, de verzekering ervan en de eventuele schade, die als gevolg van verplaatsing zou ontstaan.

Afhankelijk van de beoogde herinrichting zal door de gemeente een financiële opzet worden gemaakt, die moet worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Uiteraard zullen we u in dit traject meenemen. Het is (nog)

onbekend hoe met de gevraagde wensen omtrent verhuizing (verhuiskosten, tijdelijke voorzieningen) wordt omgegaan. Het college stelt op een later moment deze bepalingen vast.

2. Individuele overeenkomst

Nadat er met u unaniem overeenstemming is over de beoogde herinrichting, zal er met iedere bewoner een zogenaamde vaststellingsovereenkomst worden gesloten waarbij de afspraken worden gemaakt over de herinrichting zoals:

- a. De inrichting van het terrein;
- b. Welke werkzaamheden komen voor rekening van de gemeente en welke zaken voor de eigenaar van de woonwagen;
- c. De inrichting van de standplaats en de unit;
- d. De hoogte van de huur voor de standplaats/unit;
- e. De te sluiten huurovereenkomst.

Pas als alle vaststellingsovereenkomsten door de bewoners zijn getekend zal er een aanvang met de werkzaamheden gaan plaatsvinden. Als we (veel) verder zijn in het proces, wordt er een overeenkomst met elke bewoner gesloten.

3. Beheer (woon)perceel

De huurprijs van de standplaats met (sanitaire) unit vormt een onderdeel van de vaststellingsovereenkomst. Wij als gemeente verhuren in ieder geval geen woonwagens en/of sanitaire units, dat valt buiten de gemeentelijke taken. Het is wel een gemeentelijke taak om dit mogelijk te maken, in samenwerking met andere partij(en). Dit is een taak van een woningcorporatie. Ook de verkoop van een standplaats bieden wij niet aan. Het beheer van de standplaatsen en huur woonwagens zal op een later moment duidelijk worden. Het streven van de gemeente is om het uiteindelijk onder te brengen bij de woningcorporatie. Onderhoud van de openbare ruimte is en blijft een verantwoordelijkheid van de gemeente.

Met iedere gebruiker van een standplaats eventueel met een sociale huurwoning en een sanitaire unit wordt een individuele overeenkomst gesloten. Over de huurtarieven van standplaatsen, woonwagens of sanitaire units is (nog) niets bekend.

Er zijn drie mogelijkheden:

1. U huurt een standplaats en een (sociale) huur woonwagen. Voor een sociale huur woonwagen geldt een inkomenstoets. De woningbouwcorporatie stelt deze inkomenstoets te zijner tijd op om te beoordelen of u voor een sociale huur woonwagen in aanmerking komt.
2. U huurt een standplaats en plaatst daarop uw huidige koop-woonwagen
3. U huurt een standplaats en plaatst daarop uw nieuwe koop-woonwagen

Uw huurpenningen voor de huur van de grond/standplaats zijn nodig om een deel van de exploitatie te dekken (het noodzakelijke beheer en onderhoud voor de standplaats te kunnen bekostigen). In de huidige situatie gebruikt u de grond gratis, u betaalt geen vergoeding voor de standplaats, waarbij uw woon- en leefsituatie onvoldoende kwaliteit heeft. Dit moet aangepast worden om te komen tot een toekomstige leefbare woonsituatie. Hierbij kan het college of een woningcorporatie het beheer van de standplaatsen verzorgen op basis van een contract met u, waarin duidelijk is vastgesteld welke rechten en plichten er over en weer zijn.

Wij kennen uw mening over uitbesteding van het beheer van de standplaatsen en woonwagens aan een beheerorganisatie die gespecialiseerd is in woonwagenlocaties. Echter, verhuur van standplaatsen en / of woonwagens is geen gemeentelijke expertise en om die reden besteden wij of een woningcorporatie dit waarschijnlijk uit te zijner tijd. Op deze manier wordt kwalitatief goed onderhoud gewaarborgd.

Onderhoud van de openbare ruimte is de verantwoordelijkheid van het college.

4. Locatie

Op dit moment bereiden wij het locatieonderzoek voor de raad voor. Omdat de locatie Bosland de meeste mogelijkheden biedt om tegemoet te komen aan de wensen van alle bewoners, bereidt het college een raadvies voor om de woonwagenlocatie op de huidige plaats te houden (U21.05371). Wij merken op dat de huidige locatie Bosland bij alle bewoners op de voorkeurslijst staat. Bij 3 bewoners is het de 1^e voorkeur en bij 9 bewoners is het de 2^e voorkeur (pagina 8, Programma van eisen, vereniging Viatoreem): de voorkeuren tussen de twee groepen bewoners liggen niet ver uit elkaar.

5. Inrichting terrein en omgeving

Standplaatsen worden aangesloten op elektriciteit, riolering, water. De aanleg van glasvezel zal met de betreffende provider nader overlegd moeten worden.

Elke standplaats bevat individuele meters. Er wordt geen gasaansluiting aangeboden. Het voorstel is ontheffing te verlenen daar waar mogelijkheden liggen om aan te sluiten op het gasnet omdat de bestaande woonwagens technisch gezien niet zijn om te bouwen naar gasloos. Voor nieuwe woonwagens wordt geen ontheffing verleend.

De inrichting van de locatie gaat conform de voorschriften van het (nieuwe) bestemmingsplan plaatsvinden en de overige wettelijke en veiligheidseisen (brandveiligheid).

Inrichting van de locatie gebeurt conform de wettelijke (brand) veiligheidseisen. Inrichting van de locatie vindt plaats conform het bestemmingsplan. Parkeerplaatsen realiseren we conform de Nota parkeernormen Lansingerland. Als na een raadsbesluit over het locatieonderzoek de definitieve locatie is bepaald wordt de inrichting van de locatie verder ontwikkeld. De wensen van de bewoners worden daarbij onderzocht.

Aan de Bosland is de inrichting van de woonwagenlocatie wat vrijer, omdat het terrein niet zichtbaar aan een doorgaande route ligt. Voor een andere locatie zoals Hoeksekade stellen wij een beeldkwaliteitsplan op waaraan de locatie moet voldoen, omdat wij het belangrijk vinden dat de woonwagenlocatie past in de omgeving. Je kunt daarbij denken aan uniforme erfafscheiding, kleurgebruik, materiaalgebruik, positionering en afmetingen van de woonwagens.

6. Standplaatsen &

7. Woonwagens

Uitgangspunt is een gelijke behandeling van alle (woonwagen) bewoners in Lansingerland. Voor de sociale huur woonwagens ligt de grootte van de standplaats en de grootte van de woonwagen + berging/sanitaire unit in lijn met de afmetingen op de woonwagenlocatie Meerweg, ondanks het feit dat wij weten dat u dit graag anders ziet. Deze afmetingen zijn medegedeeld in de vergadering van d.d. 14 april 2021 (T21.03586): Grootte standplaats 11x20 meter, (sociale huur) woonwagen 6x13 meter en de sanitaire unit 3x5 meter. Bij de planvorming van de herinrichting zal dit nader uitgewerkt worden. Dit punt wordt verder uitgewerkt na

het raadsbesluit op het locatieonderzoek. De wensen van de bewoners met een koop woonwagen worden daarin onderzocht.

De locatie Bosland biedt ruime plaatsen conform het huidige bestemmingsplan. Hier is meer mogelijk om tegemoet komen aan uw wensen. Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor een nieuwe locatie zoals Hoeksekade, kunnen wij deze ruime plekken niet bieden en zullen we de lijn van woonwagenlocatie aan de Meerweg hanteren.

8. Bedrijf &

9. Hobby

De eventuele inpassing van bedrijfsactiviteiten en het houden van paarden op de locatie Bosland zal moeten passen binnen de huidige wet- en regelgeving.

Het college is bereid om het garagebedrijf en de paarden op de huidige locatie samen met het wonen aan de Bosland te laten bestaan. De gemeente werkt mee om dit mogelijk te maken, uiteraard binnen wet- en regelgeving zoals omgevingsvergunning en het bestemmingsplan. Op de locatie Hoeksekade is het meenemen van het garagebedrijf en de loodsen niet mogelijk. Het meenemen van de paarden naar de locatie Hoeksekade lijkt mogelijk gezien het nabij gelegen recreatiegebied, maar moet nader worden onderzocht.

Voor elke locatie in het locatieonderzoek geldt: de gemeente verhuurt, als de locatie het toelaat, grond tegen de gebruikelijke grondprijzen aan ondernemers in Lansingerland. De grondprijs hangt af van de locatie. Het berekenen van de grondprijs gebeurt op basis van een door u aangeleverd programma (vierkante meters opstal, vierkante meters bedrijfsterrein). Globaal gezegd is de locatie aan de Bosland goedkoper dan de locatie aan de Hoeksekade. Huur van de grond betekent huur van de grond onder opstallen/paardenbak/stallen/loodsen, alsook de grond/buitenruimte eromheen die wordt gebruikt om bedrijf of hobby uit te oefenen. Het college verkoopt geen grond en richt geen opstallen op om deze te verhuren. Samenvattend: u kunt uw gewenste vierkante meters aanleveren bij de projectleider, waarmee we de huurprijs van de grond kunnen berekenen, op basis van een taxatie van de grond. Zodra de raad een besluit heeft genomen over de definitieve locatie, komen wij hier bij u op terug. De definitieve uitwerking vindt plaats, nadat de beoogde herinrichting vorm krijgt.

10. Besluitvorming

Wij blijven graag in gesprek met u en doen ons best om u van de juiste informatie te voorzien.

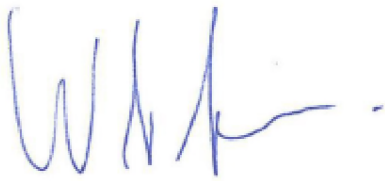
Programma van eisen

Met u kan pas over een nader programma van eisen worden gesproken als er overeenstemming is over de beoogde herinrichting en vervolgens de financiële kaders (civiel- en bouwtechnische kosten) in beeld zijn gebracht.

Normaliter wordt een programma van eisen opgesteld ná het raadsbesluit over het locatieonderzoek en als de beoogde exploitant (woningbouwcorporatie) dat aangeeft. Wij geven nu al een reactie op het programma van eisen van Viatorem aan u, zodat we zoveel mogelijk de door u gewenste duidelijkheid te geven.

Vertrouwende erop dat u hiermee meer duidelijkheid heeft gekregen. We kijken uit naar het verdere proces en gesprek.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



drs. Wilma Atsma
Gemeentesecretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Contactgegevens	Charlotte Wiering
Team	Gebiedsopgaven
Domein	Ruimte & Economie
Email	info@lansingerland.nl
Telefoon	14 010
Postbus 1	
2650 AA Lansingerland	
www.lansingerland.nl	