

Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer:
Z/23/410671

Onderwerp

Strategie 'Invulling woonbehoefte woonwagenebewoners'

De gemeenteraad besluit:

1. De strategie 'Invulling woonbehoefte woonwagenebewoners' vast te stellen:
 - De locatie Obbichterweg te herstructureren naar het legale aantal standplaatsen.
 - Maximaal 8 standplaatsen op een potentiële locatie te realiseren als gevolg van de vervangende nieuwbouwopgave van de Obbichterweg.
 - Een uitbreiding van 11 standplaatsen op de locatie Tudderenderweg te realiseren.
 - Een derde uitbreidingslocatie gericht op koopstandplaatsen kostenneutraal te realiseren.
2. De fysiek-ruimtelijke beleidskaders voor de uitbreiding van woonwagenstandplaatsen vast te stellen.

Inleiding

Het college heeft in januari 2022 besloten het aantal woonwagenstandplaatsen uit te breiden door inbreiding op en uitbreiding bij bestaande locaties. Als vervolg op dit besluit is op 28 maart 2023 door het college ingestemd met de concept strategie 'Invulling woonbehoefte woonwagenebewoners'. Vervolgens heeft er participatie plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de bewoners en de woningcorporaties. Met ZOwonen is uitgebreid geparticipeerd over de beleidskaders en verder is de Vereniging Woonwagenbelangen Sittard-Geleen benaderd om deel te nemen in het participatietraject. Op 25 april 2023 heeft het college ingestemd met de definitieve strategie om de woonbehoefte van woonwagenebewoners in te vullen.

Beoogd effect

Sittard-Geleen heeft een strategie vastgesteld over hoe we in de gemeente invulling geven aan de woonbehoefte van woonwagenebewoners en het uitbreiden van het aantal woonwagenstandplaatsen in de gemeente Sittard-Geleen.

Argumenten

1.1 De strategie is een invulling van het collegebesluit van januari 2022.

Deze uitbreidingsstrategie geeft richting aan het collegebesluit om het aantal woonwagenstandplaatsen in de gemeente uit te breiden. Daarmee is de strategie een eerste stap om aan de uitbreidingsopgave te voldoen. In dit stuk wordt immers beschreven welke locaties uitgebreid worden, welke kosten daarmee samenhangen, wat de rolverdeling van gemeente en woningcorporaties is en welke andere randvoorwaarden van belang zijn bij deze opgave. Het opstellen van een ontwikkelstrategie is daarmee een belangrijke stap in de definitiefase van het project 'uitbreiden woonwagenstandplaatsen'.

1.2 De leefbaarheid op de locatie Obbichterweg terugbrengen.

Momenteel zijn op de locatie Obbichterweg dubbel zoveel standplaatsen gerealiseerd dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan (12 standplaatsen). Er zijn momenteel dus te veel bewoners gehuisvest op deze locatie en dit zorgt voor een onveilige en onwenselijke situatie. Verder blijkt dat de staat van onderhoud van de verhuurde standplaatsen en bergingen slecht is. Het is omwille van de leefbaarheid en veiligheid op de locatie daarom noodzakelijk om het aantal standplaatsen terug te dringen naar 12 door middel van herstructurering. Hiervoor is nog een bedrag van 1,2 miljoen euro beschikbaar.

1.3 Dit geeft invulling aan de aanvullende behoefte vanwege gefaseerde sanering.

De Obbichterweg voorziet officieel volgens het bestemmingsplan in 12 standplaatsen, maar uit onderzoek blijken momenteel circa 24 standplaatsen bewoond te worden. Ten behoeve van de leefbaarheid van de locatie moet het aantal standplaatsen teruggebracht worden naar het legale aantal. Daarvoor is gekozen voor het scenario dat gefaseerde sanering van de locatie bedraagt. In samenhang met herontwikkeling van de locatie Obbichterweg op korte termijn. Voor een deel van de bewoners (8 maximaal) moet daarom een andere potentiële locatie gezocht worden. Uit een planologische verkenning moet blijken dat een uitbreiding van maximaal 8 standplaatsen mogelijk is door middel van grondverwerving.

1.4 De behoefte aan uitbreiding is het grootst op de Tudderenderweg.

Conform het behoefteonderzoek is hier de uitbreidingsbehoefte het grootst. Door uitbreiding op deze locatie, kan op een efficiënte manier invulling worden gegeven aan de invulling van een groot gedeelte van de behoefte voor uitbreiding van natuurlijke aanwas van de doelgroep.

1.5 Aanbod realiseren voor bewoners die niet tot de doelgroep van de corporatie behoren.

De keuze voor een derde uitbreidingsproject is gericht op koopstandplaatsen. Het huidige aanbod van alleen sociale huur standplaatsen voorziet niet volledig in de behoefte van woonwagengewoners. Woningcorporaties kunnen slechts standplaatsen aanbieden aan bewoners die tot hun doelgroep behoren. Om vraag en aanbod in balans te brengen, is het idee om het aanbod aan standplaatsen te differentiëren (naast huur ook koop aanbieden). Deze koopstandplaatsen worden dan tegen normale grondprijzen uitgegeven aan geïnteresseerden woonwagengewoners die binding hebben met de locatie.

2.1 Er is geen beleid gericht op (de uitbreiding van) woonwagen- en standplaatsen.

Gelet op de uitspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens in 2018, het Rijksbeleidskader en de resultaten van het behoefteonderzoek, is het noodzakelijk het gemeentelijke woonwagen- en standplaatsenbeleid te herzien. De eerste processtap is daarom het opstellen van fysiek-ruimtelijke beleidskaders voor de uitbreiding van woonwagenstandplaatsen. Deze kaders zijn erop gericht te voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woonwagens en standplaatsen. Voor een verdere invulling en uitwerking van de beleidskaders wordt verwezen naar bijlage 6.

Kantttekeningen

1.1 Onzekerheid over toekenning van financiële middelen in de Kadernota 2023-2026.

Er wordt een ontwikkelstrategie opgesteld voor een periode van 10 jaar, met een financiële doorvertaling voor 4 jaar in verband met de koppeling met de Kadernota 2023-2026. Het volgen van de voorgestelde uitbreidingsstrategie voor de komende jaren is daarom volledig afhankelijk van de integrale afweging in de kadernota 2023-2026. Het is dan ook niet duidelijk of de voorgestelde uitbreidingsstrategie daadwerkelijk kan worden uitgevoerd. De kosten van het uitbreiden van woonwagendstandplaatsen zijn hoog en de beslissing om deze kosten te maken hangt af van de integrale afweging in de kadernota 2023-2026.

1.2 De ontwikkelstrategie heeft een looptijd van 10 jaar.

De ontwikkelstrategie die is opgesteld om aan de uitbreidingsopgave te voldoen, is opgesteld voor een periode van 10 jaar. De financiële middelen zijn echter opgenomen in de Kadernota 2023-2026, hetgeen een looptijd van 4 jaar heeft. Ook na die 4 jaar zijn er echter financiële middelen nodig om te ontwikkelstrategie te realiseren.

1.3 De gevolgen van het Didam-arrest zijn van toepassing.

Gelet op het Didam-arrest is van belang dat bij het vervreemden van onroerend goed de regels van het Didam-arrest van toepassing zijn. Dat betekent dat de gemeente aan alle potentiële gegadigden een gelijke kans moet bieden, via een openbare en heldere selectieprocedure. Dit geldt dus ook voor eventueel gemeentelijk bezit voor mogelijke uitbreidingslocaties voor woonwagens.

Inclusie

Dit advies levert een bijdrage aan het uitgangspunt in het coalitieakkoord 2022-2026 dat iedereen uit elke doelgroep in onze gemeente moet kunnen wonen. Woonwagendbewoners vormen een bijzondere doelgroep op het gebied van huisvesting. Met deze uitbreidingsstrategie wordt een perspectief geschetst in de huisvesting van deze doelgroep.

Duurzaamheid

Onderdeel van deze strategie is een uitbreiding van de locatie aan de Tudderenderweg 307, in combinatie met ontruiming van de Tudderenderweg 250. Na ontruiming en sanering van de verontreinigde bodem van de Tudderenderweg 250, wordt het terrein ingericht als natuurgebied. Dit is in lijn met het door de Provincie Limburg voorgestane beleid voor gebieden binnen de Ecologische Hoofd Structuur (EHS), waarvan deze locatie deel uitmaakt. Verder geldt dat alle nieuwbouw woonwagens moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

Financiën

De financiële impact van dit besluit is hieronder schematisch weergegeven. Het voorstel is niet in lijn met de huidige begroting en zal daarom worden opgenomen in de kadernota 2023-2026. Om de locaties Tudderenderweg en Obbichterweg uit te breiden, inclusief de aankoop van extra grond, is er per uit te breiden standplaats een kostenoverzicht opgesteld (zie bijlage 1).

1) Tudderenderweg	€ 2.575.000 – € 3.050.000 miljoen	Saneren, ontruiming, realiseren tijdelijke plaatsen en realiseren 11 nieuwe plaatsen.
2) Nieuwe uitbreidingslocatie	€ 1.600.000 - €1.900.000 miljoen	Realiseren 8 nieuwe standplaatsen.
3) Obbichterweg	€ 1.230.000 miljoen	Kosten opgenomen in de begroting, niet onderbouwd

		met een plan.
--	--	---------------

De consequenties van deze areaalwijzigingen worden per uitbreiding inzichtelijk gemaakt. Hoewel de toekomstige beheerkosten van de standplaatsen door de corporatie worden gedragen, draagt de gemeente de verantwoordelijkheid voor de areaalkosten van de openbare ruimte.

Communicatie en Participatie

De communicatie over het uitbreiden van het aantal woonwagenstandplaatsen in onze gemeente vraagt een zorgvuldige aanpak, waarin een belangrijke rol is weggelegd voor verwachtingenmanagement. Duidelijk moet zijn dat de uitbreiding gefaseerd plaatsvindt verspreid over een langere periode, en dus niet in één keer. Van belang is dat bewoners van de woonwagenlocaties en belangstellenden die op de wachtlijst staan voor een woonwagenstandplaats hierover goed worden geïnformeerd, in begrijpelijke taal.

De keuze voor de uitbreidingslocaties Tudderenderweg en Obbichterweg ligt vast. Hierover vindt geen participatie plaats. Binnen deze kaders wordt gekeken naar onderwerpen waarover betrokkenen kunnen participeren. Denk bijvoorbeeld aan de inrichting van de groene ruimte. Communicatie en participatie vinden plaats in afstemming met betrokken woningcorporaties en andere partners.

Op dit moment heeft er al participatie met de Tudderenderweg plaatsgevonden. Met de Obbichterweg wordt de participatie gestart als de financiële middelen helder zijn. Ook met de corporaties is geparticipeerd en met name met ZOwonon is uitgebreid gesproken over de beleidskaders. Tot slot wordt straks per projectopdracht per locatie met de betreffende corporatie in overleg getreden.

Bovenstaande wordt na besluitvorming nader uitgewerkt in een concreet plan van aanpak.

Bijlagen

- 01 Strategie 'Invulling woonbehoefte woonwagenbewoners'
- 02 Behoefteteiling woonwagenstandplaatsen provincie Limburg
- 03 Een woonbehoefteonderzoek onder de woonwagenbewoners van de gemeente Sittard-Geleen
- 04 Inventariserend onderzoek 7 woonwagenstandplaatsen gemeente Sittard-Geleen (deel 1)
- 05 Inventariserend onderzoek 7 woonwagenstandplaatsen gemeente Sittard-Geleen (deel 2)
- 06 Fysiek-ruimtelijke beleidskaders woonwagenstandplaatsen

Voorstel aan Gemeenteraad

Steller: Nora Ritzen

E-mail:

Team: Ruimtelijke Ontwikkeling

Portefeuillehouder:

A.L.W.G. Houtakkers

Reg. Nummer :

Reg. datum : 18 april 2023

Reg.nummer(s) bijlagen :