



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Uitvoering motie meer
woonwagenstandplaatsen
BEHANDELD DOOR

DATUM
1 juli 2024
Verz.: 01-07-2024
TELEFOONNUMMER

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2024.02328

E-MAILADRES

FAXNUMMER

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Op 23-04-2024 heeft uw raad de motie 'Meer woonwagenstandplaatsen realiseren' aangenomen. Met deze raadsinformatiebrief willen wij u graag informeren hoe wij deze motie gaan uitvoeren.

De motie roept op om nieuw woonwagenbeleid op te stellen waar zowel de aspecten huur als koop in zijn uitgewerkt (1), gronden aan te wijzen die bestemd zijn voor woondoeleinden in de vorm van woonwagens ten tijde van de actualisatie van de omgevingsvisie (2) en een onderzoek te starten naar het realiseren van meer bedrijfswoonwagenstandplaatsen bij het bedrijventerrein De Karos-seer en dit aan de raad terug te koppelen ten tijde van de actualisatie van de omgevingsvisie (3).

De actualisatie van de omgevingsvisie ligt voor bij de raad in Q2 2025. De werkzaamheden zoals genoemd in de motie moeten daardoor eind 2024 gereed zijn. Feit is dat op korte termijn veel moet gebeuren en dat kunnen we niet realiseren binnen de bestaande formatie en middelen; gezien de vele projecten die er lopen op het gebied van wonen en andere ontwikkelingen. Vandaar dat er extra financiering nodig is voor personele capaciteit en middelen t.b.v. de nodige onderzoeken om de motie te kunnen uitvoeren.

Per onderdeel van de motie geven we hieronder aan wat mogelijk is en welke middelen hiervoor nodig zijn.

1. Nieuw woonwagenbeleid (voor huur en koop)

In 2021 is in de Woonprogrammering een addendum opgenomen op de Woonvisie. Die bevat de opgave voor de uitbreiding met 18 sociale huurwoonwagens. De motie roept op dit aan te vullen met koopwoonwagens en dit op te nemen in de Omgevingsvisie. Om een eenduidig beeld te krijgen van de actuele behoefte zal een nieuw onderzoek worden uitgevoerd, met als insteek om dat waar mogelijk op regionaal/ provinciaal niveau te doen. Binnen de bestaande organisatie ontbreekt de capaciteit om de werkzaamheden nog in 2024 in samenhang op te kunnen pakken. Daarom wordt een procesmanager gezocht (3-4 dagen per week voor 6-8 maanden) die ook een coördinerende en verbindende rol zal vervullen bij de werkzaamheden onder 2 en 3.

2. Gronden aan te wijzen voor woonwagens

Voor de in de woonprogrammering opgenomen uitbreiding van 18 sociale huurwoonwagens is stadsbreed gezocht naar geschikte (huur)locaties. Op basis van de uitkomsten van het behoefteonderzoek dienen aanvullend locaties te worden opgenomen in de Omgevingsvisie voor huur én koop. Die aanvullende locaties worden (globaal) financieel doorgerekend teneinde de financiële



DATUM
1 juli 2024

implicaties daarvan in beeld te krijgen. Conform de motie worden de uitkomsten teruggekoppeld aan uw raad ten tijde van de actualisatie van de Omgevingsvisie.

3. Onderzoek bedrijfswoonwagenstandplaatsen De Karosseer

Het onderzoeken van de mogelijkheden voor aanvullende bedrijfswoonwagenstandplaatsen op De Karosseer, kan wat ons betreft niet los worden gezien van het inventariseren van de huidige situatie. Dit vanwege de signalen van de doelgroep “*Velen van ons wonen weer illegaal in tuinhuisjes en tourcaravans en wéér wordt dat gedoogd.*” (Bron: [De Vinkenslag-blokkade van de A2 in Maastricht, twintig jaar... - De Limburger](#)). Aanvullende controles vragen om een zorgvuldige aanpak en communicatie.

Naast het in kaart brengen in welke mate in de huidige situatie aan de bestaande regels wordt voldaan, zal worden bekeken in hoeverre het mogelijk is om de bestaande regels die gelden voor bedrijfspark De Karosseer (bijvoorbeeld splitsen van bedrijfskavels en de omgang met dubbelstaanders) te kunnen vereenvoudigen. Dit wordt opgepakt door de nieuwe procesmanager woonwagenzaken in samenwerking met het beleid bedrijvenparken. Uitgangspunt blijft dat De Karosseer een bedrijfslocatie is waar ook kan worden gewoond (in bedrijfswoonwoningen of bedrijfswoonwagens) maar niet wordt omgevormd tot een woonwijk. Dit ook om de belangen van de bedrijven die reeds op De Karosseer zijn gevestigd te beschermen.

Voorlopige kosten uitvoering motie

Om de motie uit te voeren en de resultaten in de omgevingsvisie te kunnen verankeren is het nodig om per direct te starten met de werkzaamheden. Daarvoor alloceren wij € 250.000,- uit de post onvoorzien van de gemeentebegroting, waarvan:

- € 100.000,- voor een tijdelijke **procesmanager woonwagenzaken** om het complexe vraagstuk met een hoog afbreukrisico binnen een korte periode tot een goed resultaat te brengen. Deze kosten betreffen één procesmanager (3-4 dagen per week voor 6-8 maanden) die de onderzoeken en het tot stand brengen van nieuw beleid coördineert tussen de verschillende vakafdelingen (projecten, vastgoed, stedenbouw, wonen, economie, vergunnen, handhaving) en betrokken partijen (o.a. woonwagengebouwen, corporaties, rijksoverheid, PIM Zuid). Om over de volle breedte van de portefeuilles direct verbindend te kunnen acteren, is een ervaren iemand nodig die - toegespitst op woonwagenzaken – effectief kan schakelen met de diverse portefeuilles/ disciplines/ partijen en die beschikt over ruime ervaring in het werkveld.
- € 150.000,- voor het uitvoeren van **vijf noodzakelijke onderzoeken**, waarbij voor ieder onderzoek indicatief circa € 30.000,- benodigd is om deze uit te kunnen (laten) voeren. Daarbij geldt dat alleen de daadwerkelijke (later bekende) precieze kosten in rekening worden gebracht. Het indicatieve budget van € 30.000,- wordt daarbij voor elk onderzoek in principe als maximum gehanteerd.

De vijf onderzoeken zijn:

1. Behoefteteonderzoek

Het nieuwe behoefteteonderzoek dient in samenspraak met woonwagengebouwen tot stand te komen. Via zorgvuldige en veelvuldige communicatie dient draagvlak te worden verkregen en een reëel en actueel beeld te ontstaan van de behoefte aan huur- en koopwoonwagens in Maastricht. Daarbij dienen ook de wachtlijst(en) en de toewijzings-systeematiek in beschouwing te worden genomen, met bijzondere aandacht voor familiebanden.



DATUM
1 juli 2024

2. Locatie-onderzoek

Verdere mogelijkheden tot inbreiding en uitbreiding van woonwagendplaatsen/-locaties dienen in samenspraak met de diverse disciplines en partijen in beeld te worden gebracht en planologisch-juridisch te worden getoetst. Via passende kaartbeelden en maatvast tekeningen dienen de nieuwe woonwagendplaatsen/locaties vervolgens tijdig te worden opgenomen in de Omgevingsvisie.

3. Financiële doorrekening locatie-onderzoek

De nieuwe (locaties voor) woonwagendplaatsen dienen planeconomisch globaal te worden doorgerekend door opstelling van grondexploitatie(s), vastgoedexploitaties en waar nodig bedrijfswaardeberekeningen met bijbehorende risico-analyses. De indicatieve (verdeling van de) kosten en financiële dekking dienen ruim vóór besluitvorming over de Omgevingsvisie bij de betrokken partijen bekend te zijn.

4. Fysieke controle bestaande situatie De Karosseer

Fysieke controles om de actuele situatie mbt bedrijfswoonwagens en dubbelstaanders op de Karosseer precies in beeld te brengen. Deze controles op locatie dienen zorgvuldig te worden voorbereid en uitgevoerd. Een interne "digitale" analyse gaat eraan vooraf en is daarvoor input. De uitkomst dient een onderbouwd en eenduidig antwoord te geven op de vraag of en zo ja in welke mate er sprake is van illegaliteit t.a.v. het wonen op het bedrijventpark de Karosseer.

5. Onderzoek vereenvoudigen regels De Karosseer

Dit onderzoek dient in beeld te brengen wat de mogelijkheden zijn om bestaande regels t.a.v. het wonen op bedrijventpark de Karosseer te vereenvoudigen en na te gaan of er concrete mogelijkheden zijn om het (bedrijfsgerelateerd) wonen op de Karosseer te verruimen. Denk b.v. aan het splitsen van bedrijfskavels en/of de omgang met dubbelstaanders. Uitgangspunt blijft dat De Karosseer een bedrijfslocatie is, waar in bepaalde mate (bedrijfsgerelateerd) kan worden gewoond.

Wij gaan ervanuit dat we u met deze raadsinformatiebrief voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar