



## VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

---

**Onderwerp:** Uitbreiding woonwagenlocatie Maalbroek

**Zaaknummer:** 1317-2024

**Datum:** 27 februari 2024

---

### Inleiding

Op woonwagenlocatie Maalbroek aan het Elmpeterbroek in Roermond, kadastraal gelegen in de gemeente Maasniel, sectie D, perceelnummer 1314, zijn zes woonwagenstandplaatsen aanwezig. De gemeente is eigenaar van de grond waarop de woonwagens zijn geplaatst. De woonwagens zijn van de bewoners zelf. Van de zes aanwezige woonwagenstandplaatsen zijn er vier toegestaan volgens het tijdelijk omgevingsplan (opvolger bestemmingsplan), maar deze vier vallen gedeeltelijk buiten de daarvoor bestemde standplaatsvakken. De vier locaties zijn uitgegeven door middel van huurovereenkomsten tussen de gemeente en de bewoners. De andere twee woonwagenstandplaatsen zijn door de bewoners zelf gerealiseerd en zijn zonder omgevingsvergunning aanwezig. Voor deze twee woonwagenstandplaatsen met woonwagens heeft ons college respectievelijk op 8 maart 2021 en 21 december 2022, onder voorwaarden, principemedewerking verleend. Vanwege financiële redenen hebben de bewoners de benodigde omgevingsvergunningaanvragen voor legalisatie tot op heden niet ingediend.

In 2018 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken het beleidskader gemeentelijke woonwagen- en standplaatsenbeleid gepubliceerd. Hierin wordt nadrukkelijk benoemd dat de gemeente verantwoordelijk is voor het lokale woonbeleid en dat de aanpak rondom standplaatsen en woonwagens hier onderdeel van moet zijn. Als gevolg daarvan is de regionale behoefte aan extra standplaatsen in kaart gebracht. Voor de gemeente Roermond is daar een behoefte van zes tot negen woonwagenstandplaatsen uit naar voren gekomen. Uit lokaal behoefteonderzoek voor extra woonwagenstandplaatsen op woonwagenlocatie Maalbroek aan het Elmpeterbroek is gebleken dat er op korte termijn een behoefte is van ten minste vier extra standplaatsen en op de langere termijn tot acht extra standplaatsen.

Op basis van de uitkomst van het lokale behoefteonderzoek, waarover ons college in de vergadering van 31 oktober 2023 heeft besloten en waarover uw raad is geïnformeerd, wordt uw raad voorgesteld om woonwagenlocatie Maalbroek uit te breiden door financiële middelen beschikbaar te stellen voor de planologische procedure die daarvoor nodig is.

### Voorstel

1. om een bedrag van € 165.000,00 als investeringsbudget beschikbaar te stellen voor het uitbreiden van woonwagenlocatie Maalbroek met zes woonwagenstandplaatsen en het vergroten van de standplaatsvakken van de vier toegestane woonwagenstandplaatsen;
2. om de structurele baten en lasten op te nemen in de meerjarenbegroting conform de begrotingswijziging zoals opgenomen in het raadsvoorstel.

### **Toelichting op voorstel**

#### *Tijdelijk omgevingsplan*

Op de voorgestelde locaties ten behoeve van het uitbreiden van woonwagenlocatie Maalbroek liggen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Roermond, in het bestemmingsplan 'Buitengebied Asenray' en kennen daarin de bestemming 'Bos'. Op gronden met de bestemming 'Bos' is wonen niet toegestaan. Daarnaast is het realiseren van een woonwagenstandplaats in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan. Het initiatief is voor zowel het bouwen als het beoogde gebruik in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) kan worden voorzien in het uitbreiden van woonwagenlocatie Maalbroek met zes woonwagenstandplaatsen en het vergroten van de standplaatsvakken van de vier toegestane woonwagenstandplaatsen. Daardoor zijn er in totaal tien woonwagenstandplaatsen. Bij de voorgestelde uitbreiding moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (nieuw toetsingskader ten opzichte van een 'goede ruimtelijke ordening' bij een bestemmingsplan).

#### *Bindend advies*

Uw raad heeft activiteiten aangewezen waarbij de raad een bindend adviesrecht heeft. De voorgestelde uitbreiding van woonwagenlocatie Maalbroek is een (bouw)project/functiewijziging die behoort tot de categorieën waarvan uw raad heeft bepaald dat er een bindend adviesrecht geldt. Voordat een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan worden verleend, moet, wanneer een formele aanvraag in behandeling is, uw raad dus om advies worden gevraagd. Daarvoor zal te zijner tijd een separaat voorstel worden gedaan.

#### *Voorgestelde uitbreiding*

Woonwagenstandplaatsen Elmpsterbroek 193 en 215 zijn de standplaatsen die door de bewoners zelf en zonder omgevingsvergunning zijn aangelegd en hebben een oppervlakte van respectievelijk 320 m<sup>2</sup> en 450 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van de vier andere nieuwe woonwagenstandplaatsen hebben een oppervlakte van 220 m<sup>2</sup>. Hierdoor ontstaat een samenhangend cluster van woonwagenstandplaatsen. Door het hanteren van deze oppervlaktes is er een goede balans tussen de behoefte van de woonwagenbewoners, het belang van gebruikswaarde (economische benutting), belevingswaarde (perspectief van de burger) en de toekomstwaarde (ecologische duurzaamheid). Verder worden de bestaande woonwagenstandplaatsen Elmpsterbroek 177, 209, 211 en 213 vergroot, zodat de feitelijke en planologische situatie met elkaar in overeenstemming zijn.

#### *Geen ruimtelijke bezwaren*

Voor de twee woonwagenstandplaatsen Elmpsterbroek 193 en 215 die zonder omgevingsvergunning zijn aangelegd heeft ons college principemedewerking verleend. Daardoor is ook te verwachten dat er (in beginsel) geen ruimtelijke bezwaren tegen zijn een verdere uitbreiding van woonwagenlocatie Maalbroek, mits met onderzoeken wordt aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties). De onderzoeken die in dat kader nodig zijn zullen in de planologische procedure worden aangeleverd en worden beoordeeld.

### **Omgevingsvisie Roermond**

Op 12 oktober 2023 heeft uw raad de Omgevingsvisie Roermond vastgesteld. Voorop moet worden gesteld dat de Omgevingsvisie Roermond niet expliciet ingaat op minderheidsgroepen, zoals woonwagenbewoners. Met de voorgestelde uitbreiding wordt wel tegemoetgekomen aan de behoefte van de woonwagenbewoners aan een eigen plek, waarbij de woonvorm en wonen in familieverband behouden blijven. De voorgestelde uitbreiding is bovendien ten gunste van de leefbaarheid en

gezondheid van de woonwagenbewoners. Dit is een van de pijlers van de vier opgaven in Roermond, te weten een: 1. gezonde en veilige stad, 2. aantrekkelijke woon- en werkstad, 3. duurzame stad en 4. de stad van de drie grote trekkers.

Woonwagenlocatie Maalbroek is een gebied dat volgens de Omgevingsvisie Roermond niet is uitgesloten voor een eventuele uitbreiding. Om die reden is de beoogde uitbreiding in overeenstemming met de Omgevingsvisie Roermond.

### Financiële gevolgen

In onderstaand overzicht is de begrotingswijziging bij dit voorstel opgenomen.

De uitbreiding van de woonwagenlocatie brengt met zich mee dat er extra huuropbrengsten (structureel) worden opgenomen in de begroting. Daarnaast leidt de uitbreiding ook tot structurele meerkosten op het gebied van aansluitingen en onderhoud. Tot slot leidt de investering tot een structurele kapitaallast (afschrijving en rente).

Wijzigingen in reserves/voorzieningen en aanvraag investeringskredieten					
Omschrijving	2024	2025	2026	2027	2028
Nieuw investeringsbudget € 165.000	€ 165.000				
Activasoort: Standplaatsen					

Begrotingswijziging					
Toelichting op de financiële gevolgen					
Veranderingen in de baten en lasten					
Omschrijving	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Programma 0, Bestuur en ondersteuning</b>					
Mutatie meerjarig begrotingssaldo	€0	-€11.588	€ 9.462	€ 11.662	€ 11.711
<b>Programma 8, Volkshuisvesting, leefomgeving en stedelijke vernieuwing</b>					
Afschrijvingen bij investering € 165.000	€ 0	-€ 6.600	-€ 6.600	-€ 6.600	-€ 6.600
Rente bij investering € 165.000	€ 0	-€ 1.238	-€ 1.188	-€ 1.139	-€ 1.089
Aansluitingen en onderhoud	€ 0	-€ 3.750	-€ 3.750	-€ 1.600	-€ 1.600
Huuropbrengst	€ 0	€ 0	€ 21.000	€ 21.000	€ 21.000

Bovenstaande begrotingswijziging heeft het volgende effect op het meerjarige begrotingssaldo\*.

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	2024	2025	2026	2027
<b>Saldo na besluitvorming raad februari 2024</b>	<b>1.164</b>	<b>6.115</b>	<b>-221</b>	<b>1.751</b>
Mutatie: Begrotingswijziging Uitbreiding woonwagen locatie Maalbroek	0	-12	9	12
<b>Begrotingssaldo na besluitvorming raad maart 2024</b>	<b>1.164</b>	<b>6.103</b>	<b>-212</b>	<b>1.763</b>

### **Vooroverleg**

In het kader van het vooroverleg is het initiatief besproken met de provincie Limburg. Gelet op de urgentie, het belang van wonen in een woonwagen voor de cultuur en identiteit van de woonwagenbewoners en omdat dit de enige locatie is waarop korte termijn woonwagenstandplaatsen kunnen worden gerealiseerd, heeft de provincie Limburg aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de voorgestelde uitbreiding met zes woonwagenstandplaatsen. Hierbij is volgens de provincie wel van belang dat wordt gegarandeerd dat dezelfde planologische regels gelden als bij reguliere woningen. Daar wordt gevolg aan gegeven.

### **Structuurvisie kwaliteitsbijdrage**

Het toevoegen en vergroten van woonwagenstandplaatsen op woonwagenlocatie Maalbroek aan het Elmpsterbroek is in strijd met de door uw raad vastgestelde Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond van 16 februari 2012. In deze structuurvisie zijn gebieden buiten de contour aangewezen, de zogenaamde linten en clusters, waar woningbouw gezien de aard van het gebied aanvaardbaar wordt geacht. Binnen deze linten en clusters is woningbouw mogelijk, mits de ontwikkeling daar ruimtelijk aanvaardbaar is en sprake is van een kwaliteitsbijdrage van het buitengebied. Deze locatie is niet alleen buiten de rode contour gelegen, maar ook buiten de grens van de stedelijke dynamiek en buiten de linten en clusters. Woonwagenlocatie Maalbroek is niet alleen buiten de contour gelegen, maar ook buiten de grens van de stedelijke dynamiek en buiten de linten en clusters. Doordat de gemeente eigenaar is van de gronden kan worden geconcludeerd dat woonwagenlocatie Maalbroek de enige locatie is waar op korte termijn kan worden voorzien in het uitbreiden van woonwagenstandplaatsen binnen de gemeente.

De raad wordt geïnformeerd over de strijdigheid met de structuurvisie door middel van bijgevoegd raadsvoorstel waarin de raad ook wordt verzocht om financiële middelen ter beschikking te stellen en om in te stemmen met de planologische procedure die nodig is voor de voorgestelde uitbreiding.

Volgens paragraaf 4.8 van de structuurvisie geldt bij solitaire woningbouwontwikkelingen een kwaliteitsbijdrage van € 100,- per m<sup>2</sup> aan bouwvlak. Voor de voorgestelde uitbreiding van woonwagenlocatie geldt per bouwvlak voor het plaatsen van een woonwagen een gemiddeld oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. Voor de zes woonwagenstandplaatsen die worden toegevoegd, waaronder Elmpsterbroek 193 en 215, komt dit uit op een bedrag van € 60.000,00.

### **Bijdrage in natura**

De financiële bijdrage wordt betaald door en aan de gemeente. Daarom wordt voorgesteld om al dan niet gedeeltelijk een bijdrage in natura te leveren. In dat kader is de gemeente verantwoordelijk voor een kwaliteitsverbetering van natuur en landschap in het plangebied of op een locatie elders. Het is nog onduidelijk wat de kosten hiervan zullen zijn, omdat de uitwerking plaatsvindt als de planologische procedure is afgerond. Als blijkt dat de te maken kosten niet binnen de bestaande begroting passen en er aanvullend budget nodig is, zal dit via de reguliere P&C cyclus ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd.

### **Uitvoerbaarheid**

De gemeente is eigenaar van de grond waarop de woonwagenstandplaatsen worden gerealiseerd. Daardoor is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd. Nadat de woonwagenstandplaatsen zijn gerealiseerd wordt met de woonwagenbewoners een huurovereenkomst gesloten. De woonwagenbewoners betalen een maandelijkse huurprijs voor de woonwagenstandplaatsen.

### **Uitvoering/Procedure**

Voor de planologische procedure zal een extern adviesbureau worden ingeschakeld om een concept onderbouwing op te stellen en zorgt daarbij ook voor de benodigde onderzoeken. De planologische procedure wordt door de gemeente begeleid. Concreet houdt dit in dat de stukken door de gemeente worden beoordeeld en akkoord moeten worden bevonden voordat de BOPA door ons college kan worden verleend. Zoals reeds aangegeven, is voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend een positief advies van uw raad nodig.

### **Overige vergunningen/ meldingen**

Nadat de planologische procedure is afgerond en de woonwagenstandplaatsen zijn aangelegd zullen de bewoners zelf een melding moeten indienen voor het plaatsen van de woonwagens. De melding moet volledig zijn om de woonwagens te kunnen plaatsen.

### **Communicatie/Participatie**

Participatie met (direct) omwonenden is niet aan de orde, omdat op woonwagenlocatie Maalbroek aan het Elmpeterbroek één familie woont. De woonwagenbewoners zijn op de hoogte van het voornemen om voor de uitbreiding van woonwagenstandplaatsen een planologische procedure op te starten. De woonwagenbewoners worden hierover regelmatig geïnformeerd.

### **Kanttekeningen en risico's**

#### *Advies Leefbaarheid en Veiligheid*

Vanuit het cluster Leefbaarheid en Veiligheid is aangegeven dat er de afgelopen jaren geen signalen/ meldingen zijn van strafbare feiten op woonwagenlocatie Maalbroek, maar er worden wel een aantal risico's benoemd. Zo is woonwagenlocatie Maalbroek volgens Leefbaarheid en Veiligheid een risicovolle locatie, omdat deze locatie is gelegen op een afgelegen locatie in het buitengebied tussen Asenray en Boukoul met weinig sociale controle en mogelijkheden voor toezicht en handhaving.

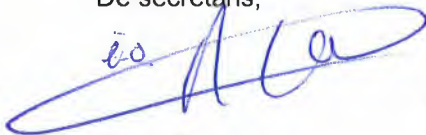
In het advies worden ook een aantal randvoorwaarden besproken op grond waarvan Leefbaarheid en Veiligheid akkoord gaat met een gefaseerde uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen. Het komt erop neer dat met de bewoners duidelijke afspraken worden gemaakt en dat gemaakte afspraken door de bewoners worden nagekomen en dat de gemeente hierop controleert. Hier wordt gevolg aan gegeven.

#### *Niet indienen of onvolledige melding*

Met een BOPA wordt een uitbreiding van het aantal standplaatsen op woonwagenlocatie Maalbroek door de gemeente gefaciliteerd. Daarbij worden de woonwagenstandplaatsen door de gemeente aangelegd. De huidige woonwagens zijn van de bewoners zelf. De bewoners zullen voor het plaatsen van de woonwagens een melding moeten indienen. De woonwagens mogen niet worden geplaatst als de melding niet wordt ingediend of onvolledig is.

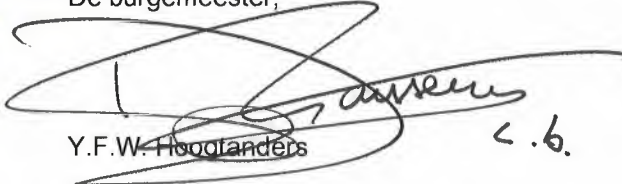
Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Roermond,  
De secretaris,



J. van Putten

De burgemeester,



Y.F.W. Hooglanders