

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: principeverzoek extra woonwagenstandplaats Elmpterbroek

Zaaknummer: 97220 - 2020

Inleiding

Op 16 oktober 2020 heeft verzoekster een principeverzoek ingediend namens haar zwangere, minderjarige dochter voor een aanpassing van het bestemmingsplan voor een uitbreiding van één woonwagenstandplaats (woonwagen) op de Elmpterbroek naast nummer 213 te Roermond. Het is de bedoeling dat de dochter daar met haar vriend gaat wonen. De woonwagen is inmiddels al geplaatst.

De gemeente is eigenaar van de grond waarop de woonwagens aan de Elmpterbroek zijn gestald. De locaties zijn uitgegeven middels huurovereenkomsten. De woonwagens zijn van de bewoners zelf.

Voorgesteld wordt onder voorwaarden principemedewerking te verlenen aan het verzoek voor aanpassing van het bestemmingsplan voor een uitbreiding van één woonwagenstandplaats op de Elmpterbroek.

Toelichting voorstel

Inhoud principeverzoek

Op 27 augustus 2020 heeft de dochter van verzoekster per e-mail gevraagd om een eigen standplaats voor haar eigen woonwagen. Zij woont nu bij haar moeder in haar woonwagen op het woonwagenkamp Elmpterbroek in Roermond. Ze wil er graag een standplaats bij. Nadat is uitgelegd dat hiervoor een principeverzoekprocedure doorlopen moet worden is op 16 oktober 2020 door verzoekster een principeverzoek ingediend namens haar dochter voor een aanpassing van het bestemmingsplan voor een uitbreiding van één woonwagenstandplaats (woonwagen) op de Elmpterbroek naast nummer 213, kadastraal bekend onder perceelnummer 1346 sectie C en perceelnummer 1314 sectie D te Maasniel, gemeente Roermond.

Op 7 oktober 2020 heeft Stadstoezicht geconstateerd dat de woonwagen al is geplaatst.

Geschiedenis

Op 13 juli 2010 heeft het toenmalige college besloten tot een revitalisering van de woonlocatie Elmpterbroek. Het was eerst een veel groter kamp van wel 30 woonwagens. Uitgangspunt bij de revitalisering was het creëren van een woonsituatie vergelijkbaar met overige woonwagenlocaties (Heidebaan, Gebroek etc.) in de gemeente Roermond. Voor de keuze van de aan te leggen voorzieningen alsmede de daarbij behorende huurvergoeding is met dit uitgangspunt rekening gehouden.

In het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Asenray was voor de destijds aanwezige drie woonwagens reeds een woonbestemming opgenomen. Het college heeft vervolgens besloten dat voor een vierde woonwagen ook een woonbestemming opgenomen moest worden in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Asenray'. Die vierde bestemming is echter opgenomen zonder dat de daarvoor benodigde onderzoeken uitgevoerd zijn. Wanneer deze onderzoeken wel uitgevoerd zouden worden was het twijfelachtig of het opnemen van een woonbestemming hier dan wel zou kunnen. Dit in verband met milieuaspecten.

Sinds 2010 is de lijn aangehouden dat alleen de bestaande vier plaatsen worden toegestaan. Dit blijkt uit regionale woonvisies 2010 en 2014 waarin staat dat er in beginsel geen uitbreiding meer plaats vindt naast bestaande plannen. In de structuurvisie wonen uit 2019 is echter aangegeven dat beleid gebaseerd moet zijn op nader behoefteonderzoek.

Voorts is er destijds (2010) op aangestuurd om de functie wonen op de locatie Elmpterbroek in de tijd te beperken tot en met de derde generatie bewoners. Een dergelijke uitsterfconstructie is echter in strijd met recente (Europese) jurisprudentie.

Bestemmingsplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Asenray' (vastgesteld door de raad op 20 oktober 2010) rust op het perceel in kwestie de bestemming 'Bos'. De realisatie van een woning (woonwagen) is niet rechtstreeks toegestaan. Op grond van de bestemming 'Bos' wordt namelijk tot een strijdig gebruik van de gronden in ieder geval begrepen het gebruik van gronden voor woondoeleinden. De vier woonwagens die er al staan zijn bestemd als 'Wonen' en zijn binnen deze bestemming rechtstreeks toegestaan.

Het voorgaande betekent dat er binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Asenray' geen mogelijkheden zijn om meer woonwagenstandplaatsen te creëren. Van het bestemmingsplan kan worden afgeweken middels een buitenplanse afwijking met aan uitgebreide procedure. Om te kunnen afwijken van het bestemmingsplan dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening en dient een zorgvuldige belangenafweging te worden gemaakt. Voorts dient te worden voldaan aan de (milieu)wetgeving. Hieronder wordt op een aantal aspecten nader ingegaan.

Aspecten

Volkshuisvestelijke behoefte

In de in juli 2019 vastgestelde regionale Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2018-2021 is het 'Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' van het Rijk aangehaald. Net zoals iemand behoefte kan hebben aan een starterswoning, of een nul-tredewoning, kan iemand behoefte hebben aan een woonwagenstandplaats. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt wordt iedereen gelijk behandeld. In het rijksbeleidskader is de behoefte aan standplaatsen dus cruciaal. In de Structuurvisie wonen is daarom opgenomen dat het door de regio in 2018 uitgevoerde woningmarktonderzoek voor de structuurvisie onvoldoende inzicht geeft in de behoefte van deze specifieke doelgroep in Midden-Limburg. Een verdiepingsonderzoek naar de (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte van woonwagenbewoners vormt een van de uitwerkingen die wordt opgepakt. Totdat nader onderzoek naar de behoefte heeft plaatsgevonden wordt het beleid ten aanzien van woonwagens gecontinueerd. Dit betekent een status quo: het behouden van het aantal standplaatsen/chalets voor de doelgroep. Geen uitbreiding en geen uitsterfconstructies voor de reguliere centra, behoudens de lopende plannen. De regio heeft de provincie verzocht een coördinerende rol te vervullen.

In het vierde kwartaal van 2019 heeft op basis van de Structuurvisie wonen een behoeftepeiling aan woonwagenstandplaatsen plaatsgevonden. Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de provincie en heeft plaatsgevonden in 29 Limburgse gemeenten. Het onderzoek is uitgevoerd om invulling te kunnen geven aan het beleidskader 'Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' van het Rijk. De resultaten van het onderzoek geven een goede indicatie van de aanvullende behoefte aan woonwagenstandplaatsen in de gemeente Roermond in de periode tot 2030. Deze behoefte bedraagt 6 tot 9 standplaatsen, waarbij nader inzicht in het natuurlijk verloop nodig is. De bepaalde behoefte van 6 tot 9 standplaatsen vormt de basis voor de beoordeling van plannen en vervolgstappen. Dat is op eenzelfde wijze zoals ook de uitkomsten van het woningmarktonderzoek uit 2018 de basis vormt voor de beoordeling van de behoefte aan type woningen, sociale woningbouw, e.d.

De woonwagenbewoners aan de Elmpterbroek zijn over de resultaten van het onderzoek schriftelijk geïnformeerd, net zoals de andere woonwagenbewoners in Roermond.

Overigens blijkt uit het onderzoek dat het grootste deel van de behoefte voortkomt uit inwonenden waaronder starters. Bij deze groep zal een zekere behoefte bestaan om direct bij de personen te wonen waar men nu inwoont. Op welke bestaande woonwagencentra dit speelt, is niet in het onderzoek meegenomen.

Paraplubestemmingsplan

In de gemeente Roermond geldt het bestemmingsplan 'Herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's'. Hierin is voor bepaalde gebieden een verbod opgenomen voor ministudio's kleiner dan 60 m². Onderhavige locatie ligt niet in een van de in het paraplubestemmingsplan aangewezen gebieden. Echter, het afwegingskader dat onderdeel uitmaakt van het paraplubestemmingsplan kan ook worden gebruikt bij locaties waar de leefbaarheid en veiligheid in het geding kan komen door een toevoeging van een ministudio. Nu nog geen concrete bouwtekeningen, met afmetingen van de woonwagenvan, zijn aangeleverd hebben wij nog niet kunnen toetsen wat dit voor deze locatie nog kan betekenen. Mogelijk dat dit nog kan leiden tot het stellen van voorwaarden aan de omgevingsvergunning.

Goede ruimtelijke ordening

- Stedenbouw: de locatie is door een groene robuuste omzoming goed landschappelijk ingepast. Er worden dus geen landschappelijk waarden aangetast. Op de locatie zijn al woonwagenvan aanwezig en een extra woonwagen is goed in te passen. Aandachtspunt is wel het LKM: het verzoek is hiermee in strijd. Deze locatie ligt buiten de rode contour en ook buiten de grens van de stedelijke dynamiek en buiten de linten en clusters. De raad moet geïnformeerd worden bij een afwijking van het beleid. Daarnaast dient initiatiefnemer een kwaliteitsbijdrage te voldoen, in de vorm van een financiële bijdrage of een compensatie in natura;
- Geluid: verzoekster dient een akoestisch onderzoek aan te leveren bij de aanvraag gelet op de ligging nabij de N280;
- Bodem: verzoekster dient een volledig bodemonderzoek aan te leveren bij de aanvraag voor het bouwvlak en een stukje direct eromheen dat als tuin kan worden beschouwd.
- Milieuozonering en luchtkwaliteit: in het kader van een goed woon- en leefklimaat dienen enkele zaken te worden beschouwd. Te denken valt hierbij aan een onderbouwing dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de lokale luchtkwaliteit. Verder liggen in de nabijheid enkele bedrijven waarvan de activiteiten wellicht een effect hebben op de toe te voegen woning. Denk o.a. aan geluid en geur. Hier worden echter geen belemmeringen verwacht.
- Externe veiligheid: in de ruimtelijke onderbouwing dient aandacht te worden besteed aan dit aspect nu de locatie binnen de invloedssfeer van de N280 ligt en binnen het invloedgebied van een of meerdere hogedruk aardgastransportleidingen (A665 en A578). Dat betekent dat het groepsrisico bepaald dient te worden en de omvang van het groepsrisico nadat er een extra woonwagen is bijgeplaatst en is de verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing. Er zal advies gevraagd worden aan de Veiligheidsregio Limburg Noord.
- Ecologie: op de locatie waar de woonwagenvan geplaatst wordt (is) worden weinig/geen beschermde natuurwaarden verwacht, omdat dit terrein door het huidige gebruik al ongeschikt is voor flora en fauna. In de bossage kunnen wel (algemeen) beschermde soorten zitten.
- Veiligheid en leefbaarheid (inclusief handhavingsverleden): in het kader van het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat wordt dit aspect meegenomen (hierdoor kan natuurlijk overlast ontstaan). Het kan zijn dat er nadere voorwaarden worden verbonden aan principemedewerking/vergunning (toegankelijkheid en inrichting van het woonwagenvan; hoe samen waarborgen dat veiligheid wordt gegarandeerd).

Vastgoed

In het geval de omgevingsvergunning uiteindelijk wordt verleend zal de gemeente de grond gereed maken en de benodigde voorzieningen daaromheen (sanitair gebouw, gas, water, licht, etc.) treffen.

Conclusie

In het kader van de goede ruimtelijke ordening zijn geen directe belemmeringen aanwezig (behalve strijdigheid met het LKM) voor aanpassing van het bestemmingsplan voor een uitbreiding van één woonwagenstandplaats (woonwagen) op de Elmpterbroek. Het verlenen van medewerking in dit geval is in lijn met de gedachte achter de jurisprudentie en het beleidskader van het ministerie waarin een inspanningsverplichting voor de gemeente is opgenomen. In de principemedewerking zal expliciet worden vermeld dat het gaat om een incidenteel geval zodat er geen precedentwerking ontstaat. De gemeente voorziet dan, nadat een omgevingsvergunning is verleend, in het gereed maken van de grond en de aan te leggen voorzieningen en zal een huurovereenkomst opstellen.

Ook al is er nog geen zicht op legalisatie (er is thans nog sprake van een principeverzoek en geen aanvraag), vanuit ruimtelijk oogpunt zou een aanvraag wel vergund kunnen worden. Hiermee is het voornamelijk niet wenselijk handhavend op te treden.

Kanttekeningen en risico's

Tegen de beslissing op het principeverzoek staat geen bezwaar en beroep open. Indien verzoekster een voor bezwaar en beroep vatbaar besluit wenst, kan hij een formele aanvraag indienen.

Financiële gevolgen

Omdat de gemeente Roermond eigenaar is van de grond waarop de woonwagens, zal de gemeente de grond gereed moeten maken en de benodigde voorzieningen daaromheen (sanitair gebouw, gas, water, licht, etc.) moeten treffen. Met de eigenaar van de woonwagen zal een huurovereenkomst worden gesloten,.

Communicatie en participatie

De beslissing op het principeverzoek kan door middel van bijgevoegde conceptbrief aan verzoekster worden medegedeeld.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

Bijlage 1: principeverzoek d.d. 16 oktober 2020

Bijlage 2: conceptbrief aan verzoekster