Nederweert
samen groots, samen doen!



Woonwagenlocaties Nederweert

Uitbreiding 7 standplaatsen

IN OPDRACHT VAN:

GEMEENTE NEDERWEERT

VERSIE 2, DEFINITIEF | 5 FEBRUARI 2019

RAADHUIS ADVIES

Colofon

IN OPDRACHT VAN

> Gemeente Nederweert

PROJECT

> NDW1801/Woonwagenlocaties Nederweert

RAPPORTTITEL

> Woonwagenlocaties Nederweert | Uitbreiding 7 standplaatsen

STATUS

> versie 2, definitief

AUTEUR

> 5.1.2.e

DATUM

> 5 februari 2019

KENMERK

> RA19/007

Inhoudsopgave

01 INLEIDING 5

02 DE OORSPRONKELIJKE OPGAVE 6

02.1 Bestaande locaties ____ 6
02.2 Oorspronkelijk beoogde nieuwe locatie ____ 9
02.3 Proces ____ 10
02.4 Nasleep ____ 10

03 DE NIEUWE OPGAVE 11

03.1 Actuele woonbehoefte ____ 11
03.2 Scenario 1: de oorspronkelijke opgave ____ 12
03.3 Scenario 1A: alternatief op de oorspronkelijke opgave ____ 14
03.4 Scenario 2: uitbreiding locatie Gutjeszijweg ____ 14
03.5 Scenario 2A: uitbreiding locatie Gutjeszijweg en legalisatie situatie Rosvelterzijweg ____ 17
03.6 Scenario 2B: uitbreiding locatie Gutjeszijweg en uitbreiding locatie Houwakker ____ 18
03.7 Procesvoorstel ____ 19

04 KANTTEKENINGEN 20

04.1 Beleidskader door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ____ 20
04.2 Eigen bezit van woonwagens ____ 20
04.3 Communicatie ____ 21

05 CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN 23

05.1 Conclusie ____ 23
05.2 Aanbevelingen ____ 24

Bijlagen

BIJLAGE 01 GESPREKSNOTITIE 25

01

Inleiding

De gemeente Nederweert wenst gehoor te geven aan het verzoek van de in de gemeente woonachtige doelgroep van jonge woonwagenbewoners om uitbreiding van het aantal standplaatsen. Daarmee wordt plaats geboden aan deze nieuwe generatie woonwagenbewoners, die momenteel veelal nog bij hun ouders inwonen, al dan niet in gedoogde situaties.

In 2015 is deze behoefte opnieuw vastgesteld op 7 extra standplaatsen, nadat in 2013 een eerdere ontwikkeling van een volledig nieuwe woonwagenlocatie strandde bij de Raad van State. Ambtelijk is reeds veel werk verzet, waarbij niet alleen wederom is gekeken naar de ontwikkeling van een nieuwe locatie, maar ook naar de mogelijkheden van uitbreiding van bestaande locaties. In deze ontwikkeling heeft de gemeente naast een faciliterende rol ook een uitvoerende rol omdat de daadwerkelijke aanleg van de nieuwe standplaatsen voor rekening en risico van gemeente Nederweert plaatsvindt en Woningvereniging Nederweert (WVN) de standplaatsen gegarandeerd afneemt.

Gemeente Nederweert heeft behoefte aan een advies op basis waarvan het college in de gelegenheid is om een besluit te nemen over de meest geschikte wijze van ontwikkeling van de nieuwe standplaatsen. De voorliggende rapportage gaat hier over. Daarnaast bevat dit document een procesvoorstel voor de uitwerking van het uiteindelijke besluit.

Opgemerkt wordt dat deze rapportage vooral is gebaseerd op dossier- en bureaustudie en gesprekken met ambtelijk betrokkenen. De genoemde locaties zijn bezocht, maar er is geen contact geweest met de bewoners van de locaties of met de 7 gegadigden voor de nieuwe standplaatsen. Er is gesproken met de volgende personen:

- 5.1.2.e – 5.1.2.e gemeente Nederweert;
- 5.1.2.e – 5.1.2.e gemeente Nederweert;
- 5.1.2.e – 5.1.2.e gemeente Nederweert;
- 5.1.2.e – 5.1.2.e gemeente Nederweert.

Daarnaast is er nog telefonisch gesproken met 5.1.2.e, 5.1.2.e van Woningvereniging Nederweert. Een weergave van dit telefoongesprek is bijgevoegd als bijlage 1.

02

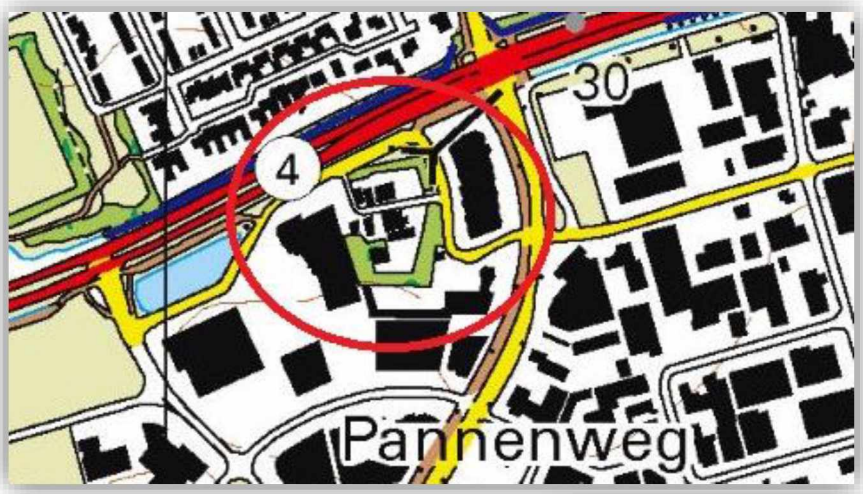
De oorspronkelijke opgave

Op 23 november 2011 vond een eerste overleg plaats tussen de bewoners van de woonwagenlocaties, Woningvereniging Nederweert en Gemeente Nederweert. In totaal zijn er nog 7 personen die een beroep doen op de gemeente en de woningbouwcorporatie om een standplaats. Een 8e persoon is van buiten Nederweert.

Gemeente Nederweert is voornemens om in het uitbreidingsplan Hoebenakker in totaal 4 woonvormen (lees: standplaatsen) te realiseren. In het uiteindelijke uitwerkingsplan is er sprake van 5 standplaatsen in Hoebenakker. Om uiteindelijk alle 7 standplaatszoekenden te huisvesten, zouden op de locaties Rosvelterzijweg en Gutjeszijweg 2 gedoogde situaties – woonwagens reeds aanwezig – worden gelegaliseerd.

02.1 Bestaande locaties

1. Rosvelterzijweg 6031 LB NEDERWEERT: toegestaan maximaal 9 standplaatsen, momenteel 9 standplaatsen bewoond, 1 gedoogde situatie momenteel onbewoond.



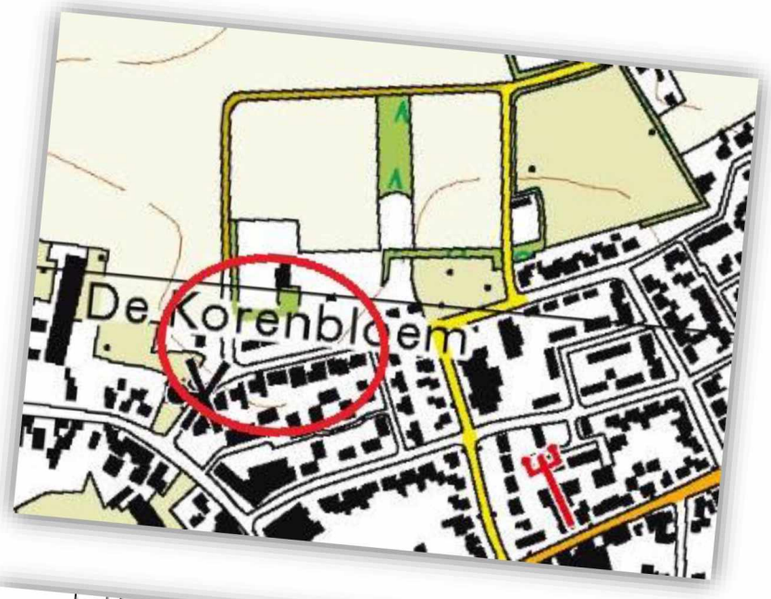


2. Gutjeszijweg 6031 EV NEDERWEERT: conform de bestemmingsplanregels Beheersverordening Nederweert, Budschop, Eind, Ospeldijk en Pannenweg-Oost zijn maximaal 5 standplaatsen toegestaan. Momenteel zijn 4 standplaatsen bewoond. Daarnaast is er sprake van 1 gedoogde situatie zonder eigen voorzieningen.





3. Houwakker 6035 PK OSPEL: maximaal 4 standplaatsen toegestaan. Momenteel 4 standplaatsen bewoond. Geen verdere wijzigingen beoogd.





02.2 Oorspronkelijk beoogde nieuwe locatie

4. Plan Hoebenakker – omgeving Bosserstraat 6031 NS NEDERWEERT: het door de Raad van State vernietigde uitwerkingsplan voorzag in 5 standplaatsen c.q. kleine woonvormen in combinatie met 5 vrije sector kavels.





02.3 Proces

Op 25 september 2012 heeft het college het uitwerkingsplan Hoebenakker inclusief het exploitatieplan vastgesteld. De 7 personen voor wie de uitbreiding van het aantal standplaatsen bedoeld is, hebben een verweerschrift ingediend tegen het uitwerkingsplan.

Op 19 februari 2014 doet de Raad van State een uitspraak in deze zaak: het besluit van 25 september 2012 tot vaststelling van het uitwerkingsplan dient te worden vernietigd op grond van de volgende punten:

1. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de te legaliseren standplaats en het opschuiven van de toegang tot de Rosvelterzijweg om plaats te maken voor de te legaliseren standplaats zijn onvoldoende onderbouwd.
2. De kosten van sanering van de bodem alsook de milieukundige invloeden van de naastgelegen voormalige gemeentewerf op de te legaliseren standplaats aan de Gutjeszijweg zijn onvoldoende onderbouwd.

02.4 Nasleep

In april 2014 laat het college in een brief aan de bezwaarmakers weten dat er een nieuwe situatie is onstaan als gevolg van de uitspraak door de Raad van State op 19 febuari 2014. Het college vindt het belangrijk om een actueel beeld te hebben van de woonbehoefte en de mogelijkheden van de belanghebbende bewoners, alvorens een nieuw besluit te nemen over de invulling van de locatie Hoebenakker. Daarnaast geeft het college aan dit onderzoek niet slechts te beperken tot de locatie Hoebenakker, maar ook de mogelijkheden op de bestaande locaties Rosvelterzijweg en de Gutjeszijweg te willen bekijken.

03

De nieuwe opgave

De uitspraak door de Raad van State van 19 februari 2014 heeft er toe geleid dat het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan voor de realisatie van 5 standplaatsen in plan Hoebenakker is vernietigd. Daarmee is er nog steeds geen invulling gegeven aan de opgave om het totale aantal van 17 legale standplaatsen met 7 stuks uit te breiden. Het college heeft in april 2014 aangegeven in een vervolg tevens de mogelijkheden op de bestaande locaties te zullen onderzoeken.

Het ligt voor de hand om het oorspronkelijke scenario nog eens tegen het licht te houden. Daarnaast worden een aantal scenario's nader bekeken, die – ook als gevolg van ontwikkelingen in de tussentijd – een alternatief bieden voor de aanleg van 7 standplaatsen. Het betreft een opsomming die gebaseerd is op de oorspronkelijke plannen en de huidige locaties en is daarmee niet uitputtend. Overige ontwikkellocaties in de gemeente Nederweert – indien aanwezig – zijn immers niet in dit onderzoek opgenomen. Per scenario worden in een SWOT-anayse de mogelijkheden en onmogelijkheden weergegeven.

03.1 Actuele woonbehoefte

Om een gevolg te geven aan het proces is in december 2015 een nulmeting gedaan. Hieruit is naar voren gekomen dat de oorspronkelijke 7 belanghebbenden nog steeds in aanmerking wensen te komen voor een standplaats. Weliswaar wonen inmiddels 4 personen in een reguliere woning, maar het nieuwe beleidskader van de het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) – zie tevens bij 'Kanttekeningen' (hoofdstuk 4) – maakt dat zij als gevolg van het nieuwe beleidskader onverminderd recht op een standplaats houden. In deze rapportage wordt daarom uitgegaan van een actuele behoefte aan 7 standplaatsen.

Naast deze 7 personen hebben zich tevens 3 of 4 nieuwe 'uitvliegers' gemeld voor een standplaats. In deze rapportage wordt aan hun behoefte geen invulling gegeven. Wel wordt bij 'Kanttekeningen' (hoofdstuk 4) nog nader ingegaan op het nieuwe beleidskader van BZK en hetgeen dit voor deze aanvullende behoefte betekent.

03.2 Scenario 1: de oorspronkelijke opgave

Het oorspronkelijke scenario voorziet in de uitwerking van 5 standplaatsen c.q. kleine woonvormen in combinatie met 5 vrije sector kavels in plan Hoebenakker en het legaliseren van 1 standplaats op de locatie Rosvelterzijweg en 1 standplaats op de locatie Gutjeszijweg. Zoals in de inleiding valt te lezen, is het uitwerkingsplan vernietigd, omdat:

1. de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de te legaliseren standplaats en het opschuiven van de toegang tot de Rosvelterzijweg om plaats te maken voor de te legaliseren standplaats onvoldoende zijn onderbouwd;
2. de kosten van sanering van de bodem alsook de milieukundige invloeden van de naastgelegen voormalige gemeentewerf op de te legaliseren standplaats aan de Gutjeszijweg onvoldoende zijn onderbouwd.

Nadere uitwerking vraagt om een studie naar de kosten van het bouw- en woonrijp maken van de beide locaties – er is slechts een globale raming voor de uitbreiding van de geluidwal op de locatie Rosvelterzijweg opgesteld – alsook vaststelling van de omvang van de bodemverontreiniging van de locatie Gutjeszijweg. Dit scenario voorziet in de aanleg van 5 reguliere bouwkavels in de vrije sector. Deze 5 kavels vormen een kostendrager voor de ontwikkeling van de 5 standplaatsen.

SWOT analyse scenario 1

	Positieve factoren	Negatieve factoren
Interne factoren	• Alle planologische onderzoeken ten behoeve van de ontwikkeling van 5 standplaatsen in Hoebenakker zijn reeds uitgevoerd. • Met Woningverening Nederweert zijn reeds afspraken gemaakt over de overname van 5 nieuwe standplaatsen en 2 te legaliseren standplaatsen.	• De kosten van bouw- en woonrijp maken van de te legaliseren standplaatsen aan de Rosvelterzijweg en de Gutjeszijweg alsmede de sanering van de bodemverontreiniging op de locatie Gutjeszijweg zijn nog niet nader in kaart gebracht.
Externe factoren	• De personen van de 2 gedoogde situaties hebben bezwaar gemaakt tegen dit scenario, maar hebben bij de nulmeting in 2015 aangegeven nog steeds van hun gedoogde situatie gebruik te willen maken. Dit zou het aantal potentiële bezwaar-makers doen afnemen.	• Het oorspronkelijke bezwaar is gericht tegen de ontwikkeling van dit scenario. Een zelfde traject kan een herhaling van zetten blijken te zijn. • Om beide gedoogde situaties aan de Rosvelterzijweg en de Gutjeszijweg te legaliseren, dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. De kans op claims op planschadevergoedng dient te worden onderzocht. Dit geldt ook voor de beoogde locatie in Hoebenakker, hoewel het aannemelijk is dat het risico op planschade hier kleiner is vanwege de voorzienbaarheid die is gecreëerd door in het moederplan deze locatie te bestemmen als zoeklocatie voor kleine woonvormen. • De aangrenzende 5 vrije sector kavels dienen eveneens te worden ontwikkeld en te worden verkocht. De combinatie met de 5 kleine woonvormen kan de marktkansen verkleinen => lagere grondopbrengsten.

03.3 Scenario 1A: alternatief op de oorspronkelijke opgave

Als 1e alternatief wordt hier genoemd de ontwikkeling van 7 standplaatsen in plan Hoebenakker. In de ontwikkeling van het uitwerkingsplan zijn meerdere stedenbouwkundige indelingen bekeken, waaronder de verdeling van 7 standplaatsen en 4 reguliere bouwkavels. Het is voorstelbaar dat een dergelijk scenario ook de door de bezwaarmakers wordt gedragen. Immers, in hun zienswijze van 21 juni 2012 worden dergelijke alternatieven eveneens benoemd.

SWOT analyse scenario 1A

	Positieve factoren	Negatieve factoren
Interne factoren	• Mogelijk kan worden volstaan met de planologische onderzoeken ten behoeve van de oorspronkelijke ontwikkeling. • Relatief geringe meerkosten voor wat betreft bouw- en woonrijp maken t.o.v. het oorspronkelijke plan. • Geen legalisatie van de gedoogde standplaatsen Rosvelterzijweg en Gutjeszijweg. sterktes	• Woningverening Nederweert houdt geen rekening met de afname van 7 nieuwe standplaatsen. Aanvullende afspraken zijn noodzakelijk. zwaktes
Externe factoren	• Dit scenario heeft de voorkeur bij de 7 personen voor wie het bij de uitbreiding van het aantal standplaatsen om gaat. Zij benoemen dit scenario in hun verweerschrift. Dit reduceert de kans op bezwaar van de belanghebbenden. kansen	• In het oorspronkelijke plan Hoebenakker zijn 5 kleine woonvormen opgenomen. Het aantal van 7 stuks wijkt af van eerdere informatie en leidt mogelijk tot verzoeken om planschadevergoeding door ontwikkelaars en huidige bewoners. • De aangrenzende 4 vrije sector kavels dienen eveneens te worden ontwikkeld en te worden verkocht. De combinatie met de 7 kleine woonvormen kan de marktkansen verkleinen => lagere grondopbrengsten. bedrei-gingen

03.4 Scenario 2: uitbreiding locatie Gutjeszijweg

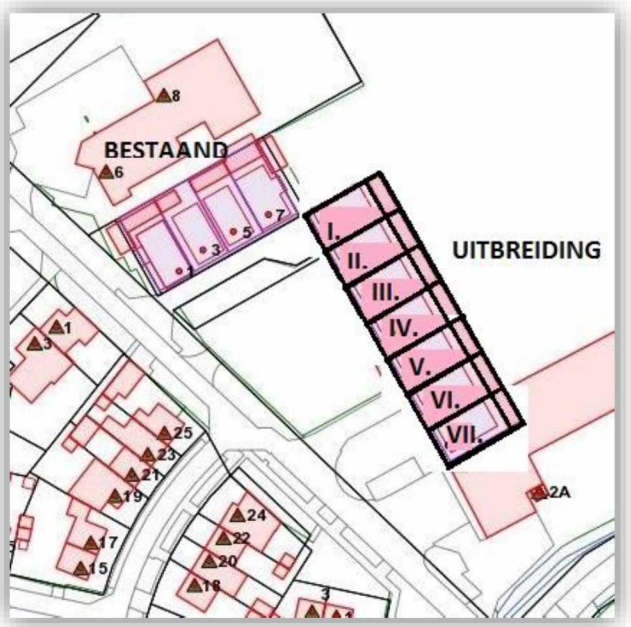
De bestaande locatie Gutjeszijweg grenst aan de voormalige gemeentewerf en de bestaande brandweerkazerne. Momenteel maakt RV Groen (voorheen Prio Verve) nog gebruik van de voormalige gemeentewerf voor opslag van goederen en de stalling van voertuigen. De brandweerkazerne blijft nog in gebruik, totdat de nieuwe brandweerkazerne aan de Smisserstraat in gebruik is genomen. De opening van de nieuwe brandweerkazerne staat gepland medio juli 2019. Daarna komt dit perceel beschikbaar voor herontwikkeling.

Met het vertrek van de brandweerkazerne in het vooruitzicht ligt het voor de hand om uitbreiding van de locatie Gutjeszijweg onder de loep te nemen. Het is voorstelbaar dat het totale gebied ten oosten van de Gutjesweg in aanmerking komt voor een integrale herontwikkeling. De woonwagenlocatie aan de Gutjeszijweg met uitbreiding van 7 standplaatsen kan daar prima een onderdeel van zijn. Het perceel dat vrijkomt als gevolg van het vertrek van de brandweerkazerne is voldoende groot om plaats te bieden aan een uitbreiding van 7 standplaatsen van ca. 200 m² oppervlakte per stuk, inclusief ventweg, parkeerplaatsen en een groene buffer.

Door het wegvallen van de activiteiten van de voormalige gemeentwerf met milieustraat en de verplaatsing van de gemeentewerf is de milieukundige belasting naar verwachting nog slechts minimaal. Wel is er mogelijk sprake van een bodemverontreiniging. De exacte omvang daarvan dient nog te worden vastgesteld.

Met het toevoegen van 7 extra standplaatsen ontstaat er een woonwagenlocatie met in totaal 11 standplaatsen. Daarmee rijst de vraagt in hoeverre er bij 11 standplaatsen nog sprake is van een beheersbare situatie. Immers, de trend is ooit ingezet om woonwagenlocaties gering van omvang te laten zijn. Er is geen vuistregel voor een soort van optimaal beheersbaar aantal standplaatsen. In diverse buurgemeentes zijn woonwagenlocaties met ca. 10 standplaatsen gerealiseerd. De locatie Rosvelterzijweg beschikt ook over 9 standplaatsen.

Onderstaande verbeelding is slechts bedoeld als een suggestie. Het spreekt voor zich dat uitwerking door een stedenbouwkundig ontwerper gewenst is, omdat de locatie diverse mogelijkheden voor de verkaveling biedt.



SWOT analyse scenario 2

	Positieve factoren	Negatieve factoren
Interne factoren	• Een uitbreiding van de locatie Gutjeszijweg kan onderdeel uitmaken van een integrale gebiedsontwikkeling. • Een en ander vraagt om een relatief geringe uitbreiding van de boven- en ondergrondse infrastructuur. • Locatie Hoebenakker blijft beschikbaar voor de ontwikkeling van reguliere woningbouw => hogere grondopbrengsten. • Geen legalisatie van de gedoogde situatie op de locatie Rosvelterzijweg.	• Woningverening Nederweert houdt geen rekening met de afname van 7 nieuwe standplaatsen. Aanvullende afspraken zijn noodzakelijk. • De omvang en de kosten van bodemsanering van het totale gebied zijn nog niet in kaart gebracht.
Externe factoren	• De 7 personen voor wie de uitbreiding van het aantal standplaatsen bedoeld is, behoren tot de families woonachtig op de huidige locatie Gutjeszijweg. Daarmee draagt dit scenario bij aan hun wens om als familie bij elkaar te wonen. • Relatief weinig issues ten aanzien van externe veiligheid in vergelijking met de locatie Hoebenakker.	• De belanghebbende voor de gedoogde situatie op de locatie Rosvelterzijweg maakt mogelijk aanspraak op de toezegging van de gemeente om deze plek te legaliseren. • Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden. Omwonenden van de Gutjesweg kunnen als belanghebbenden geoormerkt worden en een beroep doen op planschadevergoeding. • Toevoeging van wooncontingenten aan de planvoorraad.

03.5 Scenario 2A: uitbreiding locatie Gutjeszijweg en legalisatie situatie Rosvelterzijweg

Om een evenwichtige verdeling van het aantal standplaatsen te bewerkstelligen, is het mogelijk om de uitbreiding op de locatie Gutjeszijweg te combineren met legaliseren van de gedoogde situatie op de locatie Rosvelterzijweg. In dat geval hoeft de locatie Gutjeszijweg met slechts 6 standplaatsen te worden uitgebreid, zodat er een evenwichtige situatie ontstaat van 10 standplaatsen op de locatie Rosvelterzijweg en 10 standplaatsen op de locatie Gutjeszijweg.

SWOT analyse scenario 2A

	Positieve factoren	Negatieve factoren
Interne factoren	• Een uitbreiding van de locatie Gutjeszijweg kan onderdeel uitmaken van een integrale gebiedsontwikkeling. • Een en ander vraagt om een relatief geringe uitbreiding van de boven- en ondergrondse infrastructuur • Locatie Hoebenakker blijft beschikbaar voor de ontwikkeling van reguliere woningbouw => hogere grondopbrengsten. • Evenwichtige verdeling van het aantal standplaatsen over de locaties Rosvelterzijweg en Gutjeszijweg.	• Woningverening Nederweert houdt geen rekening met de afname van 6 nieuwe standplaatsen en 1 gedoogde situatie. • Omvang en kosten van bodemsanering van het totale gebied aan de Gutjesweg zijn nog niet in kaart gebracht. • De kosten van bouw- en woonrijp maken van de te legaliseren standplaats aan de Rosvelterzijweg zijn nog niet nader in kaart gebracht.
Externe factoren	• Relatief weinig issues ten aanzien externe veiligheid in vergelijking met de locatie Hoebenakker.	• Het bestemmingsplan dient in beide gevallen gewijzigd te worden. Omwonenden en belanghebbenden rond de beide locaties kunnen mogelijk een beroep doen op planschadevergoeding. • Toevoeging van wooncontingenten aan de planvoorraad.

03.6 Scenario 2B: uitbreiding locatie Gutjeszijweg en uitbreiding locatie Houwakker

Een variant op Scenario 2A is het deels uitbreiden van de locatie Gutjesweg gecombineerd met een uitbreiding van de locatie Houwakker in de kern van Ospel. Deze locatie grenst aan 2 voetbalvelden. In een overhoek van deze sportaccommodatie direct grenzend aan de woonwagenlocatie is nog ruimte om ca. 2 standplaatsen van 200 m2 te realisren. In dat geval kan worden volstaan met uitbreiding van 5 standplaatsen op de locatie Gutjeszijweg. Daarmee komt het tot een evenredige verdeling van het totale aantal standplaatsen over de bestaande locaties Rosvelterzijweg, Gutjeszijweg en Houwakker.

SWOT analyse scenario 2B

	Positieve factoren	Negatieve factoren
Interne factoren	• Een uitbreiding van de locatie Gutjeszijweg kan onderdeel uitmaken van een integrale gebiedsontwikkeling. • Een en ander vraagt om een relatief geringe uitbreiding van de boven- en ondergrondse infrastructuur. • Locatie Hoebenakker blijft beschikbaar voor de ontwikkeling van reguliere woningbouw => hogere grondopbrengsten. • Evenwichtige verdeling van het aantal standplaatsen over de locaties Rosvelter-zijweg, Gutjeszijweg en Houwakker.	• Woningverening Nederweert houdt geen rekening met de afname van 6 nieuwe standplaatsen en 1 gedoogde situatie. • Omvang en kosten van bodemsanering van het totale gebied aan de Gutjesweg zijn nog niet in kaart gebracht.
Externe factoren	• Relatief weinig issues ten aanzien externe veiligheid voor de locaties Gutjeszijweg en Houwakker in vergelijking met de locatie Hoebenakker.	• Het bestemmingsplan dient voor zowel de locatie Gutjezijweg als de locatie Houw-akker gewijzigd te worden. Omwonenden en belanghebbenden rond de beide locaties kunnen mogelijk een beroep doen op planschadevergoeding. • Een uitbreiding van de locatie Houwakker is mogelijk niet in trek bij de 7 belang-hebbenden, omdat op deze locatie geen directe familie woont. • Toevoeging van wooncontingenten aan de planvoorraad.

sterktes zwaktes kansen bedrei-gingen

Aangetekend wordt dat de locatie Houwakker in het gehele eerdere proces grotendeels buiten beeld is gebleven. Op deze locatie woont geen directe familie van een van de 7 belanghebbenden.

Een verdere variant is het scenario, waarbij scenario 2B wordt gecombineerd met de legalisatie van de gedoogde standplaats op de locatie Rosvelterzijweg. Deze wordt niet verder uitgewerkt, omdat het niet tot andere inzichten ten opzichte van de scenario's 2A en 2B zal leiden.

03.7 Procesvoorstel

Zodra er besluitvorming voor een van de genoemde scenario's heeft plaatsgevonden, dient dit scenario verder te worden uitgewerkt. In het onderstaande schema wordt globaal het tijdspad weergegeven. Dat is voor scenario 1 en 1A anders dan voor de scenario's 2, 2A en 2B, omdat er in het verleden reeds de nodige voorbereidingen voor plan Hoebenakker zijn genomen. Daarnaast wordt er geen rekening gehouden met eventuele procedures in het kader van bezwaar en beroep.

	PROCESSTAP	SCENARIO 1 EN 1A	SCENARIO 2, 2A EN 2B
1.	uitwerken ontwerp voor uitbreiding	4 weken	8 weken
2a.	opstellen bestemmingsplan inclusief actualiseren diverse ruimtelijke en planologische onderzoeken	8 weken	--
2b.	opstellen bestemmingsplan inclusief uitvoeren diverse ruimtelijke en planologische onderzoeken	--	20 weken
3.	bestekklaar maken ontwerp – *parallel aan 2*	8 weken	8 weken
4.	bestemmingsplanprocedures (zonder voorontwerp, anders 10 weken extra)	30 weken	30 weken
5.	klaarmaken aanvraag om vergunningen – *deels parallel aan 4*	6 weken	6 weken
6.	verlenen vergunningen	8 weken	8 weken
7.	aanbesteding werkzaamheden inclusief prijsvorming en opdracht	12 weken	12 weken
8.	bouwrijp maken locatie (inclusief sloop)	2 weken	6 weken
9.	realisatie standplaatsen	20 weken	20 weken
10.	woonrijp maken – deels parallel aan 9	6 weken	6 weken
11.	oplevering en overdracht	1 week	1 week
	TOTAAL doorlooptijd afgerond	85 weken	105 weken

Let wel: omdat een aantap processtappen parallel lopen, is de totale doorlooptijd geen optelling van alle genoemde processtappen. Bovendien is dit globale tijdspad slechts indicatief en mag in deze fase nog niet als een hard gegeven worden beschouwd. Het schema laat wel zien dat de uitwerking van een scenario voor uitbreiding aan de Gutjeszijweg slechts een half jaar langer hoeft te duren dan het uitwerken van een scenario in plan Hoebenakker.

04

Kanttekeningen

04.1 Beleidskader door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Op 12 juli 2018 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken Koninkrijksrelaties (BZK) het *Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid* aan de Tweede Kamer gestuurd. Daarnaast is het beleidskader aan alle gemeentes toegestuurd met het verzoek om te onderzoeken in hoeverre het eigen gemeentelijke beleid ten aanzien van woonwagens en standplaatsen in overeenstemming is met het nieuwe beleidskader.

De kern van het *Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid* is dat bij de ontwikkeling van het lokale woonbeleid rekening gehouden wordt met de gerechtvaardigde woonbehoefte van woonwagenbewoners om te wonen in een woonwagen. Het beleidskader verduidelijkt de kaders die gelden voor gemeenten bij het vormgeven van het beleid voor woonwagens en standplaatsen in hun gemeente. Het lokale beleid dient erop gericht te zijn dat op een redelijke termijn het aanbod aan standplaatsen beter is afgestemd met de behoefte er aan, aldus de minister.

Het beleidskader maakt een duidelijk onderscheid in een rolverdeling tussen beleidsmakers en uitvoerende partijen. Deze rollen liggen respectievelijk bij gemeente en woningbouwcorporaties. Met de uitbreiding van 7 standplaatsen wordt hier invulling aan gegegeven. Bovendien voorziet het in een acute behoefte.

Het verschijnen van het beleidskader heeft voor de nodige onrust gezorgd. Zo menen diverse bewoners een standplaats te kunnen afdwingen met het beleidskader in de hand. Dat is niet het geval. In de Nederweertse situatie zou dit geleid hebben tot ca. 5 personen van buiten gemeente Nederweert die zich bij Woningvereniging Nederweert hebben gemeld, bovenop de 4 reeds bekende nieuwe 'uitvliegers'. Momenteel wordt er geen wachtlijst bijgehouden. Dit zou echter wel inzicht verschaffen bij het evalueren van het bestaande beleid. Overigens wordt nog aangetekend dat de doelgroep ook zelf bijdraagt aan lange wachttijden, omdat zij bij hun zoektocht naar een standplaats over het algemeen richten op de locaties waar hun directe familie verblijft. Bij geringe doorstroming ontstaan daardoor vanzelf lange wachtlijsten.

04.2 Eigen bezit van woonwagens

De uitbreiding heeft slechts betrekking op 7 standplaatsen met voorzieningen. Dit betekent dat de bewoners aan wie de standplaatsen worden toegewezen, zelf dienen te voorzien in een woonwagen. Deze woonwagen dient te voldoen aan het geldende Bouwbesluit, zodat er een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd en – eveneens belangrijk – kan worden afgegeven.

Met het kopen van een deugdelijke woonwagen – zowel nieuw als tweedehands – is een aanzienlijk bedrag gemoeid. Voor de aankoop van woonwagens is het mogelijk om een bancaire lening aan te gaan. Zo is Rabobank bereid om een hypotheek met NHG te verstrekken, maar op voorwaarde dat de ondergond in erfpacht wordt gegeven. Echter, door de standplaatsen in erfpacht te geven zijn de standplaatsen nog steeds niet duurzaam beschikbaar voor de doelgroep, omdat er dan geen sprake is van doorstroming. Zo is in het Burgerlijk Wetboek bepaald dat bij overlijden van de erfpachter, de erfverpachter (in dit geval de gemeente of Woningvereniging Nederweert) niet om toestemming voor overdracht – aan een erfgenaam – hoeft te vragen. Bovendien kleven er aan erfpachtconstructies risico's in het geval van faillissementen of het niet nakomen van betalingsverplichtingen.

Daarnaast wordt aangetekend dat eigen woningbezit mogelijk conflicteert met het vrij te laten vermogen in geval van personen met een bijstandsuitkering. Per 1 januari 2019 zijn deze vastgesteld op 6.120 euro voor alleenstaanden en 12.240 euro voor gehuwden. Voor woninggebonden bezit bedraagt het vrij te laten vermogen 51.600 euro. Bij de boordeling van het vrij te laten vermogen wordt een hypothecaire schuld in mindering van de getaxeerde waarde van de woonwagen gebracht.

In het hierboven aangehaalde beleidskader van het ministerie staat op pagina 21 en verder het volgende te lezen:

> *"Op dit moment zijn er huurstandplaatsen waarbij ook de wagen wordt gehuurd en huur-standplaatsen waarop de huurders zelf een woonwagen moeten plaatsen. Het ligt niet voor de hand om een standplaats te huur aan te bieden waarop de huurders zelf een woonwagen moeten plaatsen. Indien de woonruimtezoekenden op basis van hun huishoudinkomen in aanmerking komen voor een huurstandplaats van een woningcorporatie, zullen zij meestal niet de middelen hebben om zelf een woonwagen te kopen. Tevens veroorzaakt dit problemen op het moment dat de huurders van de standplaats komen te overlijden. Dan moeten de erfgenamen op korte termijn de standplaats ontruimen, hetgeen er bijna altijd toe leidt dat de woonwagen vernietigd moet worden."*

Hiermee haakt het ministerie in op het geschetste probleem van financiering van een eigen woonwagen. Het is te overwegen om met Woningvereniging Nederweert in overleg te gaan om te onderzoeken in hoeverre zij in de gelegenheid is – en ook bereid is – om te investeren in duurzame bebouwing op de standplaatsen, zodat een standplaats inclusief woning wordt aangeboden.

04.3 Communicatie

De opgave van de uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen vormt een uitdaging op het gebied van communicatie. Daarbij gaat het niet alleen om de belangen van de bewoners voor wie de uitbreiding is bedoeld of voor gemeente Nederweert, maar met name ook voor de omwonenden. Een stakeholder-analyse als onderdeel van een projectplan geeft inzicht in de diverse en soms tegenstrijdige belangen. Het is daarbij belangrijk om vooral *met* de belanghebbenden te praten en niet *over* hen.

Omdat de uitbreiding van het aantal standplaatsen in alle gevallen gepaard gaat met een wijziging van het planologische regime, schuilt in ieder scenario een zekere mate van een risico op bezwaar en beroep en een risico op planschade. Een goed opgezet communicatietraject kan daarbij niet zozeer bezwaar en beroep of een planschadeclaim voorkomen, maar het biedt wel de basis voor een goede inschatting van de te verwachten weerstand. Bovendien dwingt het opstellen van een communicatiekalender om zorgvuldig na te denken over het proces en het managen van de verwachtingen.

05

Conclusie en aanbevelingen

Deze rapportage richt zich op in totaal 5 varianten in goed beschouwd 2 scenario's, te weten *scenario 1: de ontwikkeling van het oorspronkelijke uitwerkingsplan Hoebenakker met een variant* en *scenario 2: de ontwikkeling van een uitbreiding van de bestaande locatie Gutjeszijweg met varianten*.

05.1 Conclusie

Vooropgesteld wordt dat met beide scenario's een hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de opgave om tot de uitbreiding van 7 standplaatsen te komen. Desalniettemin biedt *scenario 2: uitbreiding van de locatie Gutjeszijweg met varianten* de meeste kansen voor een nadere uitwerking, omdat de locatie en de directe omgeving minder (fysieke) beperkingen kent, dan *scenario 1: uitwerking plan Hoebenakker*. Dat maakt dat een optimaal ontwerp voor de verkaveling voor de uitbreiding kan worden ontwikkeld, rekening houdend met de 4 bestaande standplaatsen. Daarnaast biedt dit scenario de mogelijkheid om als familie bij elkaar te wonen. Bovendien: zoals aangegeven zou een integrale gebiedsontwikkeling mogelijk plaats kunnen bieden aan wooneenheden met kleinschalige bedrijvigheid – wellicht interessant voor de doelgroep – en is plan Hoebenakker volledig beschikbaar voor de ontwikkeling reguliere woningbouw. Een surplus op de grondexploitatie Hoebenakker kan bijdragen aan de grondexploitatie voor de uitbreiding van de locatie Gutjeszijweg.

Het proces van ontwikkeling van de nieuwe locatie heeft baat bij een zorgvuldig uitgewerkt communicatieplan met daarin opgenomen een communicatiekalender, die aangeeft op welke momenten met welke belanghebbenden gesproken wordt en wat de aard van de berichtgeving zal zijn.

Daarnaast dient er aandacht te zijn voor het feit dat de bewoners mogelijk moeilijkheden ondervinden bij het aankopen van een geschikte woonwagen. Uitgangspunt is dat de standplaatsen leeg worden opgeleverd zonder enige vorm van woning. De zelf te leveren woonwagen dient te voldoen aan het geldende Bouwbesluit, zodat een omgevingsvergunning kan worden afgegeven.

05.2 Aanbevelingen

1. Ga in gesprek met de doelgroep over de uitbreiding van de locatie Gutjeszijweg en onderzoek het draagvlak vanuit de doelgroep. Dit scenario is nog niet eerder met hen besproken. Benadruk de diverse kansen die ontwikkeling en uitbreiding van deze locatie biedt.
2. Heb oog voor de obstakels waar de 7 gegadigden mogelijk tegenaan lopen bij het kopen van een woonwagen die voldoet aan het Bouwbesluit en bij het aangaan van financiering ten behoeve van de aankoop van een woonwagen. Betrek Woningverening Nederweert bij het onderzoek naar mogelijke oplossingen.
3. Ga in gesprek met Woningverening Nederweert. Met hen is afgesproken dat zij na realisatie de gereedgekomen standplaatsen in eigendom nemen. Onderzoek daarbij in hoeverre Woningvereniging Nederweert in staat is om te voorzien in duurzame woongelegenheid op de standplaatsen.
4. Leg een wachtlijst van standplaatszoekenden aan. Dit geeft inzicht bij het evalueren van het bestaande beleid.
5. Stel een communicatiekalender op aan de hand van de procesplanning en een stakeholder-analyse. Deze communicatiekalender geeft aan op welke momenten en met welke belanghebbenden het goede gesprek plaatsvindt.

Bijlage 01

Gespreksnotitie

Op 27 november 2018 is er telefonisch contact geweest met 5.1.2.e *van Woningvereniging Nederweert. Hieronder een korte weergave van het gesprek:*

Sinds het najaar van 2011 zijn Gemeente Nederweert, Woningvereniging Nederweert en de bewoners van de woonwagenlocaties met elkaar in gesprek over de uitbreiding van het aantal standplaatsen in Nederweert. Oorspronkelijk betrof het een groep van 8 personen die destijds nog woonachtig waren bij hun ouders. Van deze 8 personen komen er 7 uit de gemeente Nederweert. De 8e persoon is afkomstig uit Weert. Het is de bedoeling om slechts de doelgroep uit Nederweert te voorzien in hun huisvestingsvraag. In de tussentijd is een aantal bewoners gehuisvest in reguliere huurwoningen in afwachting van een standplaats.

In 2006 heeft Woningvereniging Nederweert in totaal 17 standplaatsen en 6 huurwoonwagens van gemeente Nederweert overgenomen. Daarbij is de afspraak gemaakt om deze aantallen niet uit te breiden en boventallige bewoners in het reguliere woningbezit te integreren. Verder is afgesproken om slechts de huurwoonwagens aan de zittende huurders te verkopen en de standplaatsen in eigen bezit te behouden.

Het vertrekpunt voor de uitwerking van deze huisvestingsopgave is deels om 2 bestaande gedoogsituaties te legaliseren en betreft deels de aanleg van 5 nieuwe standplaatsen. Woningvereniging Nederweert neemt deze 7 standplaatsen turn-key over van gemeente Nederweert. Het uitwerkingsplan voor 5 nieuwe standplaatsen in de uitbreiding Hoebenakker in Nederweert is door de Raad van State in 2014 vernietigd. Woningvereniging Nederweert houdt in haar begroting slechts rekening met de turn-key overname van 2 gelegaliseerde en 5 nieuwe standplaatsen. De doelgroep focust zich op een huisvestingsoplossing in Nederweert. Men wil als groep graag bijeen wonen. Bij de doelgroep is daarom de huidige woonwagenlocatie in Ospel minder in beeld.

Met deze nieuwe fase in het project ligt het voor de hand om ook andere oplossingsrichtingen te bekijken, maar het spreekt voor zich dat bij nieuwe beleidskeuzes Woningvereniging Nederweert zich eerst dient te oriënteren alvorens zij haar deelname kan uitspreken. In dat kader is besproken dat er slechts standplaatsen worden opgeleverd. De nieuwe bewoners dienen zelf in een woonwagen te voorzien. Het gaat daarbij om een aanzienlijke investering. Het is mogelijk om een hypotheek te vestigen op een woonwagen. Daarbij wordt door de geldverstrekkende instelling gesteld dat de ondergrond c.q. standplaats in erfpacht wordt gegeven. Dit sluit niet aan bij het huidige beleid en vraagt dus in een uitwerking om nieuwe beleidskeuzes.

Er wordt geen officiële wachtlijst bijgehouden. Naast de 7 kandidaten voor een nieuwe standplaats zijn er ca. 4 personen uit de plaatselijke doelgroep bekend die eveneens op het punt staan om te gaan

uitvliegen. De publiciteit rond de uitbreiding in plan Hoebenakker heeft geleid tot ca. 5 verzoeken om een standplaats van personen buiten Nederweert. De huidige opgave voorziet dus niet in de huisvesting van deze personen. In de zomer 2018 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het beleidskader Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid gepubliceerd. Het betreft hier slechts een handreiking, waarbij alle gemeentes worden gevraagd om te beoordelen in hoeverre hun eigen beleid in overeenstemming is met nieuwe beleidskader door het ministerie. Woningvereniging Nederweert wacht in deze af hoe gemeente Nederweert hiermee wil omgaan. Regionaal zal men met andere corporaties optrekken, zodra een en ander als opgave bij de corporaties belandt. Zo ver is het echter nu nog niet. Gemeentes hebben gezamenlijk het ministerie om een toelichting verzocht. Daar wordt nu op gewacht.