

Planologische beleidskaders WWC Broekweg

Het streven naar normalisering, de huidige bestaande situatie op het woonwagencentrum Broekweg, zoals uitgebreid beschreven in het B&W-advies/raadsvoorstel, waarmee dit document samenhangt, en tenslotte onderhavige planologische beleidskaders WWC Broekweg dienen als basis voor de uiteindelijke bewuste beleidskeuze voor een bestemmingsplan ten behoeve van woonwagencentrum Broekweg, waarbij de nadruk duidelijk ligt op de functie wonen en niet bijvoorbeeld op de functie bedrijven met de mogelijkheid van bedrijfswoningen.

Hieronder worden de volkshuisvestelijke en ruimtelijke beleidskaders geschetst die bestaan rondom woonwagencentrum Broekweg.

Volkshuisvestelijke beleidskaders

Rijk

De Rijksoverheid heeft met intrekking van de Woonwagenwet in 1999 de huisvesting van woonwagenbewoners onderdeel gemaakt van haar regulier volkshuisvestingsbeleid. De rol van de gemeente is daardoor formeel groter geworden. De VROM-inspectie houdt er vanuit het Rijk toezicht op dat de gemeente hun taken in deze goed vervullen.

De belangrijkste doelstelling van de afschaffing van de Woonwagenwet was de normalisatie van het woonwagenbeleid, dat wil zeggen integratie in het reguliere (lokale) volkshuisvestingsbeleid. Om die reden zijn woonwagens en standplaatsen – naast woningen – in de Woningwet opgenomen als een erkende woonvorm.

Het intrekken van de Woonwagenwet was een eerste stap om de verbijzondering van de positie van woonwagenbewoners op te heffen. Dit zogenaamde normalisatieproces heeft als doel de integratie van deze groep te bevorderen en hen te benaderen op een zelfde wijze als andere groepen in de maatschappij. Dit betekent niet dat hiermee de specifieke problematiek van de doelgroep (onder andere scholing, werkgelegenheid, hulpverlening) als vanzelf opgelost zal zijn, maar er zal beleid moeten worden ontwikkeld om daartoe te komen met als uiteindelijk doel de normalisatie en integratie van deze groep inwoners.

Provincie

Bij de oprichting van het woonwagencentrum in 1977 was de provincie verantwoordelijk voor de huisvesting van de groep woonwagenbewoners. Doel was deze bewoners passende huisvesting te bieden. Destijds was de intentie om tot afbouw te komen van een aantal grote woonwagencentra. Hiertoe diende er in elke gemeente een relatief klein woonwagencentrum te worden opgericht met een beperkt aantal standplaatsen. Mede op initiatief van de provincie is derhalve destijds het woonwagencentrum in de gemeente Waalre in het buitengebied aan de Broekweg gevestigd. De grond en standplaatsen was in eigendom van de gemeente en het beheer werd opgedragen aan het provinciaal 'Woonwagenschap'. Bij intrekking van de Woonwagenwet is ook de bevoegdheid van de provincie ingeperkt en is meer verantwoordelijkheid bij de gemeenten gelegd. Opheffing van het woonwagenschap was onderdeel van dit proces en het beheer kwam voor rekening en verantwoordelijkheid van de gemeente.

Thans heeft de provincie geen bijzondere bevoegdheden meer bij de woonruimtevoorziening van woonwagenbewoners. De instrumenten en bevoegdheden die de provincie voor deze woonvorm ter beschikking heeft, liggen vast in dezelfde wetgeving als voor de andere huisvestingsvormen. Zij staan in de Wet ruimtelijke ordening, de Huisvestingswet en de Woningwet. De bevoegdheden vanuit de Huisvestingswet zijn doorgelegd bij het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). De toewijzing

van standplaatsen is onderdeel van de Regionale Huisvestingsverordening. Daarin zijn rechten van voor intrekking van de woonwagenwet geborgd. Tevens is er sprake van een wachtlijst van kandidaten voor een standplaats, gebaseerd op die verordening.

Gemeente

Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het lokale volkshuisvestingsbeleid en hebben een eerstelijns handhavingstaak. Volgens de Woningwet heeft de gemeente de zorg te voldoen aan de vraag naar passende woonruimte voor hun inwoners. Een van de instrumenten om hieraan te voldoen is, door de benodigde ruimtelijke maatregelen te treffen.

In de Woonvisie 2010-2020 (vastgesteld op 14-12-2009) is het actuele volkshuisvestingsbeleid van de gemeente aangegeven. In deze Woonvisie wordt niet afzonderlijk ingegaan op de bijzondere woonvorm van woonwagenbewoners (is immers slechts 0,2% van de woningvoorraad). In de woonvisie is wel in algemene zin aangegeven dat de gemeente Waalre huisvesting wil bieden aan alle doelgroepen (en dus ook woonwagenbewoners).

In het vorige volkshuisvestingsplan (september 2003) werd nog wel expliciet aandacht besteed aan 'woonwagens' als bijzondere woonvorm binnen het totale aanbod aan huisvestingsvormen. Daarbij was gesteld dat na afschaffing van de Woonwagenwet deze woonvorm geheel gelijk gesteld is aan andere vormen van wonen. Daarmee vallen de bewoners onder de normaal geldende regels.

Woningcorporaties zijn op grond van de Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Sector (BBSH) verantwoordelijk voor de huisvesting van alle groepen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Dit is dus inclusief het huisvesten van woonwagenbewoners.

Het woonwagencentrum is opgericht op grond in eigendom van de gemeente Waalre. Daarmee werden de standplaatsen een onderdeel van het gemeentelijk Woningbedrijf. In 1995 is het gemeentelijk woningbedrijf overgedragen/verkocht aan woningstichting Aert Swaens, die daarbij dus ook de grond voor de standplaatsen mee heeft overgenomen.

De standplaatsen zijn dus in eigendom bij woningstichting "Aert Swaens" en deze verhuurt de plaatsen aan de bewoners. Hiervoor zijn normale huurcontracten afgesloten met de bewoners. De vraag of hier reële huren worden gevraagd en betaald is hierbij aan de orde. Aan deze vraag zal in een later stadium van het project Broekweg in het kader van de normalisering aandacht worden besteed. De op de gehuurde grond geplaatste woonwagens en woonwagenwoningen zijn eigendom van de bewoners.

In 2002 is het woonwagencentrum aan de Broekweg uitgebreid met 2 standplaatsen tot 16 standplaatsen. Met deze uitbreiding is de maximale capaciteit van deze locatie bereikt; dit is destijds in de ruimtelijke afweging ook expliciet aangegeven. Verdere uitbreiding is niet meer mogelijk. Toewijzing van een standplaats kan derhalve alleen nog plaatsvinden ingeval een van deze standplaatsen vrijkomt. In andere gevallen is men aangewezen op of een ander woonwagencentrum, dan wel huisvesting in een reguliere woning. Er is een wachtlijst van kandidaten die een standplaats toegewezen willen krijgen op het moment dat er een plaats beschikbaar komt. Naast deze vaak al jaren ingeschreven kandidaten is het vanwege de natuurlijke groei te verwachten dat binnen afzienbare termijn jonge bewoners zelfstandig willen gaan wonen. Huisvesting van woonwagenbewoners is een taakstelling van een woningstichting en dus is hiervoor in eerst instantie woningstichting Aert Swaens verantwoordelijk. Omdat nieuwe standplaatsen niet worden aangelegd, zal deze verwachte vraag in reguliere woningen moeten worden opgevangen.

Ruimtelijke beleidskaders

Provincie

De *Verordening ruimte 2010/2011* en *Structuurvisie 2010/2011* zijn hier van toepassing.

Het gebied waarin het woonwagencentrum ligt, is hierin opgenomen in bestaand stedelijk gebied.

Provinciaal beleid verzet zich dus niet tegen een bestemming die recht doet aan de bestaande gebruik als woonwagencentrum. Daarbij mag tevens in acht worden genomen dat de aanleg van deze plaatsen destijds met instemming van de provincie heeft plaatsgevonden.

Gemeente

Het *Structuurplan 2003* en *Interimstructuurvisie (2009)* zijn hier van toepassing.

Op 8 juli 2003 heeft de gemeenteraad van Waalre het structuurplan Waalre vastgesteld. In dit structuurplan wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Waalre op zowel de korte als de lange termijn.

Op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van 1 juli 2008 is het Structuurplan in 2009 geactualiseerd. In deze interim-structuurvisie worden alleen reeds bestuurlijk vastgestelde beleidsuitgangspunten en ruimtelijke ontwikkelingen beschreven, die zijn gewijzigd ten opzichte van het vastgestelde structuurplan.

In deze structuurvisie is de locatie van het woonwagencentrum opgenomen als onderdeel van de 'Integrale gebiedsontwikkeling Waalre-Noord'.

Gebiedsvisie Waalre-Noord 2007

In juni 2007 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie Waalre-Noord vastgesteld. Dit omvat een ruimtelijke vertaling van de ambitie en de visie van de gemeente op dit gebied. Hierbij wordt uitgegaan van de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk met een aantrekkelijk kwalitatief uitloopgebied, zijnde een fraai groengebied waar ruimte is voor natuur en waar water een prominente plaats in neemt. Deze landschappelijke zone wordt aangeduid als de Groene Mantel.

Het woonwagencentrum is hierin aangemerkt als een bestaande stedelijke functie. In deze Visie is handhaving van het woonwagencentrum uitgangspunt geweest en het is ook als dusdanig in de visie opgenomen. Ten zuiden van het woonwagencentrum voorziet de gebiedsvisie de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk met honderden woningen. Hiermee wordt de enigszins solitaire ligging van deze woonfunctie opgeheven en wordt het woonwagencentrum meer onderdeel van het dorp.

Tussen het woonwagencentrum en nieuwe woonwijk ligt een voormalige vuilstort met daarop een later aangebracht gemeentelijk gronddepot. In de Visie is aangegeven dat dit gebied wordt omgevormd tot een aantrekkelijk groen recreatiegebied. Doelstelling is om dit gebied beter te ontsluiten door middel van wandel en fietsroutes. In deze groene, recreatieve zone is aan de waterrand ook nog plaats voor een horecagelegenheid. Ook hierdoor wordt het gebied meer onderdeel van het dorp zelf. Aan de noordzijde sluit het woonwagencentrum aan op het gebied dat onderdeel uit maakt van de genoemde 'Groene Mantel', een aantrekkelijk gebied waar ruimte is voor natuur en landschap. De recreatieve routes lopen vanuit de woonwijk, via het gebied van het woonwagencentrum naar dit buitengebied.

Stedenbouwkundig plan woningbouw Waalre-noord, fase I / Bestemmingsplan Waalre-Noord,, fase I a

In deze documenten is de stortlocatie nader geduid als een unieke, bijzondere plek die multi-functioneel gebruikt kan worden met zowel ruimte voor groen, recreatie als ontmoeten. Zowel het Stedenbouwkundig plan als bestemmingsplan geven vervolgens een nadere uitwerking van de woonwijk, doch gaan niet in op ontwikkeling van de stortlocatie en/of woonwagencentrum. Deze

locaties zijn in dit kader buiten besluitvorming gebleven.

Bestemmingsplan Bedrijventerrein 't Broek 2004

Het bedrijventerrein 't Broek is zodanig bestemd en ingericht (milieuzonering, situering bedrijfsbebouwing, situering groensingels) dat op het aangrenzende woonwagencentrum gewoon blijvend kan worden gewoond..

Situatie anno 2011

Sinds 2005 is het bedrijventerrein 't Broek ontwikkeld aan de westzijde van het woonwagencentrum. Ten zuiden van het woonwagencentrum is inmiddels de nieuwe woonwijk Hoogh Waalre volop in aanbouw genomen. De eerste woningen zullen in 2011 worden opgeleverd. Ook zal in de komende jaren de zone langs het Gat van Waalre verder recreatief en landschappelijk worden ingericht alsook toegankelijker worden gemaakt.

Ten aanzien van de voormalige stortlocatie met gronddepot worden plannen ontwikkeld voor herontwikkeling in een 'park-landschap'. Het ontwerp moet nog vorm krijgen en zal mede worden bepaald door de technische mogelijkheden. Uitgangspunt is daarbij dat er meer relatie zal ontstaan tussen woonwagencentrum en nieuwe woonwijk.

Resumé

Als gevolg van bovengenoemde ontwikkelingen zal het woonwagencentrum hoe dan ook minder geïsoleerd komen te liggen dan in de huidige situatie. Vanuit diverse genoemde beleidskaders wordt het wenselijk geacht dat het woonwagencentrum meer wordt geïntegreerd c.q. onderdeel gaat uitmaken van deze ontwikkelingen, zijnde het nieuwe woongebied aan de zuidzijde alsook aan het meer toegankelijke recreatie- en natuurzone langs het Gat van Waalre aan de oostzijde.

Puur vanuit ruimtelijk-fysiek en ruimtelijk-visueel oogpunt laat de functie 'wonen' zich beter voegen in deze ontwikkelingen dan bijvoorbeeld een gecombineerde functie 'wonen en werken'. De hierbij behorende bedrijfsbebouwing zal immers altijd, in meer of minder mate, een fysieke barrière vormen tussen de woningen/woonwagens en de nieuwe woonbuurt en/of recreatieve groenzone langs het water. Ook de overgang naar de nagestreefde natuur- en landschapsontwikkeling aan de noordzijde van het woonwagencentrum (de Groene Mantel) is minder goed te maken met woonwagens/woningen met bedrijfsbebouwing dan met enkel woonwagens/woningen.

In de gemeente Waalre is overigens binnen reguliere woonbestemmingen ruimte voor de uitoefening van een 'beroep en/of bedrijf aan huis' binnen de hiertoe vastgestelde beleidskaders. Deze zijn vastgelegd in de nota "Beroep of bedrijf aan huis" en worden grotendeels doorvertaald in bestemmingsplannen, door het verlenen van een omgevingsvergunning voor een beroep of bedrijf aan huis mogelijk te maken via een afwijking van de gebruiksregels.

Conclusie

Vanuit zowel de huidige situatie (er wordt grotendeels alleen gewoond, weinig bedrijvigheid aanwezig), de beleidskaders hogere overheden (uitgangspunt is normalisatie) alsook de planologische kaders van de gemeente zelf (gestreefd wordt naar een goede ruimtelijke aansluiting op met name nieuwe ontwikkelingen aan zuid- en oostzijde) is het wenselijk het woonwagencentrum te zien als een normaal woongebiedje.

Een reguliere woonbestemming zal dan ook het meeste recht doen aan zowel de huidige bestaande situatie, alsook aan de planologisch meest gewenste toekomstige situatie. Geadviseerd wordt dan ook aan de gemeenteraad voor te stellen op basis van bovengenoemde ruimtelijke beleidskaders uw

college de opdracht te geven een bestemmingsplan met een reguliere woonbestemming te ontwikkelen.

