

Bezoekadres:
Amerikaplein 1
6269 DA Margraten
Servicepunt:
Breusterhof 2
6245 EL Eijsden

Postadres:
Postbus 10
6269 ZG Margraten

tel.: 14043
of: +31 (0)43 458 8488
fax: +31 (0)43 458 8400
info@eijsden-margraten.nl
www.eijsden-margraten.nl

IBAN BNG:
NL46BNGH0285148680
BIC: BNGHNL2G



Eijsden-Margraten: 18 september 2023
Onderwerp: antwoorden artikel 36 vragen ODE

Geachte mevrouw Koene en mevrouw Janssen-Rutten,
In reactie op uw vragen van 24-07-2023 geven we u onderstaande antwoorden.

1. Graag horen wij gedetailleerd alle motieven die aan dit besluit ten grondslag liggen (praktisch, financieel, esthetisch, klimatologisch, sociaal)
Antwoord: In de vergadering van 1 november jl. heeft het college o.a. besloten om 5 locaties en een locatie te Scheulder verder uit te werken tot een plan van aanpak richting uitvoering t.b.v. de realisatie van onder meer tijdelijke woningen voor woonurgente en statushouders. Deze 5 locaties kregen de voorkeur uit een lijst van 19 locaties die vooraf in kaart zijn gebracht als potentiële locaties voor tijdelijke woningen. Deze lijst is als bijlage toegevoegd.

Opgemerkt dient te worden dat de locatie Scheulder niet tot de locaties behoort die door de gemeente zijn onderzocht. De locatie is toegevoegd naar aanleiding van een initiatiefnemer die de wens heeft tijdelijke woningen in Scheulder te realiseren.

Het besluit van 1 november jl. betreft de verdere uitwerking van de locaties om zeker te zijn of deze locaties geschikt zijn om samen met woningbouwcorporaties te ontwikkelen. De locatie in Scheulder is als pilot project gemarkeerd vanwege de betrokkenheid van een externe partij, niet zijnde een woningbouwcorporatie.

Aan de hand van een matrix zijn de voor- en nadelen tegen elkaar afgezet en zijn 5 locaties naar voren gekomen die ogenschijnlijk de meeste kans bieden om tijdelijke woningen te kunnen realiseren. Om deze locaties tot uitvoering te brengen is een interne werkgroep gevormd die met de verdere uitwerking van de locaties aan de slag is gegaan. De eerste stap hierin was het in kaart brengen van de

Behandeld door : ██████████
Bijlage(n) : 1
Documentkenmerk(en) : 648471

Uw brief van : 01-08-2023
Uw kenmerk : Besluit college
Pagina : 1 van 6
Ons kenmerk : Z/23/188473/644392





.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijnsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

randvoorwaarden tot ontwikkeling. Hierbij is het uitgangspunt gehanteerd dat de gemeente zorgdraagt voor de oplevering van bouwrijpe grond en dat voor het realiseren van de tijdelijke (sociale)huurwoningen de woningbouwcorporaties uitgenodigd worden om invulling te geven aan de locaties voor een periode van 15 jaar. Hierbij liggen de gangbare ruimtelijke randvoorwaarden ten grondslag aan de mogelijke uitvoering:

- Bestemmingsplan: wat is de huidige bestemming en moet naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling worden afgeweken van de bestemming.
- Milieuaspecten: welke belemmeringen zijn er naar aanleiding van de specifieke locatie: denk hierbij aan flora en fauna, de aanwezigheid van waardevol groen of monumentale bomen.
- Afstandscriteria: de criteria voor geur, geluid en gevaarlijke stoffen zijn van invloed op de mogelijkheden tot ontwikkeling.
- Externe veiligheid: externe veiligheidsnormen gelden in situaties zoals de aanwezigheid van een hoge druk gasleiding, maar ook oorlogsrestanten in een gemarkeerde zone hebben invloed op de mogelijke ontwikkeling.
- Spuitsirkels: bij een agrarische bestemming geldt de regel dat er binnen een straal van 50m, gemeten vanaf de uiterste grenzen van aangrenzende percelen met agrarische bestemming, geen nieuwe (tijdelijke) woningen kunnen worden gebouwd. (waarborging gezond woon- en leefklimaat).
- Externe factoren: is er sprake van reeds bestaande initiatieven op de locaties waar rekening gehouden dient te worden, of spelen er ontwikkelingen op buurtpercelen die mogelijk van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van de geselecteerde locatie?
- Aanwezige voorzieningen: in het geval van de locatie Scheulder liggen de benodigde basisvoorzieningen (riool, kabels en leidingen) niet in de nabijheid.

Op basis van de uitwerking die sinds begin dit jaar van start is gegaan zijn ten aanzien van de vijf locaties en de pilotlocatie Scheulder de volgende conclusies te trekken:

- De ruimtelijke procedures: voor tijdelijke woningen zullen de geldende wettelijke procedures gevolgd moeten worden. Het voornemen om voor een periode van 15 jaar de tijdelijke woningen te plaatsen resulteert in een uitgebreide procedure die maximaal 26 weken duurt, met daarnaast de mogelijkheid tot bezwaar, en eventuele verdere rechtsgang waarvan de doorlooptijd niet is in te schatten. Voor de locatie Scheulder is de gemeente bovendien verplicht zich aan de voorwaarden van het Didam-arrest te houden. Van toepassing op 6/6 locaties.
- In alle gevallen zijn uitvoerige ruimtelijke onderzoeken nodig, waaronder de spuitcirkelproblematiek die voor de gemeente zwaarwegende consequenties hebben. De kosten voor het opleggen van een spuitverbod op omliggende percelen wegen



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

zwaar in relatie tot de realisatie van tijdelijke woningen voor een periode van 10/15 jaar.

Spuitsirkels van toepassing op 3/6 locaties (3^e veld Margraten, Scheulder, Dorpsstraat Cadier en Keer).

Ruimtelijke onderzoeken hebben betrekking op 6/6 locaties.

- Op een aantal locaties spelen meerdere initiatieven vanuit de buurt of gemeente zelf die conflicterend zijn met tijdelijke woningbouw, zoals initiatieven voor een voetbalkooi (locatie Noorbeek), meer sport en recreatiemogelijkheden (3^e veld Margraten), overlastsituaties en actieve buurtbewoners die zich vooraf tegen de komst van bepaalde doelgroepen keren.
Concrete ontwikkelingen hebben betrekking op 2/6 locaties.
Actieve buurtbewoners zijn met name op de volgende locaties erg betrokken: Joseph Partounsstraat (Eijsden), locatie Scheulder, Treffersteeg (Eijsden): 3/6 locaties.
- Een aantal locaties leent zich beter voor permanente huisvesting (locatie Eijsden, Joseph Partounsstraat en locatie Cadier en Keer, Dorpsstraat) en vormen een duurzamere oplossing die tegelijkertijd beantwoordt aan de woningbouwopgave.
Het betreft hier 2/6 locaties.
- Woningbouwcorporaties geven aan dat ze liever inzetten op realisatie van permanente huisvesting in plaats van tijdelijke woningbouw. Dit heeft betrekking op 5/6 locaties. Zie antwoord op vraag 2.

2. Bij diverse bouwplannen heeft u kavels gereserveerd voor tijdelijke woningen. Wat is daarvan de stand van zaken?

Antwoord: In de bestemmingsplannen van Mheerderweg Noord (Banholt) en Karreweg Fase 3 (Sint Geertruid) is ruimte vrijgehouden voor de eventuele realisatie van tijdelijke woningen. In overleg met de corporaties is besloten om hier permanente woningen te realiseren. Voor het plan in Banholt is inmiddels de omgevingsvergunning afgegeven voor de bouw van vier levensloopbestendige sociale huurwoningen. In Sint Geertruid dient het wijzigingsplan voor het bepalen van het bouwvlak nog te worden vastgesteld door het college. Hier is het voornemen om drie sociale huurwoningen te realiseren.

3. Wat is de stand van zaken van de aangekondigde pilot in Scheulder en als die van de baan is, wanneer is dat dan besloten en waarom? Ook hier graag uitgebreide motivatie.

Antwoord: Op 11 juli 2023 heeft het college het besluit genomen omtrent het afzien van de pilot in Scheulder. Voor de uitgebreide afwegingen die hieraan ten grondslag ligt wordt verwezen naar de brief die 28-07-2023 richting de heer Huids is gestuurd in afschrift naar de leden van de gemeenteraad (zie bijlage).

4. U spreekt over gemeentelijke initiatieven voor realisatie van tijdelijke woningbouw. Betekent dit dat u wel bereid bent om initiatieven van inwoners te ondersteunen, te faciliteren of te stimuleren? Hoe gaat u dat doen?



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maerland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Antwoord: Initiatieven van derden zullen vanuit een positieve grondhouding binnen de daarvoor geldende kaders beoordeeld worden op haalbaarheid. Initiatiefnemers kunnen hiervoor de gemeente benaderen of een principeverzoek indienen.

5. Welke plekken heeft onze gemeente waar Tiny Houses zouden kunnen komen, mochten zich initiatiefnemers aandienen?

Antwoord: de gemeente hanteert het begrip Tiny Houses niet, vanwege de generieke invulling die aan het begrip gegeven wordt, en gezien het feit dat Tiny Houses niet per definitie tijdelijk van aard hoeven te zijn. In dit kader spreekt de gemeente van tijdelijke woningen.

De gemeente heeft daarnaast geen beleid als het gaat over Tiny Houses en zijn er ook geen locaties binnen de gemeente die hiervoor geoomerkt zijn.

6. U huisvest in Eijsden(gerealiseerd) en in Margraten (in de planning) statushouders in keten die niet voldoen aan de eisen van goed wonen (vochtig, heet, gebrek aan privacy). Dat zijn tijdelijke woonplekken. Bedoelt u deze 'huisjes' ook met gemeentelijke initiatieven voor realisatie van tijdelijke woningbouw?

Antwoord: U stelt dat wij statushouders in keten huisvesten die niet voldoen aan de eisen van goed wonen. Voor alle duidelijkheid wijzen wij er op dat wij mensen huisvesten in woningen die aan het bouwbesluit voldoen. Op het moment dat een woning mankementen vertoont (al dan niet door het feit dat een woning niet op een correcte manier wordt gebruikt) wordt deze hersteld.

Het klopt inderdaad dat de huisvestingsopgave van statushouders voor een deel ingevuld is met tijdelijke woningen. De vorm c.q. de type woning kan verschillend van aard zijn. Feit is dat de gemeente enige jaren terug drie woonunits heeft aangeschaft met het doel om als tijdelijke woonunit in te zetten voor de huisvestingsopgave. Gezien het woongenot en de beheerkosten van dergelijke woonunits wordt eveneens de voorkeur gegeven aan het realiseren van permanente woningbouw boven tijdelijke woonvoorzieningen.

7. Heeft u in beeld hoeveel mensen in onze gemeente geholpen zouden zijn met, dan wel behoefte hebben aan een Tiny House? Als u dit gemeten heeft graag meetresultaten. Als u hier geen kijk op heeft, wanneer gaat u dit dan onderzoeken?

Antwoord: de gemeente heeft een woonbehoefte onderzoek laten uitvoeren wat aan uw raad is gepresenteerd. Hieruit is gebleken dat er behoefte is aan betaalbare sociale huurwoningen en zorgwoningen. De gemeente heeft geen aanvullend onderzoek laten uitvoeren naar de behoefte aan Tiny Houses omdat dit niet uit het woonbehoefte onderzoek naar voren kwam.



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijnsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

8. Hoeveel mensen met een concreet Tiny House-plan hebben zich de laatste acht jaar bij de gemeente gemeld? Hoeveel van die plannen zijn verwezenlijkt?

Antwoord: tot nu toe heeft de gemeente nog geen concrete plannen voor de realisatie van Tiny Houses ontvangen. Wel zijn verzoeken binnengekomen bij de gemeente die verder geen concrete plannen bevatten. Enkele jaren geleden heeft een initiatiefnemer een plan gepresenteerd richting raad om een Tiny House te realiseren. Dit initiatief is niet verder doorgezet, zonder duidelijke reden. Recent heeft zich wel een initiatiefnemer gemeld die graag Tiny Houses in Scheulder zou willen realiseren, maar de daarvoor aangedragen locaties konden niet op medewerking rekenen vanwege ruimtelijke bezwaren. Om tegemoet te komen aan de vraag heeft de gemeente een locatie voorgesteld als alternatief. Hiervoor was ook de Provincie akkoord om realisatie van tijdelijke woningen toe te staan voor een periode van 15 jaar.

9. Wanneer gaat u de raad officieel inlichten over uw besluit en hoe gaat u het communiceren met onze inwoners?

Antwoord: De raad is meermaals in kennis gesteld van de voortgang van de ontwikkeling rondom tijdelijke woningen en de genomen besluiten.

- 1. Voor wat betreft het besluit van 1 november omtrent het verder oppakken van een zestal locaties (incl. pilot Scheulder) voor realisatie van tijdelijke woonunits en de voortgang hiervan is de raad geïnformeerd op:
* 10 november 2022: Raadsvergadering (punt 2b) Hierbij werd aangekondigd wat het college voornemens was omtrent de ontwikkeling van de verschillende locaties.
* 30 mei 2023: Raadsvergadering (Kadernota). Hierbij zijn alle randvoorwaarden, obstakels en mogelijke risico's kenbaar gemaakt.
* 13 juli 2023: Raadsvergadering (Module 7). In deze is het woningbouwprogramma toegelicht.*
- 2. Voor wat betreft het besluit van Pilot Scheulder en het verder afzien van gemeentelijke initiatieven voor realisatie van tijdelijke woningbouw is de raad in kennis gesteld van de brief die als reactie verzonden is naar de initiatiefnemer.*
- 3. Tijdens de collegevergadering van 11 juli 2023 is het besluit genomen om geen verdere gemeentelijke initiatieven te nemen voor de realisatie van tijdelijke woningbouw. Dit besluit is openbaar en is beschikbaar op de gemeentelijke website. (adviesbesluit 1 punt 7)*
- 4. In de RIB Wonen die deze maand aan de raad wordt toegestuurd wordt zoals gebruikelijk de laatste stand van zaken omtrent alle relevante thema's voor Wonen toegelicht. De ontwikkeling van tijdelijke woningen vormt hier onderdeel van.*
- 5. Voor het overige zal de gemeente nieuwe ontwikkelingen publiceren voor de inwoners, wanneer er sprake is van een concreet plan. Over projecten die in onderzoek zijn geweest en geen uitvoering krijgen wordt niet gecommuniceerd met inwoners.*



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
De gemeentesecretaris, De burgemeester,



Drs. M.A.G. Gerits

Mr. A.P. Krijnen