



Samenvatting

Het college besluit om het onderzoek naar de mogelijkheden voor het vereenvoudigen van de regels op bedrijvenpark De Karosseer vast te stellen en te delen met de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft namelijk middels een motie (2024) gevraagd om dit onderzoek uit te voeren.

Het onderzoek beschrijft de huidige situatie, analyseert illegale bewoning en brengt de mogelijke toekomstige realisatie van (bedrijfs)woonwagens op basis van vier scenario's in beeld. De scenario's variëren van het versoepelen van regels voor splitsen (scenario 1), het tijdelijke toestaan van mantelzorgwoonwagens (scenario 2), tot de introductie van een extra bedrijfswoonwagen (scenario 3a) of tijdelijke familiewoonwagens (scenario 3b). Het bedrijfskarakter van De Karosseer blijft in alle scenario's uitgangspunt. Dit om te voldoen aan de regels rondom milieuwetgeving en ter bescherming van de economische belangen van bedrijven op De Karosseer en van bedrijven op de nabij gelegen bedrijventerreinen.

Het onderzoek en de scenario's worden nog besproken met de gemeenteraad en hierna door het college uitgewerkt. Hierna wordt één scenario uitgewerkt naar beleidsregels. Op basis van nieuwe beleidsregels kunnen inwoners op eigen kosten een omgevingsvergunning aanvragen om gebruik te maken van de nieuwe mogelijkheden.

1. Beslispunten

1. Het vaststellen van het onderzoek inzake De Karosseer.
2. Het vaststellen van het vervolgproces.
3. Het versturen van de raadsinformatiebrief om de Raad te informeren over het onderzoek inzake De Karosseer.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 10 april 2026:

Conform..



2. Aanleiding

In 2024 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin het college wordt opgedragen te onderzoeken hoe meer woonwagendplaatsen op De Karosseer kunnen worden gerealiseerd en hoe regelgeving eenvoudiger kan worden gemaakt.

Verder zijn er signalen van illegale bewoning (18 adressen mogelijk bouwwerk bijgeplaatst, KvK-binding of BRP-inschrijving) en zijn er knelpunten bij bewoners die stoppen met hun bedrijf, maar wel op De Karosseer willen blijven wonen. Tot slot is er behoefte aan extra woonwagendplaatsen op De Karosseer (Standplaatsbehoefteonderzoek 2025, 28 personen met een voorkeur voor het wonen op De Karosseer).

Op basis van artikel 169, lid 2 in de Gemeentewet is het college bevoegd om de raad schriftelijk of mondeling te informeren.

3. Beoogd effect

Het college voert de motie uit van de gemeenteraad, en deelt het onderzoek.

In dit onderzoek staat beschreven:

- de huidige situatie op De Karosseer;
- bestaande knelpunten in regelgeving en naleving;
- de behoefte aan standplaatsen binnen de doelgroep;
- vier beleidsopties om meer ruimte te creëren voor woon-werkstandplaatsen en dubbelstaanders.

Het beoogde effect is dat het college dit onderzoek kan benutten voor:

- besluitvorming over het toekomstige beleidskader (beleidsregels);
- Het is in het belang van de bewoners van De Karosseer en in het belang van de gemeente dat uitbreiding legaal en zorgvuldig gebeurt en de onveilige situatie zoals deze was op de Vinkenslag zich niet herhaalt. Dit is ook van belang voor de rechtszekerheid van de bewoners en naleving van regelgeving op De Karosseer.



4. Argumenten

1.1 Het onderzoek is uitgevoerd conform de motie van de gemeenteraad.

De raad vroeg expliciet om een onderzoek naar uitbreiding van standplaatsen en het vereenvoudigen van de regels. Dit onderzoek geeft daar volledig invulling aan.

1.2. Het onderzoek biedt een feitelijke basis voor toekomstige keuzes.

Het rapport bevat analyses van:

- huidige situatie en percelenstructuur;
- illegale bewoning;
- handhavingsmogelijkheden;
- milieuregels (geluidszonering);
- behoefte aan standplaatsen;
- vier scenario's om regelgeving te verruimen.

1.3. De scenario's in het onderzoek houden rekening met rechten van gevestigde bedrijven.

Alle scenario's gaan uit van:

- De Karosseer blijft primair een bedrijventerrein;
- wonen blijft gekoppeld aan een bedrijf (bedrijfswoonwagen met evt. dubbelstaander);
- milieuregels en minimale bedrijfsruimte (IMK toets) worden geborgd (met uitzondering van scenario 2).
- borgen veiligheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten

1.4. De scenario's in het onderzoek kunnen bijdragen aan het creëren van meer mogelijkheden voor doorstroom (voor jongeren of bewoners die hun bedrijf beëindigen).

2.1 Op basis van het huidige Omgevingsplan zijn de voorgestelde scenario's niet mogelijk.

Het omgevingsplan dient te worden aangepast of er dienen beleidsregels te worden vastgesteld die een of meerdere nieuwe scenario's mogelijk maken. Het voorkeursscenario wordt uitgewerkt in beleidsregels. Deze worden met een peilvoorstel voorgelegd aan de gemeenteraad. Hierna worden de beleidsregels vastgesteld door het college ten tijden van het vaststellen van het nieuwe woonwagenbeleid. Het nieuwe woonwagenbeleid is onderdeel van het Volkshuisvestingsprogramma (Q4 2026).

3.1 Artikel 169 lid 2 van de Gemeentewet stelt dat het college de raad alle inlichtingen geeft die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft.



5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Nalevingsvraagstukken blijven aandacht vragen.

Bij deze nieuwe regels is toezicht, zoals coördinatie, registratie en handhaving noodzakelijk om ongewenste effecten te voorkomen. Dit moet nader worden uitgewerkt voordat de beleidsregels worden vastgesteld.

1.2 Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de mogelijkheden die wet en regelgeving bieden.

Dit betekent dat er nog geen analyse is gedaan over de consequenties die een scenario mee kan brengen op het vlak van sociale veiligheid, externe veiligheid, beheersbaarheid en handhaving, financiën en de overige mogelijkheden voor uitbreiding en spreiding van standplaatsen in de rest van de stad.

2.1. Het opstellen van beleidsregels voor De Karosseer kost tijd en capaciteit.

Dat gezegd hebbende geldt dit ook voor de aanpassing van het Omgevingsplan. Waarbij de wijzigingsprocedure van het Omgevingsplan juridisch intensiever is en een langere doorlooptijd heeft dan het opstellen van beleidsregels.

2.2 Het vaststellen van beleidsregels valt formeel onder de bevoegdheid van het college.

Gelet op de politieke aandacht voor het dossier en nauwe samenhang met het Omgevingsplan, wordt geadviseerd de scenario's voor te leggen aan de raad met een peilvoorstel.

6. Financiële gevolgen

Aan dit besluit tot kennisname en doorgeleiding naar de raad zijn geen directe financiële gevolgen verbonden. Kosten voor eventuele planwijzigingen (beleidsregels, handhaving en toezicht) worden opgenomen in toekomstige besluitvorming.



7. Vervoltraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Het onderzoek wordt in april 2026 via een RIB gedeeld met de gemeenteraad. De klankbordgroep van woonwagenebewoners en Stichting Woonwagenebelang Zuid worden via een informatiebijeenkomst in april 2026 geïnformeerd.

De tweede stap is de raad te informeren over het onderzoek en de scenario's tijdens een van de extra themasessies voor de raad over wonen in mei 2026. Vervolgens worden de scenario's verder uitgewerkt, want deze zijn nog niet geanalyseerd op het vlak van sociale veiligheid, externe veiligheid, beheersbaarheid en handhaving, financiën en de overige mogelijkheden voor uitbreiding en spreiding van standplaatsen in de rest van de stad. Vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid wordt scenario 2 niet in de verdere uitwerking meegenomen.

Derde stap is het uitwerken van het voorkeurscenario in beleidsregels en deze, samen met de wijze waarop handhaving zal plaatsvinden en eventuele aanvullende kosten, voor te leggen aan de raad via een peilvoorstel. Hierna stelt het college de beleidsregels vast. Na het vaststellen van de beleidsregels kunnen inwoners op eigen kosten een omgevingsvergunning aanvragen om gebruik te maken van de nieuwe mogelijkheden. Er wordt gelijktijdig nieuw woonwagenebeleid opgesteld door het college en wordt dit vastgesteld ten tijden van de vaststelling van het Volkshuisvestingsprogramma in Q4 2026.

De huidige jaarlijkse milieucontroles van de bedrijven blijven in de tussentijd plaatsvinden. Hier wordt met een vier-ogen principe gekeken naar de gebouwde omgeving. Daar waar een signalering gedaan wordt, wordt de situatie nader onderzocht en een eventueel handhavingstraject gestart. De kosten en nadere uitwerking van handhaving voor de situatie die ontstaat met nieuwe beleidsregels wordt meegenomen in verdere besluitvorming.

8. Communicatie

Raad ontvangt het onderzoek via de raadsinformatiebrief.

De klankbordgroep van woonwagenebewoners en Stichting Woonwagenebelang Zuid worden eveneens actief geïnformeerd over het onderzoek.