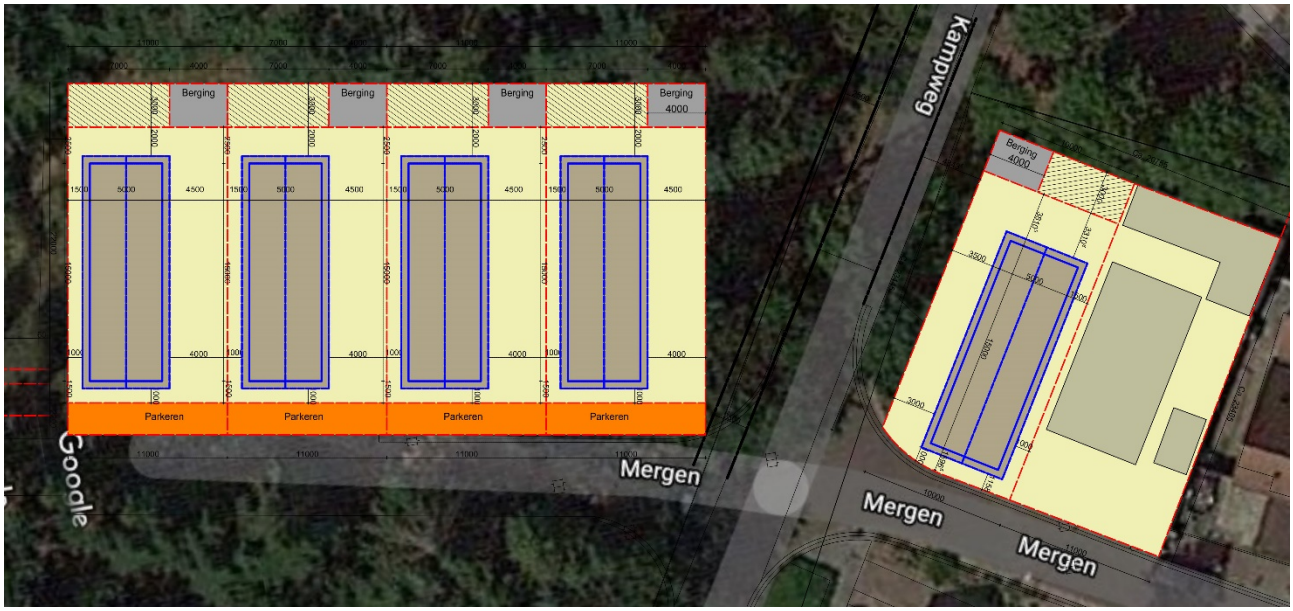
Gemeente Mill en St.Hubert

PLAN VAN AANPAK / UITVOERINGSPLAN



(HER)INRICHTING WOONWAGENLOCATIE MERGEN

Aan	College
Van	Team Ruimtelijke Beleid
Datum	19-04-2021
Onderwerp	Woonwagenbeleid
Versie	0.6

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
2. Resultaat....4
2.1 Aanleiding en achtergrond project....4
2.2. Doelstellingen van het project 4
2.3. (Her)inrichting woonwagenlocatie Mergen 6
2.3.1. (Her)aanleg vijf standplaatsen....6
2.3.2. Huurwoonwagens....7
2.3.3. Benodigde onderzoeken 9
2.3.4. Kapvergunning 10
2.3.5. Klic-melding....11
2.3.6. Nutsvoorzieningen / gasloos 11
2.3.7. Leidingwerk standplaats + unit (berging)……11
2.3.8. Erfafscheiding……..12
2.3.9. Aandachtspunten aanleg standplaatsen……12
2.3.7. BAG - huisnummering 12
2.3.8. Bouwen en verbouwen....13
2.3.9. Afval 13
2.4. Bestemmingsplan toekomstbestendig maken 14
2.5. Intentieovereenkomst / samenwerkingsovereenkomst corporatie....14
2.6. Samenwerkingsovereenkomst en prestatieafspraken....14
3. Voorwaarden 15
3.1. Financiën 15
3.2. Capaciteit....15
3.3. Risico....15
3.3.1. Geïdentificeerde risico's 15
3.3.2 Beheersmaatregelen risico's hoog 15
4. Organisatie 16
5. Communicatie....16
6. Planning....17

1. Inleiding

In december 2020 is door de gemeenteraad het woonwagenbeleid (publiekrechtelijk) en het verhuurbeleid woonwagenstandplaatsen (privaatrechtelijk) vastgesteld. Dit besluit biedt een goede basis om samen met de bewoners vorm te geven aan de door beide partijen gewenste goede, schone en veilige woonomgeving. Het beleid is primair gericht op normalisatie, met zelfde rechten en plichten als ieder andere inwoner.

Voordat in december 2020 het beleid door de gemeenteraad is vastgesteld, had het college het Regionaal Handelingsperspectief 'Woonwagenbeleid' vastgesteld; de uitgangspunten van dit handelingsperspectief zijn zo goed als mogelijk geïmplementeerd in beide beleidsdocumenten.

Om uitvoering van het Woonwagenbeleid te borgen, is ambtelijke capaciteit nodig vanwege de intensiteit van de uit te voeren werkzaamheden, communicatie en het feit dat soms een veiligheidsrisico kan optreden. De landelijke kennis en ervaring in (complexe) woonwagendossiers van de ingehuurde adviseur borgt een verantwoorde inzet binnen het woonwagenbeleid.

2. Resultaat

2.1 Aanleiding en achtergrond project

Sinds de vaststelling van het woonwagenbeleid in 2020 is de koers uitgezet voor:
1. normalisatie (woonwagenbewoners hebben dezelfde rechten en plichten als andere inwoners van Mill en Sint Hubert);
2. het uitbreiden van het aantal standplaatsen van 1 naar 6 op de woonwagenlocatie;
3. het nakomen van de wettelijke verplichting tot Schoon, Heel, Veilig en Legaal, bestaande uit herstructurering en herinrichting van de locatie waar nodig, inzetten op brandveiligheid en verbeterd onderhoud van de openbare ruimte; en
4. een te verkennen eigendomsoverdracht aan de woningcorporatie(s).

Het woonwagenbeleid is geen project met een einddatum, maar onderdeel van het gemeentelijke publiekrechtelijke beleid onder de noemer Volkshuisvesting. Omdat de gemeente eigenaar is van de standplaatsen, heeft de gemeente ook een privaatrechtelijke rol als eigenaar/verhuurder. In dit stappenplan wordt beschreven hoe de vervolgmaatregelen tot uitvoering kunnen komen in de periode 2021-2022.

2.2. Doelstellingen van het project

Het daadwerkelijk realiseren en exploiteren van (sociale) woonruimten (in welke vorm dan ook) is geen kerntaak van gemeenten. De gemeente is wel verantwoordelijk voor de ruimtelijke ordeningskant van het woonwagenbeleid. Via het bestemmingsplan wordt vastgelegd waar standplaatsen liggen en hoeveel dat er zijn. Ook is de gemeente verantwoordelijk voor het beheer van de openbare ruimte en voor handhaving van bijvoorbeeld bouwvoorschriften (brandveiligheid). De volgende maatregelen dienen te worden opgevolgd dan wel uitgevoerd om de gemeentelijke rol ten aanzien van standplaatsen gestand te doen.

Doelstelling I: **In de gemeente bevindt zich in 2022 een woonwagenlocatie die voldoet aan de wettelijke voorschriften op het gebied van ruimtelijke ordening en brandveiligheid.**

Maatregel I: **Schoon, Heel, Veilig en Legaal maken.**

1. De bestaande woonwagenlocatie wordt geherstructureerd;
2. Naast de aanwezige standplaats Mergen 52 worden nog 5 nieuwe standplaatsen (her)aangelegd;
3. De locatie zal voldoen aan de eisen van brandveiligheid: Bouwbesluit 2012;

Doelstelling II: **De gemeente voldoet in 2022 aan de belangrijkste regels van het beleidskader 'gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.**

Maatregel II: **Woonwagenbeleid is opgesteld, de behoefte is in beeld, er is een wachtlijst en er worden vijf extra standplaatsen aangelegd.**

Beleidskader 'gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' van het Ministerie van Binnenlandse Zaken:

1. De gemeente stelt het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid;
2. Het beleid zal voldoende rekening houden met en ruimte geven voor het woonwagenleven van woonwagenbewoners;
3. Hiervoor is nodig dat de behoefte aan standplaatsen helder is;
4. Woningcorporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren;
5. De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen;
6. Een woningzoekende woonwagenbewoner die dit wenst, heeft binnen een redelijke termijn kans op een standplaats.

De bovenstaande actiepunten worden in het Beleidskader beschouwd als een inspanningsverplichting. Binnen de grenzen van het Beleidskader wordt wél de gemeentelijke beleidsvrijheid gerespecteerd, om het woonwagenbeleid, met eerbiediging van de grond- en mensenrechten van woonwagenbewoners, op basis van de lokale behoefte te ontwikkelen.

De inventarisatie woonbehoefte binnen het Land van Cuijk + Grave heeft 30 standplaatszoekenden opgeleverd, waarvan 10 personen hun persoonlijke voorkeur hebben uitgesproken voor de woonwagenlocatie Mergen te Mill. De eerste vijf personen van de lijst geregistreerde standplaatszoekenden krijgen een standplaats toegewezen op basis van het in december vastgestelde 'Woonwagenbeleid 2021' en 'Verhuurbeleid standplaatsen en woonwagens 2021'. De resterende vijf personen worden meegewogen bij de toewijzing na realisatie van nieuwe standplaatsen in de rest van het Land van Cuijk + Grave. In de huidige gemeenten Cuijk, Grave, Sint Anthonis en Boxmeer zullen in de loop van 2022 ook nieuwe standplaatsen worden aangelegd c.q. heringericht.

Gemeente	Aantal huishoudens	Aantal standplaatsen volgens norm	Aantal te realiseren standplaatsen totaal	Aantal standplaatsen nog benodigd volgens norm
Boxmeer	12355	16	0	16
Cuijk	10858	14	10	4
Grave	5188	7	5	2
Mill en Sint Hubert	**4392**	**6**	**6**	**0**
Sint Anthonis	4653	6	6	0
Totaal LvC	**37446**	**49**	**27**	**22**

Doelstelling III: De gemeente is eind 2022 geen eigenaar meer van woonwagenstandplaatsen en huurwoonwagens.

Maatregel III: **Overdracht van alle woonwagenstandplaatsen en huurwoonwagens aan de corporatie(s).**

Zodra de woonwagenlocatie is genormaliseerd en (her)ingericht, kunnen de standplaatsen en huurwoonwagens worden overgedragen aan de corporatie Mooiland. Alsdan eindigt de privaatrechtelijke rol van de gemeente als zijnde de verhuurder van standplaatsen en woonwagens.

Doelstelling IV:	**De gemeente heeft in 2021 prestatieafspraken gemaakt met de eigenaar van woonwagenlocaties inzake normalisatie, respecteren afstammingsbeginsel en bepaling capaciteit op LvC-niveau.**
Maatregel IV:	**Woonvisie en Prestatieafspraken.**

Zodra de gemeente geen eigenaar meer is van standplaatsen:

1. Overhevelen van (het beheer van) de wachtlijst naar de corporatie(s) c.q. het centrale inschrijfpunt Woonservice;
2. In de Woonvisie met de corporatie(s) en in de prestatieafspraken:
   a. Het afstammingsbeginsel borgen in toewijzingscriteria;
   b. Het College zal besluiten over toewijzingen;
   c. Afspraken maken over monitoring capaciteit van het aantal standplaatsen in de gemeente (vraag en aanbod, behoefteonderzoek)

In Regio Noordoost Brabant is een regionaal handelingsperspectief ‘Woonwagenbeleid’ opgesteld. Deze wordt onderschreven door de colleges van alle 17 gemeenten (behalve Boekel) en 10 woningcorporaties. In Noordoost Brabant is gekozen voor een regionale aanpak, omdat:

- dit voor transparantie zorgt voor de standplaatszoekenden;
- de grotere gemeenten de kleinere gemeenten kunnen helpen, samen staan de gemeenten sterk(er);
- de veronderstelling is dat een groot deel van de behoefte regionaal is georiënteerd en dat dit dus vraagt om een regionale aanpak;
- daarmee een waterbedeffect tussen de gemeenten kan worden voorkomen;
- één centraal inschrijvingspunt voor woonwagenstandplaatszoekenden (en eenduidige toewijzingscriteria) transparant en efficiënt is;
- daarmee niet elke gemeente zelf het wiel hoeft uit te vinden;
- daarmee kennis en ervaring ten aanzien van specifieke aspecten van deze doelgroep met elkaar gedeeld kan worden.

2.3. (Her)inrichting woonwagenlocatie Mergen

De huidige woonwagenlocatie dient volgens het vastgestelde woonwagenbeleid *(d.d. 10-12-2020)* te worden heringericht:

1. De locatie gaat van één standplaats terug naar zes standplaatsen;
2. Conform het regionale handelingsperspectief en voorkeur van de gemeente komen er alleen huurwoonwagens;
3. De bestemming is op dit moment ‘wonen’ met aanduiding dat wonen in woonwagens is toegestaan. Er zijn geen aparte regels voor vergunningvrije bijgebouwen etc. Voor zover die nodig zijn, regelen we dit privaatrechtelijk. Over enige tijd is een parapluplan ‘woonwagenlocaties’ voor de nieuwe gemeente Land van Cuijk voorstelbaar.
4. De gemeente draagt zorg voor de herinrichting van het openbaar gebied, en ziet toe op het op orde houden en de handhaving ervan;
5. De gemeente zorgt voor de inrichting van de standplaatsen, de levering van geïsoleerde bergingen met sanitaire aansluitpunten (BENG-voorbereid), de plaatsing van huurwoonwagens en de exploitatie ervan;
6. Met Mooiland worden overeenkomsten gesloten voor overdracht van de standplaatsen, de huurwoonwagens en beheer en exploitatie (Mooiland is op dit moment nog niet zover in het proces);
7. De gemaakte kosten worden opgenomen in de overdrachtsprijs;
8. Er dienen ook nog twee geschilpunten tussen de gemeente en Mooiland te worden geslecht:
    a. De gemeente wenst ook de grond in eigendom over te dragen aan Mooiland zoals dat bij sociale huurwoningen gebruikelijk is;
    b. De standplaatsen en woonwagens zullen worden beheerd door Mooiland. Voor die huurders die qua inkomen boven de sociale inkomensgrens zitten, zal Mooiland de huur laten innen door AWS (een dochteronderneming van Nijbod).

2.3.1. (Her)aanleg vijf standplaatsen

Bestemmingsplantechnisch zijn er zes standplaatsen toegestaan. De Mergen 52 is reeds ingericht.



Figuur 1: Uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan

De aanvraag:

1. De aanvraag moet worden ingediend via het www.omgevingsloket.nl;
2. De aanvraag moet voldoen aan hoofdstuk 2 Mor;
3. De aanvraag moet worden voorzien van bouwkundige tekening zoals in de Mor is aangegeven.
4. In de bijbehorende bouwbesluittoets moet worden aangegeven dat het nieuwbouw betreft.
5. Bij de aanvraag dient een aerius berekening maar ook een bodemonderzoek worden toegevoegd. (met AERIUS Calculator 2019 kan de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden worden berekend: https://calculator.aerius.nl/calculator/?locale=nl#

2.3.2. Huurwoonwagens

In het regionaal handelingsperspectief is afgesproken dat de nieuw toe te voegen standplaatsen in regio Noordoost Brabant bij voorkeur alleen huurstandplaatsen zullen zijn met huurwoonwagens. De gemeente kiest voor een huurwoonwagen van 5 x 15 meter, daar deze uit één geheel wordt opgebouwd (*6 x 13 meter bestaat uit twee delen*). De woonwagen van 5 x 15 meter heeft hierdoor een steviger constructie en kan in één geheel over de weg worden vervoerd c.q. verplaatst. Daarnaast is het in deze woonwagen eenvoudig om drie slaapkamers te realiseren.

Aanschaf huurwoonwagens

Het is in deze belangrijk om aan te geven dat het woord 'woonwagen' voor de doelgroep woonwagenbewoners van belang is en in de volksmond ook zo worden genoemd, maar waar in dit advies wordt geschreven over 'woonwagen' betreft het een chalet c.q. prefab woning die aard- en nagelvast wordt verbonden met de ondergrond middels betonnen poeren. Het betreft een in een fabriek gebouwd product, een prefab woning, die op locatie gedurende 40 jaar wordt geëxploiteerd. Anders dan het woordgebruik zou vermoeden, heeft het aan te kopen product – behoudens tijdens een deel van het productieproces – geen wielen.

Er is in Nederland nog slechts één 'woonwagenbouwer' die beschikt over de nodige certificering c.q. KOMO-keurmerken: Kraaikamp Chaletbouw b.v. Deze biedt tegen marktconforme prijzen zogeheten BENG[1]-woonwagens aan inclusief verklaring 50 jaar constructieve duurzaamheid KOMO. De opgevraagde offerte is geldig tot en met 01-04-2021.

[1]*BENG = Bijna Energie-Neutrale Gebouwen. De bepalingen van EPC (Energieprestatiecoëfficiënt) en Energie-Index werden gezien als te complex, intransparant en sloten niet aan bij de behoefte van de professionals en de beleving van de consument. Daarom wilde de overheid één nieuwe methode die aansluit bij de EPBD (Energy Performance of Buildings Directive), zuiver fysisch is en bruikbaar is voor het bepalen van de energieprestatie van gebouwen. Dit in verband met toetsing aan wettelijke eisen en afspraken. Uit het Energieakkoord (tegenwoordig onderdeel van het Klimaatakkoord) en uit de Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen (EPBD) vloeit de verplichting voort dat alle nieuwe gebouwen uiterlijk 31 december 2020 Bijna Energie-Neutrale Gebouwen (BENG) zijn.*

Totaalkosten per woonwagen	Exclusief btw	Inclusief btw
BENG-woonwagen: 15,00 x 5,00 meter	143.675,-	173.847,-
Verhogen Rc dak van 4,0 naar 6,0	2.630,-	3.183,-
Vrijhangend toilet i.p.v. standaard	475,-	575,-
Subtotaal	**€ 146.780,-**	**€ 177.605,-**
Totaal bij 5 stuks	**€ 733.900,-**	**€ 888.025,-**

Let op: inclusief plaatsing, omgevingsvergunningsaanvraag, bewonersbegeleiding, e.d., maar zonder legeskosten.

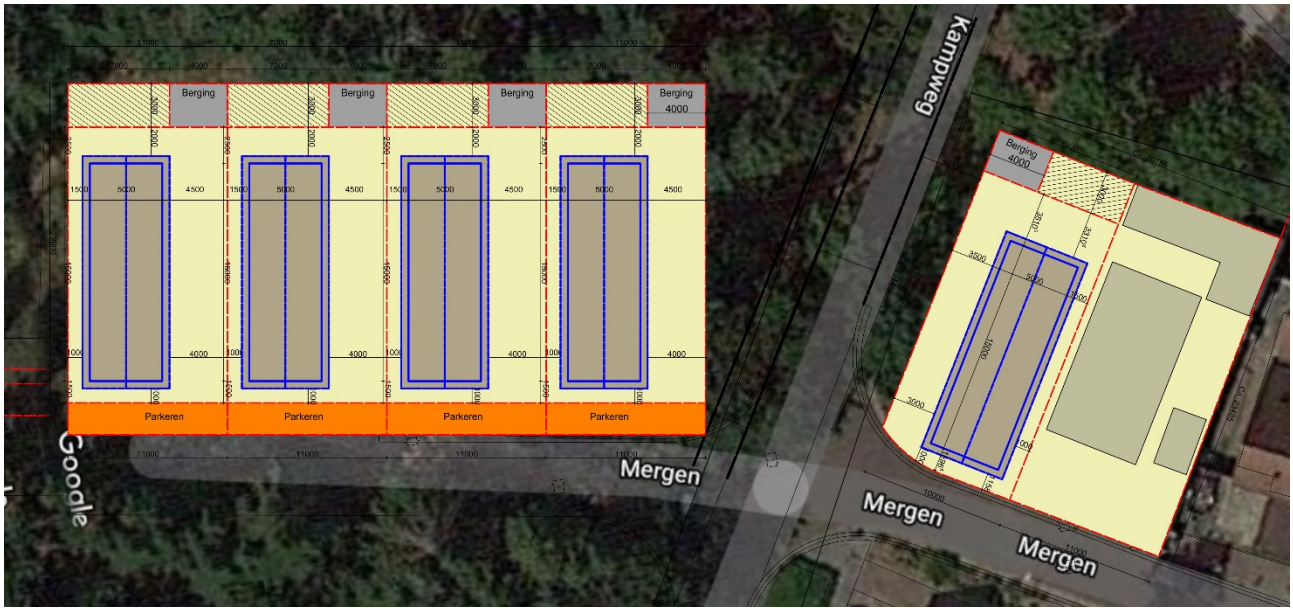


Figuur 2: Chalet / prefab woning met zadeldak 5 x 15 meter

2.3.2.1. De standplaatsen

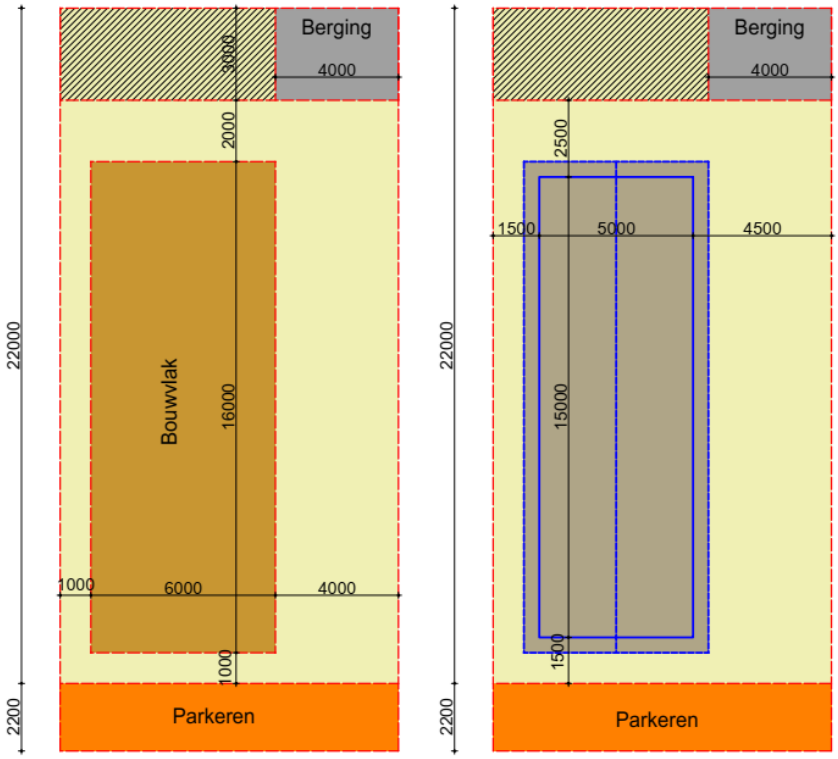


Figuur 3: Herinrichting met bouwvlak 6 x 16 m = 96 m²



Figuur 4: Herinrichting met 5 x 15 meter huurwoonwagens = 75 m²

Dit voorstel houdt rekening met de bomenrij langs de Kampweg. Wel zal de strook zo open mogelijk worden gemaakt voor een goed zicht op de woonwagenlocatie en de gekozen huurwoonwagens van 5 x 15 meter en een overstek rondom van 50 cm. Standplaats Mergen 54 is smaller wegens de bijzondere boom die wij intact laten.



Figuur 5: De standplaats: 1 x met bouwvlak en 1 x met huurwoonwagen

NB:

- Alles wat lichtgeel is, behoort tot de brandveiligheidszone en mag niet worden bebouwd;
- Het gearceerde gedeelte naast de geïsoleerde berging (met meterkast en sanitaire aansluitpunten) mag bebouwd worden na toestemming verhuurder en verkrijging omgevingsvergunning. Denk hierbij aan een volière, een hondenkennel, een overkapping voor een zitje of een extra bergruimte.

2.3.3. Benodigde onderzoeken

Tot omstreeks 1995 maakte de onderzoekslocatie onderdeel uit van het natuurgebied Vilheide; hierna is de wijk Vilheide gerealiseerd. Binnen een gedeelte van deze wijk waren zes woonwagens aanwezig. Omstreeks 2014 zijn vijf van deze woonwagens weggehaald en sindsdien is de locatie braakliggend.

Voordat een omgevingsvergunning voor de aanleg van de voorgenoemde vijf te herinrichten standplaatsen kan worden verkregen c.q. aangevraagd, dienen wellicht eerst onderzoeken plaats te vinden op het gebied van flora & fauna, bodem, geluid, fundering voor draagkracht berekening, e.d.

Flora & fauna

Volgens de specialist Milieu is een flora & fauna onderzoek niet benodigd, omdat er al de bestemming ‘wonen’ op zit en de locatie ook al eerder als zodanig is gebruikt..

Bodem

Aanleiding voor het onderzoek is het actualiseren van de bodemkwaliteit in verband met het plaatsen van woonwagens op de locatie. Doel van het onderzoek is het actualiseren van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het bepalen of er bezwaren zijn tegen het plaatsen van de woonwagens. Uit de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat er maximaal lichte verontreinigingen in de bovengrond en het grondwater aanwezig zijn. Deze geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek. De resultaten van het bodemonderzoek vormen derhalve geen belemmering voor het plaatsen van prefab woningen / woonwagens op de locatie.

Geluid

Volgens de specialist Milieu is een akoestisch onderzoek niet benodigd omdat er al de bestemming ‘wonen’ op zit en de locatie ook al eerder als zodanig is gebruikt..

Fundering

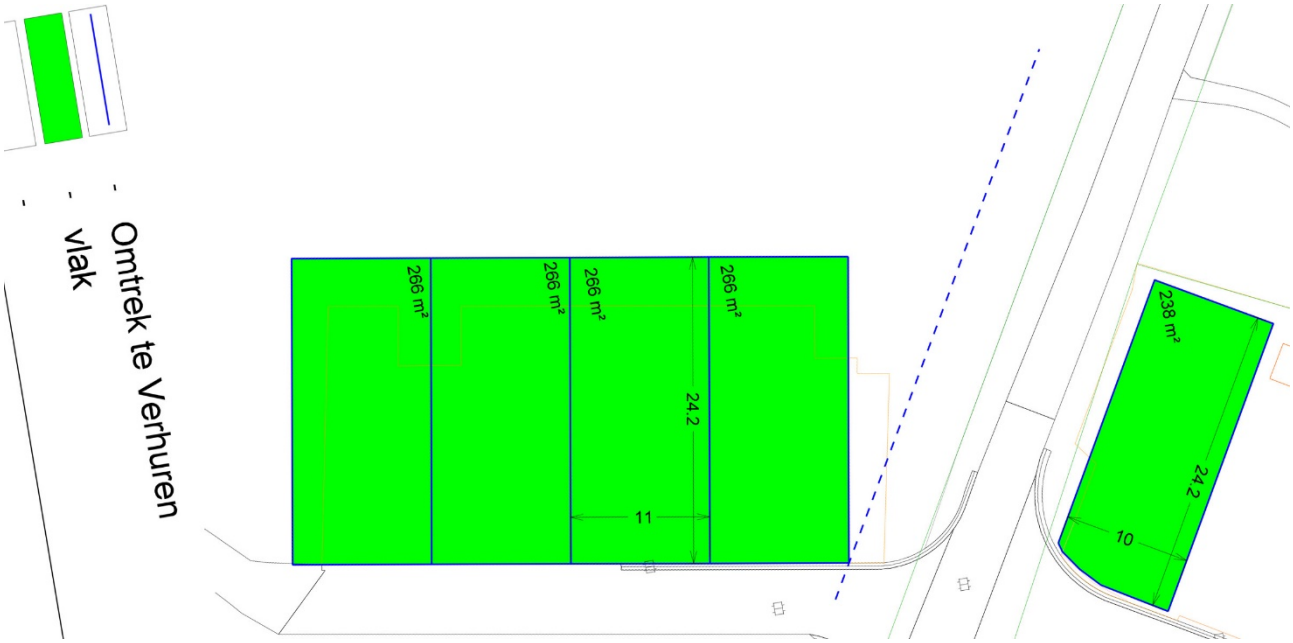
Volgens de regisseur ruimte is een geotechnisch onderzoek niet benodigd, daar hier vroeger al woonwagens hebben gestaan en de ondergrond uit zand bestaat. Een fundering van stelconplaten of poeren en betonklinkers volstaat.

2.3.4. Kapvergunning

Er bevinden zich geen bomen op het deel van de woonwagenlocatie waarop vier nieuwe standplaatsen worden gecreëerd: Kad. Bek. Gem.: Mill en Sint Hubert Sectie: F No: 4071 en 4548; Totaal groot ca.: 4x 266 m^2 en 1x 238 m^2.



Figuur 6::De voorste bomenrij langs de Kampweg wordt behouden. (2,5 meter breed)



Figuur 7: Tekeningnummer M2021-AVT004 (d.d. 03-02-2021)

De bomen/struiken langs de Kampweg

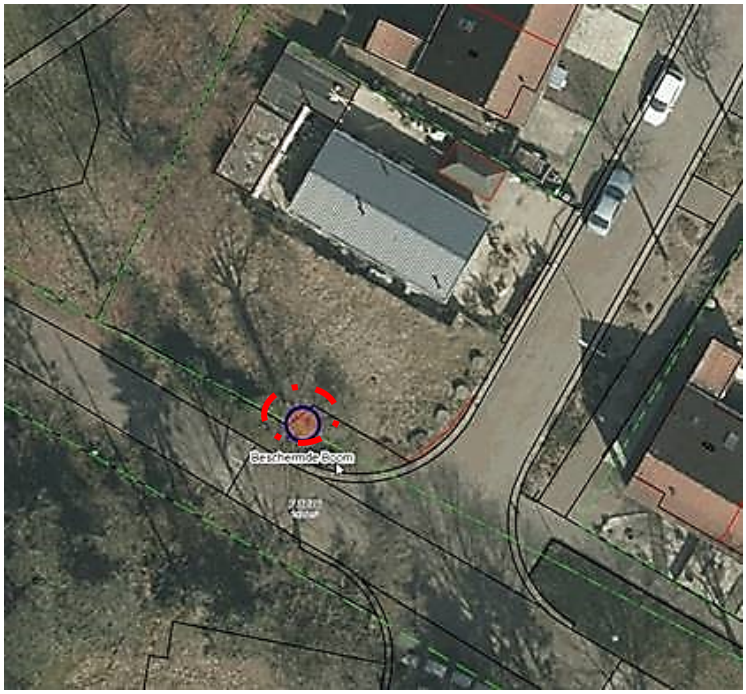
Deze bomen/beplantingsstrook blijft voor 2,5 meter behouden langs de Kampweg. Het bosperceel rondom de aan te leggen standplaatsen ten westen van de Kampweg, valt onder de werking van de Natuurbeschermingswet '*Hoofdstuk 8: houtopstanden*'.

Als het daarentegen het kappen van een enkele boom langs de bosrand onder normale bosbouwkundige activiteiten kan vallen (bosrand terugzetten), dan is daarvoor geen kapmelding in het kader van de Wet Natuurbeheer noodzakelijk. Dat is dan vergunningsvrij.

Bijzondere boom

Naast Mergen 50 komen twee standplaatsen, waarvan één nog moet worden ingericht. Alhier staat een beschermde boom (*zie rode punt op kaartje hieronder*). Voor het kappen van die boom is een omgevingsvergunning benodigd omdat die onderdeel uitmaakt van de nevenbomenstructuur op de gemeentelijke Groene Kaart.

Bij hoge uitzondering (bijvoorbeeld vanwege zwaarwegend maatschappelijk belang) kan deze beschermde boom met een ontheffingsvergunning worden gekapt. De gemeentelijke bomenverordening schrijft dan extra indieningsvereisten voor, bij een vergunningsaanvraag. Bij deze beschermde bomen dient een BEA te worden opgesteld om te onderzoeken of er alternatieve maatregelen zijn om, gelet op voorgenomen werkzaamheden, de boom duurzaam veilig te behouden (denk aan omheinen en verharden eventuele inrit). Wij kiezen ervoor de standplaats zodanig aan te passen dat de bewuste boom intact kan worden gelaten. Er is geen BEA nodig en geen vergunning.



Figuur 8: Situering bijzondere boom

2.3.5. Klic-melding

Er is een klic-melding benodigd om de nog aanwezige ondergrondse infrastructuur in beeld te krijgen.

2.3.6. Nutsvoorzieningen / gasloos

Sinds 1 januari 2020 mag er alleen nog maar gasloos worden gebouwd. Er zullen zogeheten 'BENG-woonwagens' worden aangeschaft. *(zie voetnoot 1)*

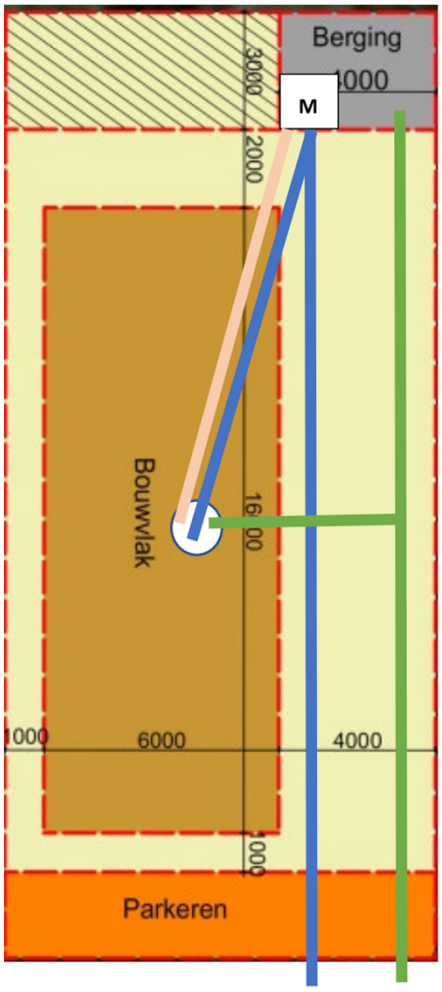
2.3.7. Leidingwerk standplaats + unit (berging)

M = meterkast

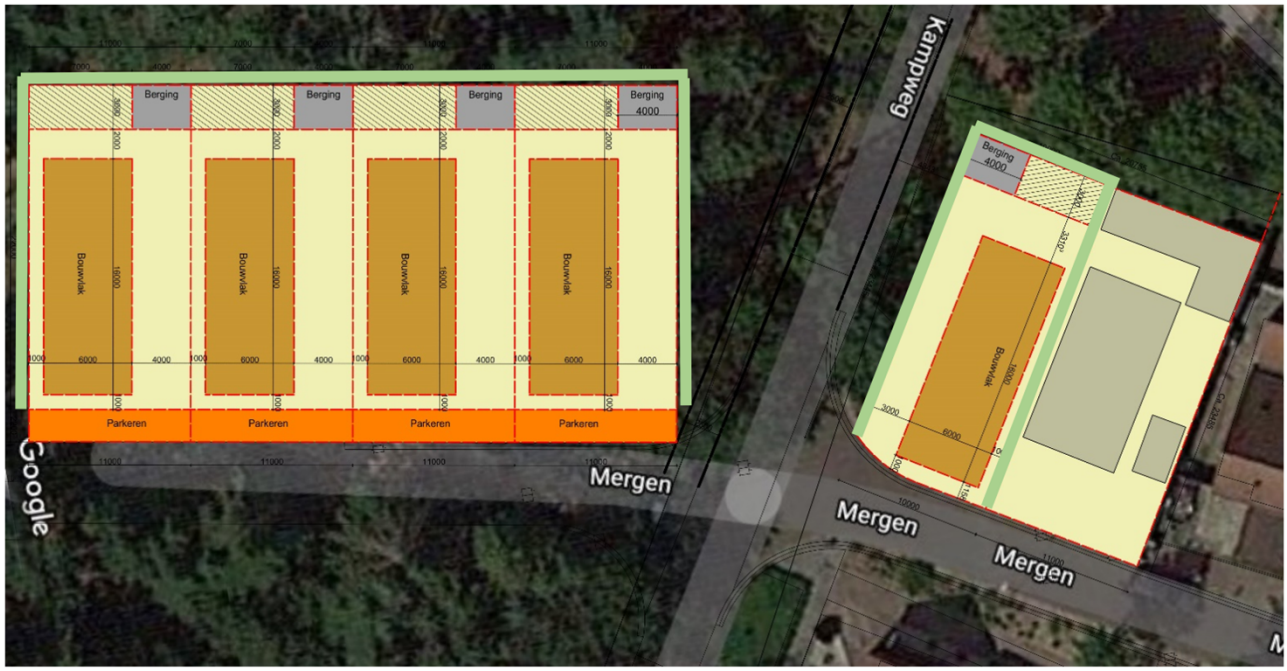
= nutsleidingen, KPN, tv

= riool

= aan- en afvoer leidingen cv-ketel, KPN, tv, extra reserve mantelbuis



2.3.8. Erfafscheiding



= schutting 2.00 meter hoog en aan de voorzijde ter tussen bouwvlak en voorzijde 1 meter hoog.

€ 85,- per strekkende meter (excl. btw)

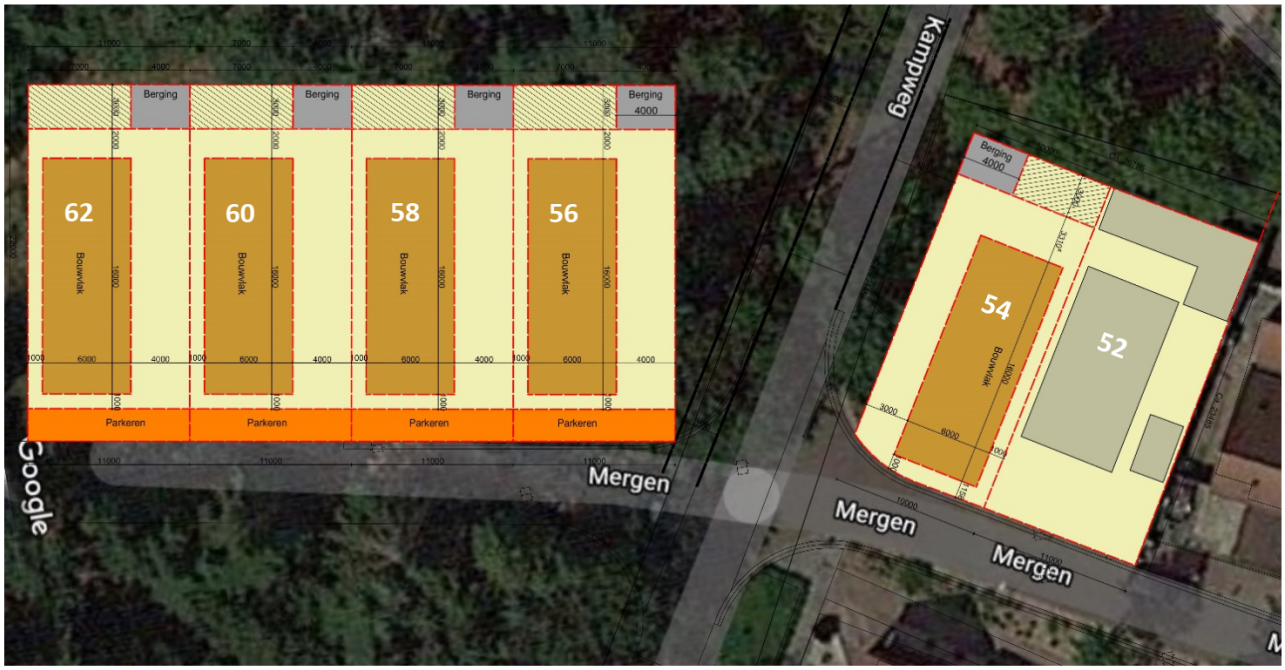
2.3.9. Aandachtspunten aanleg standplaatsen

1. De standplaats dient volledig verhard te zijn met betonklinkers;

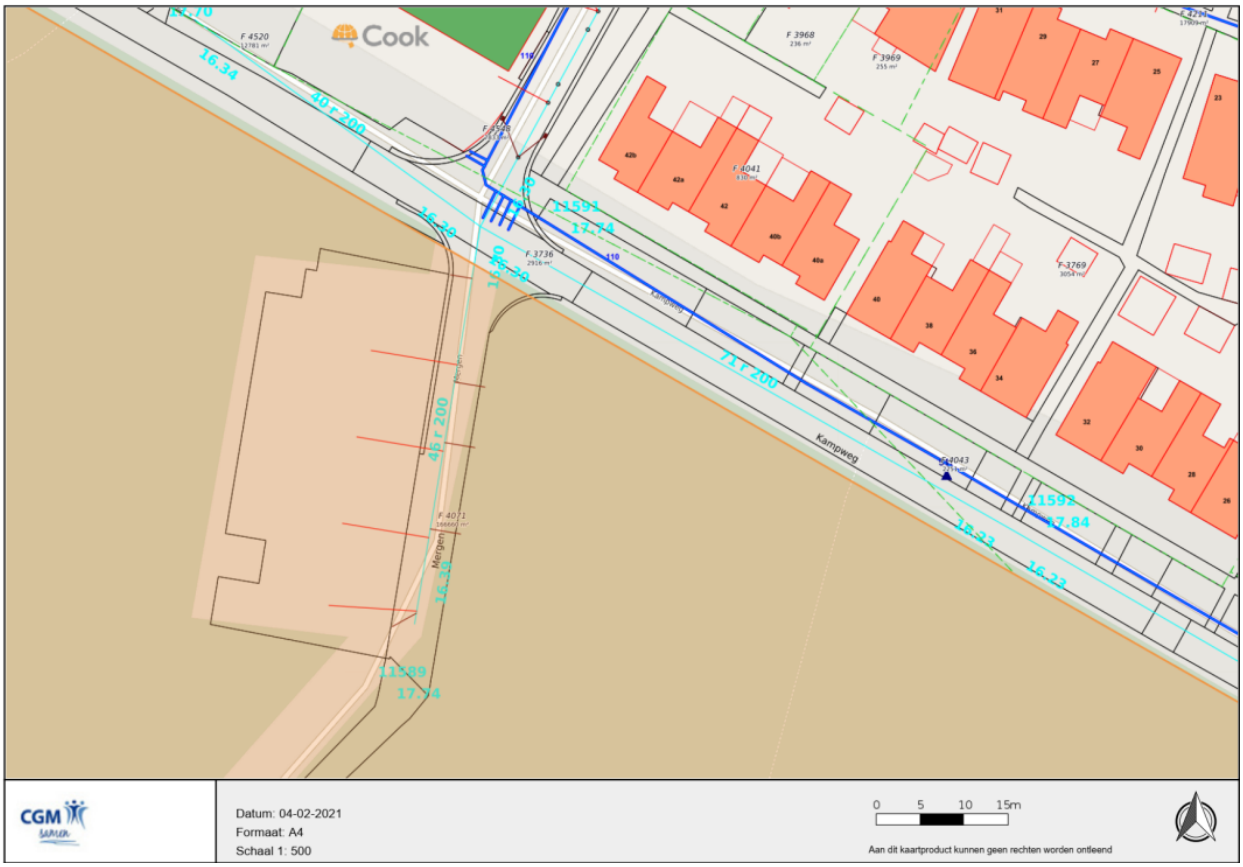
2. Het bouwvlak wordt verstevigd door plaatsing stelconplaten onder de woonwagen en poeren om de chalets op vast te maken c.q. aard en nagelvast te verbinden met de ondergrond *(valt onder 'onvoorzien')*;
3. Op een nader aan te duiden plaats in het bouwvlak moet een voorzieningenput (trekput, kabeltrekput) komen. Hier komen de mantelbuizen en riool op het bouwvlak vanaf de meterkast weer naar boven voor aansluiting op de woonwagen;
4. Wat aangeduid is als 'berging' is een speciale geïsoleerde unit met meterkast en sanitaire aansluitpunten (men kan zelf indien gewenst een douche en wc hierin plaatsen): €16.000 excl. btw / BENG voorbereid).
5. In de unit worden vaak de wasmachine en droger geplaatst.
6. Voor de standplaats zijn er twee parkeerplaatsen per standplaats;
7. Bewoners dienen zelf een hekwerk aan de voorzijde te plaatsen. De toegangspoort mag niet breder zijn dan 1 meter. Het is verboden om auto's, aanhangwagens, caravans, e.d. op de standplaatsen te stallen (brandveiligheid).
8. Er komt een schutting rondom de woonwagenlocatie in zijn geheel aan de beide zijkanten en de achterkant. Er is veel goede ervaring opgedaan met de schuttingen van De Schans, 2.00 meter hoog en aan de voorzijde tussen bouwvlak en voorzijde 1 meter hoog: € 85,- per strekkende meter (excl. btw)
9. De nutsvoorzieningen dienen op de meterkast in de unit te zijn aangesloten en doorgekoppeld naar de voorzieningenput alvorens de woonwagens kunnen worden geplaatst.
10. De riolering dient in de unit en in de voorzieningenput te zijn aangesloten.
11. Na plaatsing woonwagens dienen deze nog te worden aangesloten.

2.3.10. BAG - huisnummering

Er zijn voor de nieuw aan te leggen standplaatsen huisnummers benodigd (Mergen 54 ,56, 58, 60, 62), willen we nutsvoorzieningen kunnen aanvragen en omgevingsvergunningen. Gelet op artikel 6 van de Wet Basisregistratie Adressen en Gebouwen (Wet BAG) dienen de percelen door het College te worden aangewezen en voorzien van een nummeraanduiding. Het huisnummerbesluit kan middels de mandaatregeling worden vastgesteld.



Figuur 9: BAG - huisnummering



Figuur 10: Revisietekening riolering De Mergen 54 - 62 (d.d. 04-02-2021)

2.3.11. Bouwen en verbouwen

Voor woonwagens en bijgebouwen die na het 01-01-1995 worden gebouwd, verbouwd of waarvoor anderszins vergunningplichtige activiteiten plaatsvinden, zal een aanvraag omgevingsvergunning door de eigenaar van de woonwagen moeten worden gedaan. Deze aanvragen worden getoetst aan het alsdan geldende bestemmingsplan en aan de alsdan geldende eisen van het Bouwbesluit.

2.3.12. Afval

Er dienen reguliere kliko's te worden geplaatst bij elke afzonderlijke standplaats, inclusief een afvalwijzer en de bijbehorende kalender van de ophaaldienst.

2.4. Bestemmingsplan toekomstbestendig maken

Het vigerende bestemmingsplan dient nog te worden aangepast c.q. toekomstbestendig te worden gemaakt, daar er (bouw)regels ontbreken voor de woonwagenstandplaatsen. Dit geldt ook voor de overige woonwagenlocaties c.q. standplaatsen die nog worden aangelegd binnen het Land van Cuijk. Het advies is om in 2022 een paraplubestemmingsplan 'Woonwagenlocaties' op te stellen voor het grondgebied van de nieuwe gemeente Land van Cuijk.

Tot die tijd zullen de bouwregels e.d. worden opgenomen in de nog te sluiten privaatrechtelijke huurovereenkomsten voor standplaats + huurwoonwagen.

2.5. Intentieovereenkomst / samenwerkingsovereenkomst corporatie

Er wordt een intentieovereenkomst opgesteld waarin de intentie tot toekomstige samenwerking (overname, beheer etc.) is vastgelegd, die na ondertekening geldig is tot 31-03-2021. Deze intentieovereenkomst heeft als doel te komen tot een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Mooiland voor overname van de woonwagenlocatie Mergen te Mill.

De te maken kosten voor de (her)inrichting zullen grotendeels gedekt moeten worden uit de overnameprijs. De financieel adviseur verzoekt met klem om de gemaakte kosten voor 01-01-2022 via Mooiland terug te krijgen.

2.6. Samenwerkingsovereenkomst en prestatieafspraken

Om onder meer capaciteit, beschikbaarheid en betaalbaarheid te blijven bewaken, maken de gemeente en corporatie(s) prestatieafspraken, die waar nodig jaarlijks worden geactualiseerd. Onderdeel van de prestatieafspraken is ook het regelen van een passende toewijzing. In de samenwerkingsovereenkomst en prestatieafspraken staat aandacht voor woonwagens, als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid:

> *Prestatieafspraken 2020-2022 Mill & Sint Hubert Jaarafspraken 2021 d.d. 30-11-2020*
>
> *Sociale opgave 5.8 - Afspraak 2021*
>
> *De gemeenten in de regio stellen een 'beleidskader woonwagens en standplaatsen' op. Mooiland wordt bij dit beleidskader betrokken. Hierna maken zij met Mooiland nadere afspraken over de invulling, uitvoering, rollen en taakverdeling.*

Na eigendomsoverdracht van de gemeente naar de corporatie zijn overige prestatieafspraken denkbaar:

1. Behoefte en aanbod van standplaatsen (op basis van behoefteonderzoek);
2. Borgen van het afstammingsbeginsel bij het beheer van de wachtlijst en toewijzing van standplaatsen;
3. Het maken en bewaken van prestatieafspraken naar aanleiding van de Woonvisie met betrekking tot woonwagenstandplaatsen is een doorlopend proces, zonder einddatum.
4. Deze nieuwe prestatieafspraken zullen gemaakt worden tussen de corporatie en de nieuwe gemeente Land van Cuijk.

3. Voorwaarden

3.1. Financiën

Maatregelen waarvoor (project) middelen nodig zijn:

Nr.	Maatregel	Benodigd
I	Aanleg vijf standplaatsen en BENG-bergingen	€ 285.000
II	Uitvoeren bodemonderzoek.	€ 2.000
III	Leges vergunningen	€ 15.000
IV	Kosten projectbegeleiding	€ 25.000
VI	Onvoorzien	€ 15.000
	TOTAAL excl. BTW	**€ 327.000**
	BTW	**€ 68.670**
	TOTAAL incl. BTW	**€ 395.670**

** Dit is exclusief de aanschaf van de vijf BENG-woonwagens; hier is separaat krediet voor aangevraagd.*

3.2. Capaciteit

Tijdens de projectteam overleggen is gebleken dat de interne afdelingen van de gemeentelijke organisatie gebrek hebben aan capaciteit om de benodigde taken voor de (her)inrichting uit te voeren. Hierdoor is er een verhoogd risico op vertraging van het project. Dit wordt ondervangen door opname van €25.000 projectbegeleiding. *(zie staatje hierboven)*

3.3. Risico

3.3.1. Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	Nv.t.	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten				
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak				
3. Imago gemeente				
4. Algemene en externe omgeving				
5. Veiligheid				
6. Financiën				
7. Juridisch				
8. Planning				
9. Kwaliteit uitvoering				
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners				
11 Aanleg nutsvoorzieningen				

3.3.2 Beheersmaatregelen risico's hoog

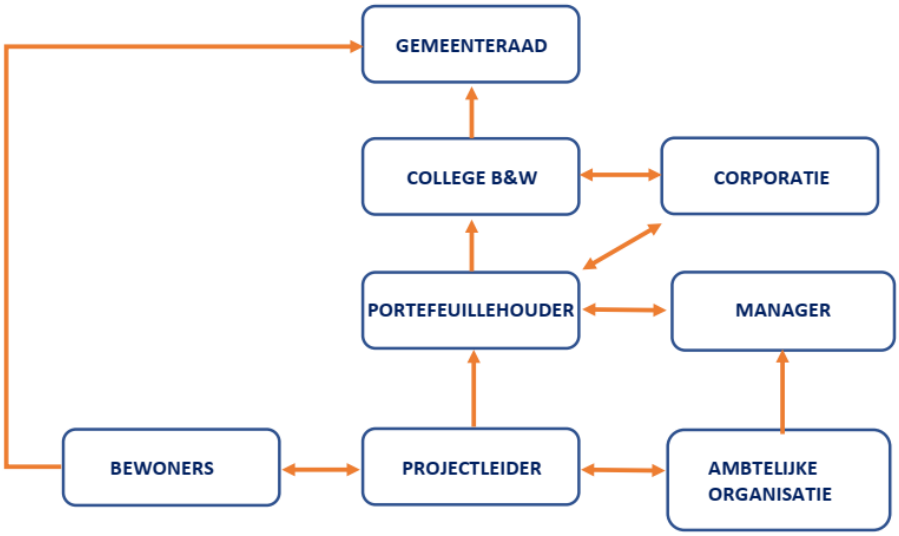
1. *Algemene en externe omgeving*
   Er bestaat een risico op weerstand vanuit de omwonenden. Door zorgvuldige communicatie trachten we te zorgen voor begrip en acceptatie.

2. *Financiën*
   Via een raadsvoorstel zal krediet worden aangevraagd voor de totale realisatie van het project. Hierbij zullen we aangeven dat veel van de kosten later tijdens de overdracht op Mooiland worden verhaald.

3. *Planning*
   Het college dient de prioritering aan te geven.

4. *Capaciteit organisatie en samenwerking partners*
   Wegens gebrek aan interne capaciteit zal er externe capaciteit worden ingehuurd.

4. Organisatie



5. Communicatie

Een locatie waar woonwagenbewoners worden gehuisvest, levert naar verwachting in de aanloop naar een vergunning of realisatie, vooraf onrust op bij de directe omgeving. Het gaat om bestuurlijk en politiek gevoelige en intensieve besluitvormingsprocessen waarbij het algemeen belang en individuele belangen tegenstrijdigheden in zich kunnen hebben. Burgers hebben vooral zorgen omtrent veiligheid, verloedering/rommel-hinder, geluidsoverlast, parkeeroverlast en onveiligheid na terugkeer van de woonwagens.

Ook speelt een waardedaling van hun woning soms een rol. Hierop moet worden geanticipeerd en met name goed worden gecommuniceerd, waarbij alle stakeholders vanaf het begin af aan worden meegenomen.

1. De gemeente stelt een communicatielijn op, waarin is aangegeven hóe en door wie direct omwonenden en andere belanghebbenden worden betrokken:
   a. Algemene brief aan omwonenden (deze brief heeft men in het najaar 2020 ontvangen).
   b. Vervolgbrief met uitnodiging voor persoonlijk gesprek.
   c. Aanmaken webpagina ‘gemeente-mill.nl/herinrichtingwoonwagenlocatie’. Deze webpagina wordt ook een database voor relevante documenten zoals dit plan, ontwerptekeningen, e.d.
2. Opzet persoonlijk gesprek:
   a. Een of twee avonden organiseren. Wethouder en ‘techneut’ ontvangen groepjes omwonenden om over de uitvoering van terugplaatsing woonwagens te spreken. Wegens de Covid-19 crisis werken we met tijdvensters. Per groepje wordt verslag gemaakt over vragen, zorgen, twijfels, e.d.

b. De verslagen worden geanonimiseerd, gebundeld en voorzien van gemeentelijke reactie.
c. De verslagen gaan ook in afschrift naar Mooiland, daar zij straks verhuurder zijn en (mede-)verantwoordelijk voor beheer.
d. Wegens de covid-19 crisis komt er geen plenaire informatieavond, tenzij strikt nodig.

3. Na persoonlijke gesprekken en eventuele bijstelling:
   a. Planpresentatie op gemeentelijke website;
   b. Brief naar omwonenden met verwijzing naar planpresentatie op website;
   c. We bieden de omwonenden de mogelijkheid om nog een reactie / zienswijze te geven.
4. Bijpraten van de gemeenteraad over stand van zaken en aankondiging aanvraag omgevingsvergunning.
5. Aanvraag omgevingsvergunning (met tegelijkertijd de start van het formele inspraaktraject).
6. Na verkrijging omgevingsvergunning (en einde formele inspraaktraject) worden de omwonenden dan nog (per brief) op de hoogte gebracht worden van:
   a. Start werkzaamheden aanleg woonwagenterrein;
   b. Overdracht beheer aan Mooiland.

6. Planning

Onderdeel	*Jan*	*Feb*	*Mrt*	*Apr*	*Mei*	*Jun*	*Jul*	*Aug*	*Sep*	*Okt*	*Nov*	*Dec*
Opstellen lijst geregistreerde standplaatszoekenden												
Opstellen plan van aanpak / uitvoeringsplan												
Intentieovereenkomst met Mooiland												
Kapvergunning (1 / 2 / 4)												
Toewijzen 5 x standplaatsen (4 / 5)												
Communicatie met de omgeving / omwonenden (1 / 2 / 4)												
Benodigde onderzoek bodem (1)												
Opstellen college / raadsvoorstel – aanvragen krediet				C		R						
Offertes aanvragen aanleg / bergingen / huurwoonwagens												
Aanvraag omgevingsvergunning(en)												
Nutsvoorzieningen / gasloos												
Samenwerkingsovereenkomst met Mooiland												
Aanleg standplaatsen (1 / 2 / 3 / 4)												
Vergunnen alle woonwagens en opstallen												
Plaatsing huurwoonwagens (1 / 2 / 3 / 4)												
Afmaken openbaar gebied (1 / 2 / 3 / 4)												
Opstellen MJOP's t.b.v. de gewenste overdracht aan Mooiland												
Overdracht aan de Mooiland (1 / 2 / 3 / 4)												
Bestemmingsplan toekomstbestendig maken (2022)												
Prestatieafspraken na vaststelling van de Woonvisie												

Communicatie

Op verschillende momenten zal gecommuniceerd worden met de betrokken doelgroepen. Dit is met een rood cijfer in de planning aangegeven:

1. Omwonenden
2. Inwoners
3. Gemeenteraad
4. Toekomstige woonwagenbewoners
5. Ingeschrevenen op de wachtlijst

Besluitvorming

C = College

R = Gemeenteraad