



Reuver: 7 december 2023
uw kenmerk:
zaaknummer: 0889340933
onderwerp: Herziening van het besluit

verzenddatum: - 7 DEC. 2023

Geachte  

Op 3 oktober 2023 ontvingen wij van u een bezwaarschrift tegen de afhandeling van uw Woo-verzoek over flexibele woningen Wederikstraat.

U geeft in uw bezwaarschrift het volgende aan:

U wijst op de "Rijksbrede instructie voor het behandelen van Woo-verzoeken" van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en vraagt om de volgende zaken alsnog openbaar te maken:

- de verzenddata van e-mails;
- de namen van ambtenaren die in mandaat een besluit hebben genomen, en de namen van bestuurders;
- een passage in bijlage 16 "besprekingsverslag overleg flexibele huisvesting gemeente Beesel" van 28 juni 2022 die niet is zwartgelakt maar weggevallen is.

Herzien besluit

Wij hebben besloten om aan uw verzoek tegemoet te komen en de verzenddata van de mails, de namen van bestuurders en mandatarissen bekend te maken. In dit geval zijn geen besluiten in mandaat genomen, waardoor er geen namen van gemandateerde ambtenaren zijn weggelakt.

De passage in bijlage 16 is inderdaad weggevallen maar niet weggelakt. Deze treft u alsnog aan. Daarnaast zijn per abuis de bijlages behorende bij de mail waarin een wettelijke transfer is verzonden niet meegezonden. In de bijlage ontvangt u deze alsnog.

Ontbrekende documenten?

Wij benadrukken dat het onze bedoeling is om **alle** documenten waarover wij beschikken, toe te zenden. Neemt u contact op als u denkt dat er toch nog informatie ontbreekt in de stukken. Als wij hierover beschikken, sturen we u dat alsnog toe.

Regelgeving

Uw verzoek hebben wij beoordeeld aan de hand van artikel 4.1 van de Wet open overheid en artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht.

Kijk voor
actuele openingstijden
op onze website
www.beesel.nl

Raadhuisplein 1
5953 AL 

Postbus 4750
5953 ZK 

T 077 474 92 92
F 077 474 58 88

www.beesel.nl
info@beesel.nl

BNG 28.50.00.780

IBAN: NL50BNGH0285000780

BIC: BNGHNL2G

KvK nummer: 14130743

Uw bezwaarschrift

Als met dit herzien besluit volledig aan uw bezwaarschrift is tegemoet gekomen, wilt u de secretaris van de bezwaarschriftencommissie laten weten of u uw bezwaarschrift intrekt? Als er nog niet volledig aan uw bezwaarschrift is tegemoet gekomen, wilt u dan laten weten waarom niet?

U kunt dit doorgeven via info@beesel.nl, graag met vermelding van het zaaknummer van deze brief (340933).

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Beesel,

E. I.M. Nillesen

secretaris

B.C.M. Vostermans

burgemeester

Document	Beoordeling	Woo
1. annotatie wederikstraat tbv bestuurlijk overleg Nester 19 juni 2023_redacted.pdf	Volledig openbaar	
2. Vragen VLP - flexwoningen incl beantwoording_redacted.pdf	Volledig openbaar	
3_Collegevoorstel__16 mei 2023.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
4__2023-06-05 SOK Flexwoningen Nester Beesel ondertekend.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
5. Re_ uitgangspunten toekomstige waardebeoordeling modulaire woningen.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
6. RE_ besluit flexwoningen_redacted.pdf	Volledig openbaar	
7. Presentatie 17 okt 22 bijpraten Raad.pdf	Volledig openbaar	
8. Fwd_ terugkoppeling flexwoningen.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
9. Besprekingsverslag flexwoningen 15-09-2022.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
10. Stavaza en planning Flexwoningen gemeente Beesel_redacted.pdf	Volledig openbaar	
11_20220580 VAR01 Flexwoningen Reuver 2022-08-05.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
12. vervolg flexibele huisvesting [redacted].pdf	Deels openbaar	5.1.2e
13. 20220719_collegevoorstel locatie flexwoningen.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
14 Afspraak plenair overleg vandaag.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
15. Advies Nester_Woonwenz tbv tijdelijke huisvesting gemeente Beesel.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
16. Besprekingsverslag overleg flexibele huisvesting gemeente Beesel d.d 28 juni redacted.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
17. Besprekingsverslag overleg flexibele huisvesting gemeente Beesel d.d 14 juni 2022.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
18. terugkoppeling vv [redacted].pdf	Deels openbaar	5.1.2e
19. verslag college 10-5-2022.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
20. RE_ Bijpraten tijdelijke huisvesting.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
21. College 12 april 2022 _ Terugkoppeling.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
22. overleg corporaties tijdelijke woonunits.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
23. overleg inzake mogelijkheden flexwoningen_ 11 april 2022.pdf	Volledig openbaar	
24_Quickscan tijdelijke huisvestingslocaties_29 maart 2022.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
25_memo tijdelijke huisvesting College 28 maart 2022.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
26_memo tijdelijke woningen College 15 maart 2022.pdf	Volledig openbaar	
27_Memo Leefbaarheid Wederikstraat Bloemenbuurt.pdf	Volledig openbaar	
28. Wederikstraat ontwikkeling ism aanvragers woonwagendplaats.pdf	Deels openbaar	5.1.2e

Annotatie wederikstraat t.b.v. bestuurlijk overleg met Nester 19 juni 2023

Chronologisch

11 april '22	ambtelijke afstemming locaties met corporaties, Wederikstraat is de voorkeurslocatie
14 juni '22	afstemming over vervolg, Nester gaat dit project samen met de gemeente trekken
4 juli '22	gezamenlijk advies vanuit de corporaties
19 juli '22	gemeentelijke <u>besluitvorming</u> locatie Wederikstraat
21 juli '22	oriënterend ambtelijk overleg ██████████ inzake mogelijkheden flexwoningen
3 aug '22	presentatie concept "cloudliving" door Nester en 2.0 architecten
17 okt '22	besloten informatie aan gemeenteraad
16 nov '22	<u>besluit Nester</u> onderzoek haalbaarheid
16 mei '23	<u>besluit samenwerkingsovk</u> gemeente/Nester
22 mei '23	besloten informatie aan gemeenteraad
22-25 mei '23	informerend raad omwonenden en pers
30 mei	aanvraag subsidie RHA 18 eenheden, €126.500 (aandacht voor staatssteun)
7 juni '23	inloopbijeenkomst Atrium Nester
8-9 jun '23	berichtgeving in media via externe kanalen (waaronder ook raadsfracties)

Algemene gevoel over het proces tot nu toe

- Prettige samenwerking, goed gevoel
- Veel onduidelijkheden desondanks juiste energie en verantwoordelijkheid als sociale partners
- Begrijpen elkaar steeds beter en durven ook risico's en verwachtingen naar elkaar uit te spreken
- Wij zien dit als een stap naar een nog beter samenwerking ook op strategische niveau voor de andere opgaven in de gemeente

Evaluatie inloopbijeenkomst woensdag 7 juni in Atrium Nester

Doel was om de omwonenden te informeren over de plannen en input te krijgen voor inpassing van de plannen en inrichting van het openbaar gebied.

De opkomst tijdens het inloop uur was groter als verwacht geschat wordt dat er naast de afgevaardigden van Nester en Gemeente ca 70 personen aanwezig waren waaronder een afvaardiging van "Samen Verder" en "kernoverleg Reuver".

In verband met een vroege inloop is om ca 18.50 uur gestart met de opening van de bijeenkomst. Omdat er toen al gelijk veel vragen kwamen werd het eigenlijk meer een informatiebijeenkomst. Dit gaf enigszins een rommelig begin en onvoldoende mogelijkheid om zich als partners naast elkaar te positioneren.

Uiteindelijk is het gevoel vanuit de gemeente dat we desondanks het vele rumoer terugkijken op een goede bijeenkomst waarin mensen hun zorgen hebben kunnen uiten en waarin we handvatten hebben opgehaald voor het verdere proces. Fijn dat we dit op deze manier als partners hebben kunnen invullen.

Vervolgtraject / aandachtspunten

- Communicatie breder delen nieuws, puik website ed
- Klakbordgroep is inmiddels ingericht
- Marktconsultatie
- Afwegingen en voorkeur marktpartijen
- Klankborden met de buurt, zorgen en wensen kwantificeren
- Zorgen inzake huurperiode, aantal, doelgroep, toewijzing met elkaar afwegen
- Uitwerken plannen
- Klankborden met de buurt
- Haalbaarheid en uitvoering gezamenlijk oppakken
- Inzet en afhandeling subsidie RHA



Vragen VLP inzake flexwoningen (inclusief beantwoording portefeuillehouder)

1. Onze inschatting is dat als er 15 tot 20 units op de locatie Wederikstraat komen te staan, dit behoorlijke impact heeft op de buurt. Hoe gaat het College hier mee om?

Vanuit een eerste ruimtelijke schets blijkt dat de locatie voldoende groot is om deze aantallen hier met een goede ruimtelijke inpassing te realiseren. De locatie kent op dit moment al een woonbestemming. We streven bij de verdere uitwerking naar een goede inpassing van het gebouw in de omgeving met hoogwaardige kwaliteit. Bij de invulling van de openbare ruimte rondom het gebouw willen we dan ook nadrukkelijk ook de buurt betrekken, denk hierbij aan aanpassingen in het groen, parkeerplaatsen en een speelvoorziening. Hiervoor zijn ook financiële middelen gereserveerd. We hechten ook belang aan de communicatie in de omgeving, hiervoor wordt een inloopavond gehouden en in een vervolgstadium ook een bewonersavond. In samenwerking met Nester willen we ook aan de slag met de leefbaarheid in de wijk.

2. De locatie is een voormalige woonwagenlocatie. Er staan nu twee chalets en er is ruimte voor eventueel meer chalets. Welke afspraken zijn er in het verleden gemaakt over deze plek? Kunnen er nog chalets bijgeplaatst worden? Is er een wachtlijst voor toekomstige woonwagenbewoners? Is er met hun al gesproken?

De grond is in eigendom van de gemeente met een wijzigingsbestemming voor grondgebonden woningen. Voor zover bekend liggen er op de locatie geen andere verplichtingen als gevolg van gebruik in het verleden. In de afspraken met Nester en afbakening van de locatie is rekening gehouden met eventuele toekomstige aanvragen voor woonwagens (chalets). Recent zijn er enkele aanvragen voor een woonwagen ingediend bij de gemeente. Voordat de aanvragen concreet behandeld kunnen worden zal hiervoor beleid moeten worden geformuleerd. Momenteel loopt een uitvraag voor het verkrijgen van externe ondersteuning bij de formulering van dit beleid.

3. De drie genoemde doelgroepen (Oekraïne, statushouders en urgenten), komt daar een bepaalde verdeling?

Met Nester is afgesproken dat we bij de toewijzing in basis uitgaan van een gelijke verdeling over de doelgroepen.

4. Wie gaat er straks over het beheer/toezicht op deze locatie? Hoe gaat dat er uit zien qua aanspreekpunt en begeleiding? Zijn hier al afspraken over gemaakt?

In basis is de Gemeente verantwoordelijk voor de communicatie, bestemmingswijziging en de vergunningverlening en is Nester verantwoordelijk voor de realisatie, de exploitatie en het beheer. Daarnaast is er vanuit de gemeente een aanspreekpunt voor statushouders en Oekraïense vluchtelingen.

Bewoners die we al kennen en waarbij een begeleidingsvoorziening aanwezig worden begeleid volgens deze voorziening. Is er nog geen sprake van een begeleidingsvoorziening, dan zal ons sociaal wijkteam bij problemen op gesprek gaan met de betreffende inwoner. Mochten er tijdens de woonperiode onvoorziene problemen ontstaan zullen deze op de gebruikelijke wijze, in overleg tussen de wijkteams en Nester besproken worden en zullen hiervoor passende maatregelen volgen.

5. Als we deze verschillende doelgroepen met culturele achtergronden en mogelijke taalproblemen op deze beperkte ruimte en dicht op mekaar huisvesten welke risico's ziet het college en wie gaat hier toezicht op houden en de bewoners begeleiden om escalaties te voorkomen.

Zie antwoord vraag 4.

6. Wanneer worden er afspraken met Nester gemaakt en had dat niet gedaan moeten worden?

Er is een samenwerkingsovereenkomst met Nester gesloten waarin is afgesproken dat er nadere afspraken worden gemaakt over o.a. de toewijzing. Komende weken wordt dit samen met Nester verder uitgewerkt. Om de voortgang niet te stagneren is ervoor gekozen deze afspraken parallel te laten lopen aan de ontwikkeling. Daarnaast vinden wij het belangrijk om de omgeving en uw raad in deze fase al te informeren over de plannen. Mogelijke aanpassingen of ideeën over de inrichting kunnen dan in het vervolgproces worden meegenomen.

7. Dit gedeelte van [REDACTED] is sociaal gezien niet de allersterkste wijk. Bent u niet bang dat, indien deze doelgroepen er bij gehuisvest gaan worden, de risico's over de beheersbaarheid enorm toenemen of zelfs uit de hand kunnen gaan lopen?

We zijn van mening dat we in goed overleg met onze partners tot een goede invulling op deze locatie kunnen komen. Uiteraard heeft de impact op de omgeving en de leefbaarheid in de wijk onze aandacht. Zie hiervoor de antwoorden op voorgaande vragen.

8. Het tijdspad wat we gehoord hebben is wel heel kort. Is daar bewust voor gekozen?

We zien een grote behoefte aan dit woonconcept, het doel is dan ook om op korte termijn woningen voor deze doelgroep te realiseren afhankelijk van de inspraak en bezwaarperiode verwachten wij dat realisatie van de woningen middels een tijdelijke omgevingsvergunning begin 2024 haalbaar is.

9. Heeft de Raad nog invloed op dit traject en de locatiekeuze?

De locatie kent op dit moment al een woonbestemming. Het college heeft het besluit genomen over de locatiekeuze. In het vervolgtraject is verlening van de tijdelijke omgevingsvergunning ook een bevoegdheid van het college. Wijziging van het bestemmingsplan om de woningen definitief te laten staan is een bevoegdheid van de Raad. In de afspraken met Nester is omwille van het definitieve karakter van de woningen hierop wel al geanticipeerd, dit is ook de reden waarom we uw raad hierover actief informeren.

Kunnen we een antwoord op deze vragen krijgen, voordat de pers deze week ingelicht gaat worden?
Alvast bedankt.

Groet,

[REDACTED]
Namens fractie VLP

Collegevoorstel **VERTROUWELIJK**

Onderwerp intentieovereenkomst met woningcorporaties	portefeuillehouder:	Anouk Huijs
	cluster/team:	Ruimtelijke Ontwikkeling / Ruimtelijke Ordening
	opsteller:	[REDACTED]
	datum vergadering:	16 mei 2023
	zaaknummer:	0889285995

Samenvatting

In juli 2022 heeft het college op basis van een stedenbouwkundig schetsontwerp vertrouwelijk besloten om de locatie aan de Wederikstraat met Nester uitwerken t.b.v. tijdelijke huisvesting voor urgent woningzoekenden.

Afgelopen periode zijn in overleg met Nester de mogelijkheden verkend voor realisatie en zijn afspraken vertaald in een samenwerkingsovereenkomst.

De samenwerkingsovereenkomst (SOK) beschrijft de voorwaarden waaraan partijen zich verbinden bij de tijdelijke en definitieve situatie welke als basis dient voor de uitvraag in de markt (marktconsultatie).

Zo zal in eerste instantie de grond via een opstalrecht worden geleverd aan Nester welke later, na aanpassing van de bestemming via een koopverplichting, zal overgaan aan Nester. De gemeente zal zorgdragen voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied en verzorgt de benodigde bouwvergunning en bestemmingsplanprocedure.

Na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst (SOK) zal Nester in overleg met de gemeente de marktconsultatie opstarten en bepalen welke partij de woningen zal realiseren.

Voorstel / advies

- instemmen met de samenwerkingsovereenkomst en publicatie grondaanbieding.
- kosten voor aanpassingen aan het openbaar gebied en aanpassing van het bestemmingsplan, momenteel ingeschat op € 200.000, financieren vanuit een krediet. Na verkoop van de grond aan Nester kunnen de kosten worden vereffend vanuit de grondverkoop.
- Meeropbrengst (boven € 200.000) bij de grondverkoop ten goede laten komen van het exploitatieresultaat van Gemeente Beesel.
- Raad informeren middels raadsinformatiebrief en omgeving informeren middels bewonersbrief.

Beslissing BenW

Het college heeft conform voorstel en advies besloten. Mandaat PH voor aanpassingen RIB en bewonersbrief (aanpassing omschrijving doelgroep).

Afspraken over toewijzingsbeleid (zoals bedoeld in artikel 5.4) te zijner tijd terug in College, oproep om hierin goede afspraken vast te leggen over het uitgangspunt woonurgenten uit Gem. Beesel.

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding

De vraag naar woonruimte is hoog. Ook in gemeente Beesel. Er zijn meer mensen op zoek naar een (sociale) huurwoning dan dat er woningen beschikbaar zijn. Gemeente Beesel heeft behoefte aan een locatie voor tijdelijke huisvesting om in de lokale urgente woningbehoefte te voorzien en voor het huisvesten van andere doelgroepen.

Eerder is hiervoor de term 'Flexwoning' gebruikt. Deze term is wellicht misleidend. Het doel is niet het realiseren van tijdelijke woningen, de woningen blijven staan. De huurcontracten zijn echter telkens tijdelijk. Ofwel huurders mogen er maar bepaalde tijd wonen en moeten vervolgens plaats maken voor volgende bewoners (ofwel het geeft de bewoners de tijd om te zoeken naar andere woning).

2. Doelstelling

Het realiseren van definitieve huisvesting welke beschikbaar is en blijft voor invulling met tijdelijke huurcontracten voor een- en/of meerpersoonshuishoudens.

De huisvesting is in basis bedoeld voor :

- Urgent woningzoekenden uit gemeente Beesel
Bijvoorbeeld urgentie die is ontstaan na een scheiding of gezinsbreuk.
- Statushouders
Zodra asielzoekers een verblijfsvergunning hebben zijn het statushouders en mogen ze in Nederland blijven wonen. Elke gemeente heeft de verantwoordelijkheid om enkele statushouders te huisvesten. Vanuit deze tijdelijke huisvesting kan men opzoek naar een reguliere woning.
- Oekraïense woningzoekenden
Na de inval van Rusland in de Oekraïne is de vraag van Oekraïense woningzoekenden enorm toegenomen. Elke gemeente heeft de verantwoordelijkheid om Oekraïense woningzoekenden te huisvesten. Vanuit deze tijdelijke huisvesting kan men opzoek naar een reguliere woning.

3. Uitgangssituatie

- Voldoende kwaliteit van de huisvesting passend in de omgeving
De woningen zullen worden beoordeeld door de commissie welstand waarbij een goede inpassing in de omgeving en inrichting van de openbare ruimte integraal worden meegenomen
- Definitieve locatie voor tijdelijke huisvesting.
Het betreft woningen met een kwaliteit die getoetst wordt aan het bouwbesluit voor permanente woningen. Het is immers de intentie om de woningen na de tijdelijke vergunning definitief te laten staan.
- In overleg met Nester afspraken gemaakt over de toewijzing en beheer. Hierin is afgesproken dat:
 - Statushouders; worden aangedragen via gemeente → uiteindelijk wordt de woning binnen Thuis in Limburg verhuurd (i.v.m. toewijzingsregels, inkomen e.d.)
 - Oekraïense woningzoekenden: worden aangedragen via gemeente → uiteindelijk wordt de woning binnen Thuis in Limburg verhuurd (i.v.m. toewijzingsregels, inkomen e.d.)
 - Urgent woningzoekenden: dienen zich in te schrijven bij Thuis in Limburg. Worden toegewezen conform beleid/proces Thuis in Limburg (urgent woningzoekenden).

4. Rol gemeente

- De gemeente neemt vanuit haar publiekrechtelijke taak een besluit over de invulling en gebruik van de locatie en is hiermee mede verantwoordelijk voor een goede inpassing en communicatie.
- Het betreft gemeentelijke grond die voor dit doel verkocht wordt aan de woningcorporatie. De aanbidding zal worden gepubliceerd op de gemeentepagina conform richtlijnen uit het [rooster] arrest.

- De bestemming voor de locatie dient door de gemeente te worden gewijzigd. Afhankelijk van het aantal woningen kan gebruik gemaakt worden van een wijzigingsplan of bestemmingsplan.
- Voor het realiseren van de woningen is de insteek om de woningen eerst tijdelijk te vergunnen onder de Crisis en herstelwet.
- Ten aanzien van de ontwikkeling zal de gemeente samen met de woningcorporatie Nester de communicatie oppakken.
- De gemeente en Nester hebben afspraken over het beheer en de toewijzing vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.
- In samenwerking met Nester de leefbaarheid in de wijk verbeteren.

5. Toelichting

Omdat de plannen pas verder concreet worden nadat bekend is welke woningen in aanmerking komen voor realisatie, bevat de samenwerkingsovereenkomst nog onzekerheden. Pas na de marktconsultatie zal verder duidelijk worden op welke wijze het initiatief ingepast kan worden in het aangewezen plangebied en hoe de financiële haalbaarheid (voornamelijk vanuit Nester gezien) eruit ziet. Om toch zoveel mogelijk duidelijkheid naar elkaar te krijgen is ervoor gekozen een samenwerkingsovereenkomst op te stellen.

De samenwerkingsovereenkomst (SOK) beschrijft in hoofdlijnen:

- Een beschrijving van het initiatief en de wijze waarop gemeente Beesel en Nester hierin wensen samen te werken.
- Een beschrijving van de eigendommen (recht van opstal) in de periode totdat het bestemmingsplan is gewijzigd en de gronden kunnen worden verkocht aan Nester.
- Een beschrijving van welke kosten onderdeel uitmaken van het bouwrijp maken van het plangebied en dus voor rekening komen van de gemeente.
- Een minimale grondprijs welke geldt bij verkoop aan Nester.
- Afspraken over beheer en toewijzing van de huurwoningen door Nester.

Feitelijk geeft de gemeente de locatie om niet in gebruik bij Nester (via een opstelrecht); expliciet voor de realisatie en exploitatie van de woningen met tijdelijke huurcontracten. Zodra de bestemming van de locatie is gewijzigd (actie en verantwoordelijkheid gemeente) heeft Nester de verplichting om de bouwgrond aan te kopen tegen een getaxeerde prijs met een minimum van € 200.000,- excl. belastingen.

6. Visie Blij in Beesel

Aan onderstaande speerpunten uit de visie Blij in Beesel worden uitvoering gegeven:

- 4) Fijn wonen; Mooie, groene, rustige, goed onderhouden en duurzame woongemeenschap. Met voldoende woningen voor jong en oud in een groene omgeving
- 6) Gemeenschap met ruimte voor jongeren, starterswoningen, eigen plek, activiteiten, meedenken en meedoen
- 7) Saamhorigheid Veilige, sociale en verbonden gemeenschap (inclusieve samenleving).

7. Integrale afstemming

- a. Collegeprogramma 
n.v.t.
- b. Financieel
Kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het perceel wordt door de gemeente (voor)gefinancierd. De kavel zal pas na een onherroepelijk bestemmingsplan door Nester worden gekocht.

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn door een civieltechnisch bureau ingeschat op € 175.000 daarnaast moet de gemeente een ruimtelijke onderbouwing

opstellen voor de bestemmingswijziging. De inschatting is dat deze kosten € 25.000 bedragen. De totale voorfinanciering wordt dus ingeschat op € 200.000.

Er is een koopverplichting overeengekomen op basis van taxatie met een minimumprijs van € 200.000,-. Indien het bestemmingsplan gewijzigd is heeft Nester de verplichting de kavel hiervoor aan te kopen. Het betreft hier een minimale waarde.

De voorfinanciering is ingeschat op € 200.000 en vindt plaats middels een krediet. Er vindt geen afschrijving plaats, gezien de beoogde verkoop. Bij verkoop valt de eventuele meeropbrengst (boven de € 200.000) ten gunste van het gemeentelijke exploitatieresultaat.

c. Juridisch

Overeenkomst is opgesteld door VBTM advocaten welke door Nester is ingeschakeld. De inhoud van de overeenkomst is getoetst door de interne juridische afdeling.

De ontwikkeling en behoefte is besproken in het overleg met beide corporaties (Nester en Woonwenz). Hierin is afgesproken dat Nester de ontwikkeling op zich neemt. Vanuit [REDACTED] is de gemeente desondanks verplicht tot publicatie van de verkoop en het vesteigen van opstalrecht.

Vertrouwelijkheid van de college nota kan komen te vervallen zodra de bewonersbrieven zijn verstuurd

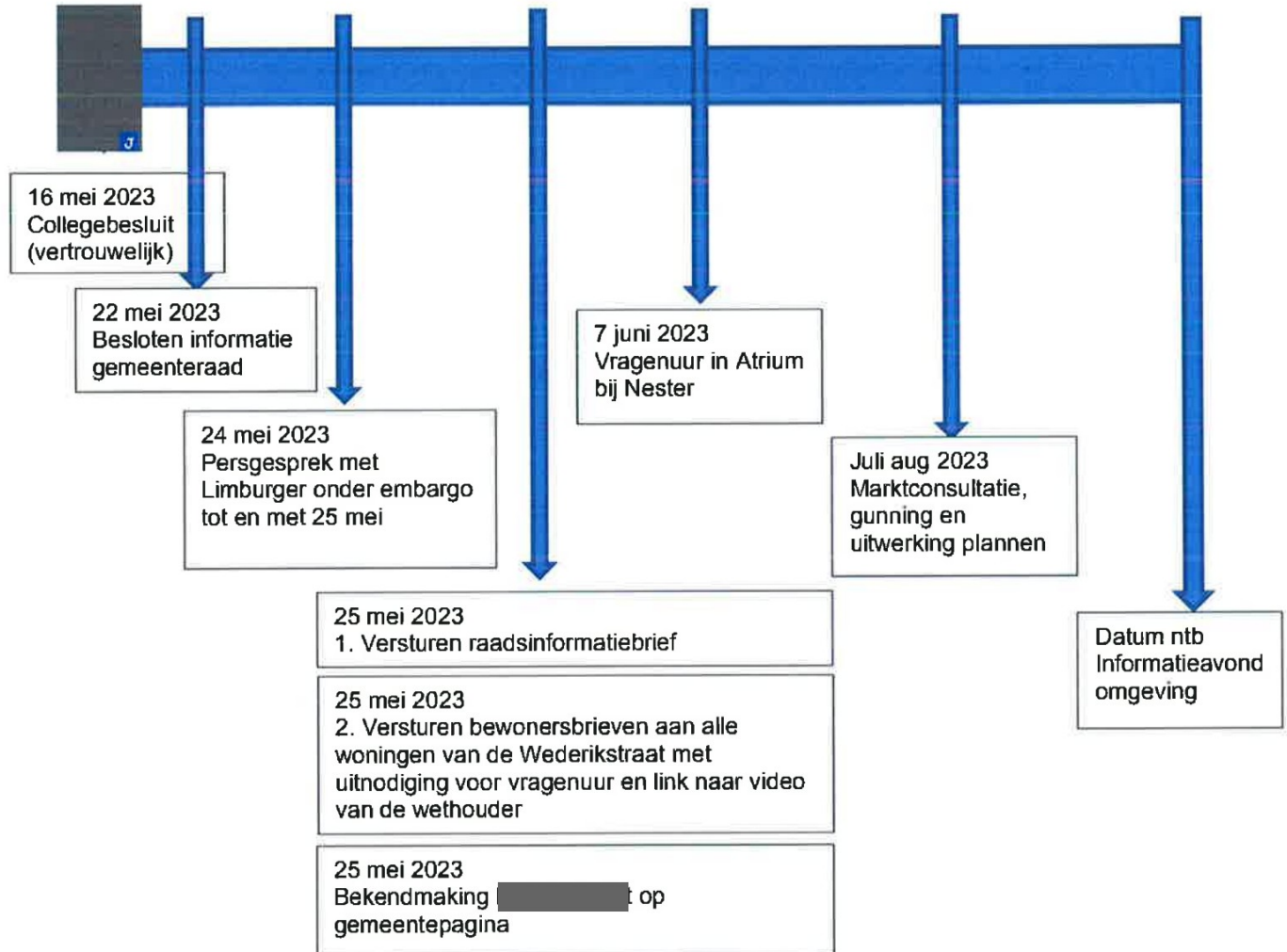
d. Risico's

- Draagvlak:** het initiatief zal zorgvuldig in de omgeving moeten worden gecommuniceerd. Daarnaast is de locatie in beeld als uitbreidingslocatie voor woonwagens, binnen de ontwikkeling is hiermee rekening gehouden door een klein gedeelte buiten deze ontwikkeling te laten.
- Financieel:** voorfinanciering gemeente, opbrengsten komen pas 2 jaar nadien. De afgesproken minimale verkoopprijs is voorzichtig ingeschat en kan mogelijk nog hoger uitkomen.
- Elektra:** Op dit moment zijn er lange wachttijden voor het verkrijgen van een aansluiting voor elektra e.d.
- Veiligheid:** Zodra de woningen er staan dient er nadrukkelijk aandacht te zijn in de verhuurfase, zodat de inwoners op een juiste wijze worden geïntegreerd in de omgeving. Bij overlastsituaties dient een contactpersoon te worden aangewezen als eerste aanspreekpunt voor de buurt.
- Bestemming:** zowel tijdelijke bouwvergunning als ook bestemmingswijziging staan open voor bezwaar en beroep.

e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)

De afdeling communicatie van gemeente Beesel en Nester hebben samen een communicatieplan opgesteld voor het informeren van betrokkenen. Denk aan een bewonersbrief, vragenuur voor omwonenden en een projectpagina op de gemeentelijke website.

Onderstaand de korte samenvatting en tijdplanning



8. Toegankelijkheid

Met het toevoegen van woningen voor urgente doelgroepen wordt voorzien in een behoefte die binnen de gemeente Beesel nog onvoldoende aanwezig is. Het betreft kleine betaalbare huurwoningen die voor een periode van 2 jaar ter overbrugging verhuurd worden aan mensen met een urgente woonbehoefte. Binnen het plan wordt gestreefd naar differentiatie in de woningtypen (grootte) waardoor deze geschikt zijn voor zowel alleenstaanden als kleine gezinnen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het vergroten van de inclusieve samenleving.

De woningen en de inrichting van het plangebied zullen getoetst worden op toegankelijkheid.

9. Duurzaamheid

Bij de keuze voor de leverancier / bouwer zal een afweging gemaakt worden in betaalbaarheid versus de duurzaamheid

**Bijlagen**

- Samenwerkingsovereenkomst Flexwoningen incl. Bijlagen d.d. 5 mei 2023.
- Bewonersbrief
- Raadsinformatiebrief



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



SAMENWERKINGSOVEREENKOMST FLEXWONINGEN
(ten behoeve van urgente doelgroepen)
tevens opstalovereenkomst en koopovereenkomst

Locatie Wederikstraat [REDACTED]

Gemeente Beesel

en

Stichting Nester

[REDACTED]

INHOUDSOPGAVE

Artikel 1.	Definities	4
HOOFDSTUK 1. SAMENWERKING		6
Artikel 2.	Doel samenwerking.....	6
Artikel 3.	Omgevingsrechtelijk kader	6
Artikel 4.	Bouw- en woonrijp maken Plangebied	7
Artikel 5.	Ontwerp, bouw en exploitatie van Flexwoningen.....	7
Artikel 6.	Subsidie	8
Artikel 7.	Communicatie	8
HOOFDSTUK 2. RECHT VAN OPSTAL.....		9
Artikel 8.	Verlening en aanvaarding Opstalrecht.....	9
Artikel 9.	Vestiging en looptijd.....	9
Artikel 10.	Vergoeding en retributie.....	10
Artikel 11.	Inhoud opstalrecht	10
Artikel 12.	Verklaringen Gemeente	10
Artikel 13.	Eigendom Flexwoningen na einde Opstalrecht, wegneemrecht en verplaatsing.....	11
Artikel 14.	Voortijdige opzegging Opstalrecht	11
HOOFDSTUK 3. KOOP.....		12
Artikel 15.	Voorwaardelijke verkoop en koop Locatie.....	12
Artikel 16.	Koopsom	12
Artikel 17.	Overdrachtsbelasting en (notariële) kosten.....	12
Artikel 18.	Betaling en verrekening.....	13
Artikel 19.	Garanties en verklaringen.....	13
Artikel 20.	Milieubepaling	14
Artikel 21.	Informatie, onderzoek	14
Artikel 22.	Feitelijke levering, staat van de Locatie, eigenschappen	14
Artikel 23.	Overmaat, ondermaat	15
Artikel 24.	Juridische levering.....	15
Artikel 25.	Overgang/overdacht aanspraken.....	15
Artikel 26.	Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding.....	16
Artikel 27.	Ontbinding koop.....	16
Artikel 28.	Koopplicht opvolgende eigenaren	17
HOOFDSTUK 4. ALGEMEEN.....		17
Artikel 29.		17
Artikel 30.	Opschortende voorwaarden	17
Artikel 31.	Ontbindende voorwaarden.....	18
Artikel 32.	Diversen.....	19
Artikel 33.	Toepasselijk recht en geschillenbeslechting	19
Artikel 34.	Bijlagen	20

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Beesel**, statutair gevestigd en kantoorhoudende aan het Raadhuisplein 1 te (5953AL) [REDACTED] inschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer 14130743, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester [REDACTED] handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente d.d. 16 mei 2023, hierna te noemen: de "**Gemeente**";

en,
2. de stichting **Stichting Nester**, statutair gevestigd en kantoorhoudende aan de Pastoor Vranckenlaan nr. 4 te [REDACTED] ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer 13017362, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar statutair bestuurder [REDACTED] hierna te noemen "**Nester**",

Gemeente en Nester worden hierna gezamenlijk aangeduid met: "**Partijen**".

OVERWEGINGEN:

- a. De Gemeente is eigenaar van het perceel grond gelegen te Gemeente Beesel aan de Wederikstraat, kadastraal bekend sectie L, nummer(s) 655, groot 3.059m², hierna: "de Locatie". De Locatie is gelegen in het Plangebied, een en ander zoals weergegeven op de kaart die als Bijlage I is aangehecht aan deze Overeenkomst;
- b. Nester is een toegelaten instelling die zich onder meer bezighoudt met het (doen) ontwikkelen, (doen) realiseren en beheren van (sociale) huurwoningen;
- c. Partijen wensen op korte termijn (tijdelijke) woonruimte te creëren voor de huisvesting van statushouders, Oekraïense vluchtelingen en urgente woningzoekenden. Partijen hebben daarom het plan ontwikkeld om op de Locatie door Nester tijdelijk Flexwoningen te laten realiseren, waarvoor de Gemeente ten behoeve van Nester een tijdelijk opstalrecht vestigt op de Locatie;
- d. Partijen zijn voornemens om de tijdelijke vergunning van de (flex)woningen middels een aanpassing van het bestemmingsplan permanent te maken en daarmee dus permanente bewoning mogelijk te maken. De Locatie wordt dan verkocht en geleverd door de Gemeente aan Nester;
- e. [REDACTED] hebben overeenstemming bereikt over het voorgaande en wensen hun afspraken daarover vast te leggen in deze Overeenkomst.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Definities

1.1. De volgende definities worden gebruikt in deze Overeenkomst:

Akte van Levering	de voor de levering van het eigendom van de Locatie door de Gemeente aan Nester vereiste notariële akte;
Akte van Vestiging	de voor de vestiging van het Opstalrecht door de Gemeente aan Nester vereiste notariële akte;
Bestemmingsplan	de bestemming is Wonen met wijzigingsbevoegdheid. Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Bebouwde gebieden Beesel, vastgesteld op 15 december 2014 met de gebiedsaanduiding wijzigingsgebied 4;
Bijlage	een bijlage bij deze Overeenkomst;
Flexwoningen	een modulair tweelaags appartementencomplex, onder meer bestaande uit zelfstandige appartementen c.q. woningen, gemeenschappelijke ruimten, de fundering, de (net)aansluitingen (voor zover die geen eigendom zijn van de (net)beheerder(s)), de riolering (voor zover die geen eigendom is van de Gemeente in haar hoedanigheid van rioolbeheerder), de onroerende aanhorigheden als bedoeld in artikel 7:233 BW, bijgebouwen, de tuininrichtingen, erfafscheidingen en overigens alles wat Nester, haar rechtsopvolger(s) of huurders op de Locatie (doen) oprichten of plaatsen, waarbij afwijkingen ten opzichte van deze omschrijving mogelijk zijn;
Locatie	het perceel grond gelegen te Gemeente Beesel aan de Wede  , kadastraal bekend sectie L, nummer 655, groot 3.059 m2. De Locatie is gelegen in het Plangebied, een en ander zoals weergegeven op de kaart die als <u>Bijlage 1</u> is aangehecht aan deze Overeenkomst;

Notaris

Posthumus Notarissen te Swalmen;

Onherroepelijk

de status van een omgevingsvergunning of bestemmingsplan wanneer tegen die omgevingsvergunning respectievelijk bestemmingsplan geen bezwaar of beroep meer openstaat of waarvan een daartegen gericht bezwaar of beroep ongegrond is verklaard en geen verdere voorziening meer openstaat;

Opstalrecht

een zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek op de Locatie, inhoudende het op de Locatie oprichten, in eigendom hebben of verkrijgen, waaronder wordt begrepen het bouwen, inrichten, aansluiten, hebben, houden, onderhouden, gebruiken, exploiteren, verhuren, bewonen, herstellen, vervangen, verwijderen, wijzigen en uitbreiden, van de Flexwoningen, waarbij wijzigingen en/of uitbreidingen slechts zijn toegestaan binnen de contouren van de schetsmatig aangegeven gedeelten van de Locatie, zoals weergegeven op de kaart die als **Bijlage 1** is aangehecht aan deze Overeenkomst;

Overeenkomst

onderhavige samenwerkingsovereenkomst inclusief Bijlagen;

Plangebied

het perceel aan de Wederikstraat zoals benoemd bij "Locatie" aangevuld met de percelen kadastraal bekend als L 654 en L656, t.b.v. de inpassing van deze ontwikkeling in het openbaar gebied, een en ander zoals weergegeven op de kaart die als **Bijlage 2** is aangehecht aan deze Overeenkomst;

Transportdatum

de datum waarop de Akte van Levering wordt verleden.

HOOFDSTUK I. SAMENWERKING

Artikel 2. Doel samenwerking

- 2.1. Partijen beogen om de realisatie en exploitatie van de Flexwoningen inclusief bijbehorende voorzieningen (zoals parkeren) in het Plangebied publiekrechtelijk (omgevingsrechtelijk kader) en privaatrechtelijk (opstalrecht en voorwaardelijke koop) mogelijk te maken. Uitgangspunt is dat de Flexwoningen in eerste instantie voor een periode van tien (10) jaar op de Locatie kunnen blijven staan en kunnen worden geëxploiteerd. Het streven is daarbij door wijziging van het Bestemmingsplan permanente huisvesting op de Locatie mogelijk te maken. Mocht dat niet mogelijk zijn dan spant de Gemeente zich in voor een alternatieve locatie zodat de Flexwoningen naar een andere locatie verplaatst kunnen worden. Partijen spannen zich in om deze doelen te verwezenlijk en trachten daarbij naar een optimale samenwerking en laagdrempelige onderlinge communicatie, een en ander onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze Overeenkomst.

Artikel 3. Omgevingsrechtelijk kader

- 3.1. Het bestemmingsplan op de Locatie staat de exploitatie van de Flexwoningen niet rechtstreeks toe. De Gemeente tracht de exploitatie van de Flexwoningen mogelijk te maken voor een periode van minimaal tien (10) jaar, en een eventuele verlenging van vijf (5) jaar, via de verlening van een omgevingsvergunning voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 van het Besluit omgevingsrecht juncto Artikel 4 van Bijlage II. Nester heeft tevens een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit bouwen om de Flexwoningen op de Locatie te mogen bouwen. Nester zal op beide punten een (gecombineerde) aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen bij het bevoegd gezag. De Gemeente zal haar medewerking verlenen aan de verstrekking van de omgevingsvergunning(en) binnen de grenzen van haar publiekrechtelijke bevoegdheden.
- 3.2. De Gemeente zal binnen zes maanden na ondertekening van deze Overeenkomst de procedure voor wijziging van het bestemmingsplan op de Locatie starten om de bestemming van de hele Locatie te wijzigen in 'wonen', althans om permanente bewoning in de Flexwoningen op de Locatie mogelijk te maken. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om de bestemmingsplanwijziging voortvarend te doorlopen binnen de grenzen van haar publiekrechtelijke bevoegdheden.

Artikel 4. Bouw- en woonrijp maken Plangebied

- 4.1. De Gemeente zal binnen zes (6) maanden na de ontvankelijke aanvraag van de Omgevingsvergunning het Plangebied bouwrijp maken, en garandeert dat het Plangebied geschikt wordt gemaakt voor het beoogde gebruik "wonen". De Gemeente zal daartoe tenminste de volgende werkzaamheden verrichten:
- a. de grond saneren en milieutechnische geschikt maken voor het beoogde gebruik;
 - b. het verwijderen van bouw belemmerende obstakels zoals bomen en andere obstakels;
 - c. de aansluiting voor een afvalwater- en regenwaterstelsel op de erfgrens;
 - d. de aanleg van een bouwweg vanaf ontsluitingsweg tot aan de erfgrens;
 - e. de aanleg van het hoofdtracé nutsvoorzieningen tot aan de erfgrens.
- 4.2. De Gemeente zal binnen drie (3) maanden na oplevering van de Flexwoningen het Plangebied woonrijp maken, inhoudende het afwerken van openbare delen van het Plangebied. De Gemeente zal daartoe tenminste de volgende werkzaamheden verrichten:
- a. de aanleg van de rijbaan en parkeervakken, en overige infrastructuur, buiten de Locatie;
 - b. de aanleg van trottoir buiten de Locatie;
 - c. realisatie / aanleg van het groenplan zoals overeen te komen tussen [REDACTED];
 - d. het afvalwater- en regenwaterstelsel vanaf de erfgrens;
 - e. de aanleg van een openbaar verlichtingsnetwerk buiten de Locatie;
 - f. eventuele bewegwijzering;
 - g. afspraken maken over afvalcontainers/inzameling;
- 4.3. Nester is aan de Gemeente geen vergoeding verschuldigd voor de in dit Artikel genoemde werkzaamheden.

Artikel 5. Ontwerp, bouw en exploitatie van Flexwoningen

- 5.1. Nester is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het ontwerp, de bouw en de exploitatie van de Flexwoningen. De Gemeente stelt daaraan geen eisen die verder gaan dan haar publiekrechtelijke bevoegdheden (inclusief beeldkwaliteit). Nester kwalificeert (tot op heden) niet als aanbestedende dienst. Nester is dan ook gehouden het ontwerp en de bouw van de Flexwoningen (namens de Gemeente) aan te besteden.
- 5.2. Nester is verplicht de Locatie aan te wenden voor de volkshuisvesting.
- 5.3. De Flexwoningen dienen te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit voor permanente bewoning.

5.4. De Gemeente en Nester treden met elkaar in overleg om nadere afspraken te maken over de toewijzing van de Flexwoningen, en de inhoud van de huurovereenkomsten. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- a. de toewijzing zal tussen [REDACTED] worden afgestemd waarbij Nester is gehouden aan Thuis in Limburg voor de verhuur;
- b. inzake de van deze Overeenkomst genoemde doelgroepen Oekraïense vluchtelingen en statushouders kan de Gemeente kandidaten aandragen waarbij de toewijzing plaatsvindt via Thuis in Limburg. Urgent woningzoekende zullen zich moeten inschrijven bij Thuis in Limburg en worden ook via dit toewijzingsmodel toegewezen;
- c. gezien de huisvesting van deze Overeenkomst genoemde doelgroepen zal er worden gewerkt met tijdelijke huurovereenkomsten passend binnen de wettelijke regelgeving;
- d. de nadere uitwerking en afstemming over de toewijzing en verhuur zal voor oplevering van de Flexwoningen moet zijn afgerond.

Artikel 6. Subsidie

6.1. Partijen spannen zich beiden in om het ontwerp, de bouw en/of de exploitatie van de Flexwoningen in aanmerking te laten komen voor overheidssubsidies. De eventueel te verkrijgen overheidssubsidies komen in beginsel ten goede van Nester, tenzij Partijen anders overeenkomen.

Artikel 7. Communicatie

7.1. De (gebieds)communicatie met de omgeving c.q. omwonenden wordt door Partijen gezamenlijk opgepakt. In basis is de Gemeente verantwoordelijk voor de communicatie, bestemmingswijziging en de vergunningverlening en is Nester verantwoordelijk voor de realisatie, de exploitatie en het beheer.

7.2. Het bepaalde in lid 1 geldt niet met betrekking tot de informatievoorziening aan (potentiële) of huurders van de Flexwoningen: de desbetreffende informatievervalsing geschiedt uitsluitend door Nester.

7.3. De informatievoorziening waartoe de Gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taken en/of bevoegdheden alsmede Wet open overheid is gehouden: de desbetreffende informatievervalsing geschiedt uitsluitend vanuit de Gemeente.

HOOFDSTUK 2. RECHT VAN OPSTAL

Artikel 8. Verlening en aanvaarding Opstalrecht

- 8.1. De Gemeente verbindt zich aan Nester het Opstalrecht uit te geven zoals overeengekomen in deze Overeenkomst. Nester aanvaardt de uitgifte van het Opstalrecht door de Gemeente.
- 8.2. Na vestiging van het Opstalrecht kwalificeert de Gemeente als opstalgever en Nester als opstalhouder. Nester is gerechtigd zonder toestemming van de Gemeente het Opstalrecht met een recht van hypotheek te bezwaren. Nester is gerechtigd om zonder toestemming van de Gemeente het Opstalrecht over te dragen aan een derde, onverminderd de contractuele verplichting om de Flexwoningen beschikbaar te stellen en te houden op het gebied van volkshuisvesting als bedoeld in artikel 5.2. Overal waar in dit Hoofdstuk 2 (Recht van opstal) wordt gesproken over Nester, dient tevens te worden begrepen iedere rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel.

Artikel 9. Vestiging en looptijd

- 9.1. Het Opstalrecht zal worden gevestigd ten overstaan van de Notaris.
- 9.2. Partijen zullen het Opstalrecht laten vestigen op de Locatie binnen één (1) maand nadat:
- a. de opschortende voorwaarden als bedoeld in Artikel 30.1 van deze Overeenkomst zijn vervuld;
 - b. er geen beroep meer kan worden gedaan op de in artikel 31.1 van deze Overeenkomst opgenomen ontbindende voorwaarden;
 - c. de Gemeente de Locatie bouwrijp heeft gemaakt als bedoeld in artikel 4.1 van deze Overeenkomst.
- 9.3. Het Opstalrecht zal worden verleend voor de duur van tien (10) jaar met ingang van de datum van het verlijden van de Akte van Vestiging, te vermeerderen met de tijd die nodig is om de Flexwoningen van de Locatie te verwijderen en de Locatie zoveel mogelijk weer in bouwrijpe staat te brengen.
- 9.4. De Gemeente en Nester, dan wel haar rechtsopvolger, kunnen voor het einde van de looptijd van het Opstalrecht overeenkomen de looptijd van het Opstalrecht te verlengen met vijf (5) jaar, welke verlenging opgenomen dient te worden in een notariële akte waarvan een afschrift in de daartoe bestemde registers zal worden ingeschreven. Partijen zullen hierover uiterlijk twee jaar voor het

einde van de looptijd in overleg treden, indien de bestemming van de locatie niet is gewijzigd conform Artikel 3 van deze Overeenkomst.

Artikel 10. Vergoeding en retributie

10.1. Nester is aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd van € 20.000,- exclusief BTW (gebaseerd op 10% van de minimale grondwaarde) als tegenprestatie voor de vestiging en instandhouding van het Opstalrecht. Dit bedrag wordt bij notarieel transport verrekend bij de vestiging van het Opstalrecht. Bij levering van de Locatie wordt dit bedrag in mindering gebracht op de aankoopssom. Indien het project geen doorgang vindt kan Nester dit bedrag terugvorderen van de Gemeente. Er is geen periodieke retributie verschuldigd.

Artikel 11. Inhoud opstalrecht

11.1. Het Opstalrecht houdt in de bevoegdheid om:

- a. de Flexwoningen in eigendom te hebben of te verkrijgen, waaronder wordt begrepen het bouwen, inrichten, aansluiten, hebben, houden, onderhouden, gebruiken, exploiteren, verhuren, bewonen, herstellen, vervangen, verwijderen, wijzigen en uitbreiden ervan, onder de in deze Overeenkomst opgenomen bepalingen en bedingen; en
- b. ten behoeve daarvan, de Locatie te gebruiken en te laten gebruiken door huurders en gebruikers van de Flexwoningen op een wijze die nodig is voor de optimale benutting van de onder a. bedoelde bevoegdheid, met uitzondering van de voorzieningen voor openbaar gebruik (bijvoorbeeld parkeerplaatsen).

11.2. De Gemeente zal daarbij de Flexwoningen toestaan en intact laten, de toegang hiertoe mogelijk maken voor Nester, huurders en gebruikers van de Flexwoningen, alsmede het onderhoud, de reparatie en de eventuele vernieuwingen door Nester en/of (een) door Nester daartoe aangewezen derde(n) daarvan toestaan en gedogen. De Gemeente zal zich onthouden van handelingen die aan (het in dit artikel omschreven) gebruik van de Flexwoningen in de weg staan binnen de grenzen van haar publiekrechtelijke bevoegdheden.

Artikel 12. Verklaringen Gemeente

12.1. De Gemeente garandeert:

- a. bevoegd te zijn tot het aangaan van deze Overeenkomst en tot het vestigen van het Opstalrecht;
- b. onvoorwaardelijk gerechtigd te zijn tot de eigendom van de Locatie; en

- c. dat de Locatie niet is bezwaard met zodanige lasten of beperkingen dat daardoor vestiging van het Opstalrecht niet mogelijk zou zijn zonder instemming of toestemming van de betreffende rechthebbende(n) anders dan uiteengezet in deze Overeenkomst en/of de (concept) Akte van Vestiging, dan wel dat Nester daardoor in enige mate zou kunnen worden beperkt in de uitoefening van zijn rechten uit hoofde van het Opstalrecht, waaronder hypotheekrechten.

Artikel 13. Eigendom Flexwoningen na einde Opstalrecht, wegneemrecht en verplaatsing

- 13.1. Dit Artikel 13 is van toepassing indien het Opstalrecht eindigt anders dan door vermenging (na koop en levering van de Locatie door de Gemeente aan Nester).
- 13.2. Nester is gerechtigd en verplicht de Flexwoningen binnen zes maanden na het verstrijken van de initiële looptijd van 10 jaar van het Opstalrecht, en bij een verlenging te vermeerderen met 5 jaar, van de Locatie te verwijderen en indien van toepassing te verplaatsen naar een nieuwe locatie, tenzij Partijen anders overeenkomen. De kosten hiervoor komen voor rekening van Nester. Nester is verplicht de Locatie bij of na het verwijderen van de Flexwoningen zoveel mogelijk in de bouwrijpe staat te brengen (met uitzondering van bomen en overige vegetatie).
- 13.3. [REDACTED] treden voor het einde van de looptijd van het Opstalrecht in overleg over een nieuwe locatie waar de Flexwoningen geplaatst en geëxploiteerd zouden kunnen worden. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om met Nester een nieuwe locatie te vinden binnen de gemeentegrenzen van de Gemeente en om (tijdelijke) plaatsing van de Flexwoningen op de nieuwe locatie zo nodig planologisch mogelijk te maken.
- 13.4. Indien verplaatsing binnen de gemeentegrenzen niet mogelijk is, spant de gemeente zich in om een locatie te vinden buiten de gemeentegrenzen, maar binnen het werkveld van Nester, waar de Flexwoningen naartoe verplaatst kunnen worden.

Artikel 14. Voortijdige opzegging Opstalrecht

- 14.1. Het Opstalrecht kan niet tussentijds worden opgezegd.

HOOFDSTUK 3. KOOP

Artikel 15. Voorwaardelijke verkoop en koop Locatie

15.1. De Gemeente verkoopt hierbij de Locatie aan Nester, gelijk Nester de Locatie van de Gemeente koopt, een en ander met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst. De koopovereenkomst voor de Locatie wordt gesloten onder de navolgende opschortende voorwaarden dat:

- a. de bestemming voor de hele Locatie Onherroepelijk is gewijzigd in 'wonen' (althans het bestemmingsplan permanente bewoning toestaat); en
- b. minstens twee jaar na ingebruikname van de Flexwoningen is verstreken.

15.2. Er zijn geen roerende zaken in de onderhavige verkoop en koop begrepen.

15.3. De Akte van Levering zal worden verleden ten overstaan van de Notaris binnen zes (6) maanden nadat de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 15.1 zijn vervuld of zoveel eerder of later als Partijen gezamenlijk beslissen.

Artikel 16. Koopsom

16.1. De koopsom van de Locatie is gelijk aan de marktwaaarde van het bloot eigendom van de grond – exclusief de daarop gevestigde opstalrechten, de Flexwoningen en de voorziening die in het kader van het woonrijp maken van de Locatie zijn aangebracht – ten tijde van het definitieve gewijzigde bestemmingsplan die permanente bebouwing toestaat, waarbij een minimum geldt van EUR 200.000,-- kosten koper, exclusief (dus te vermeerderen met) de eventueel daarover verschuldigde belasting(en), verminderd met het betaalde bedrag voor het Opstalrecht als bedoeld in artikel 10.1. Indien en zodra de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 15.1 zijn vervuld, zullen Partijen in goed overleg een onafhankelijke taxateur aanwijzen die de marktwaaarde zal vaststellen.

Artikel 17. Overdrachtsbelasting en (notariële) kosten

17.1. Partijen gaan ervan uit dat er in het kader van de overdrachtsbelasting sprake is van (1) verkrijging van het bloot eigendom waarbij voor de be[redacted]g van de verschuldigde overdrachtsbelasting de waarde van het perceel verminderd wordt met die van de retributie voor het opstalrecht (artikel 11 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer), en (2) dat er dan een vrijstelling geldt v.w.b. de zaken die op de grond zijn aangebracht door of in opdracht en voor rekening van Nester (zie artikel 15 lid 1 onderdeel i van de Wet op belastingen van rechtsverkeer).

17.2. De belastingen inzake de koop van de Locatie komen voor rekening van Nester.

17.3. De (notariële) kosten wegens de levering van de Locatie zijn voor rekening van Nester. Ieder van Partijen draagt de kosten van de door hem ingeschakelde adviseurs.

Artikel 18. Betaling en verrekening

18.1. De baten, lasten, belastingen en heffingen van de Locatie zijn vanaf het ondertekenen van de Akte van Levering voor rekening van Nester.

18.2. De onroerende zaakbelasting, voor zover geheven wegens het genot van een zakelijk recht (het "eigenaarsgedeelte"), de waterschapslasten en de eventuele rioolrechten zullen over het lopende jaar van levering op en per de Transportdatum tussen Partijen en naar tijdsgelang worden verrekend. Indien nog geen aanslag is opgelegd, zal de hoogte van de desbetreffende last tussen Partijen worden verrekend op basis van de aanslagen over het voorafgaande jaar en zal nimmer enige naverrekening plaatsvinden.

18.3. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de Notaris. Nester verplicht zich het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de Akte van Levering door storting op een kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt van de Notaris, uiterlijk vóór het ondertekenen van de Akte van Levering, per valuta van die dag.

18.4. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij de laatste recherche voorafgaand aan het passeren van de Akte van Levering niet bekend waren. De Gemeente is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen tenminste één werkdag verstrijkt.

Artikel 19. Garanties en verklaringen

19.1. De Gemeente garandeert:

- a. de Locatie over te dragen vrij van hypotheek en beslagen en van inschrijvingen daarvan;
- b. de Locatie over te dragen vrij van huur en/of gebruiksrechten van derden, behoudens het Opstalrecht;
- c. de eigendomsverkrijging ter zake de Locatie door Nester onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging of welk ander gebrek ook onderhevig is (zal zijn);

- d. op de Transportdatum bevoegd te zijn tot de overdracht van de Locatie;
- e. met betrekking tot de Locatie bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/ of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan op de Transportdatum;
- f. inzake de Locatie zijn door nutsbedrijven geen voorzieningen en veranderingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd;
- g. de Locatie zal op de Transportdatum ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn;
- h. met betrekking tot de Locatie is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig.

19.2. De Gemeente verklaart bovendien dat:

- a. het haar niet bekend is dat heden een verplichting bestaat de Locatie aan de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- b. zij geen stadsvernieuwingsplan of milieuverordening in de zin van de voormalige wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin de Locatie is begrepen;
- c. haar geen aankondigingen zijn gedaan van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot de Locatie, van welke aard ook.

Artikel 20. Milieubepaling

20.1. De Gemeente garandeert jegens Nester dat de milieukundige toestand en eigenschappen van de Locatie, daaronder onder meer begrepen de tot de Locatie behorende grond, het grondwater en de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen en ondergrondse tanks en de eventuele gevolgen daarvan, geschikt is voor het gebruik van de Locatie als: grond voor woningbouw.

Artikel 21. Informatie, onderzoek

21.1. De Gemeente staat er voor in dat hij aan Nester al die inlichtingen heeft verschaft die ter kennis van Nester behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan Nester bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Nester verlangd mag worden, door de Gemeente niet behoeven te worden verstrekt.

Artikel 22. Feitelijke levering, staat van de Locatie, eigenschappen

22.1. De aflevering (feitelijke levering) van de Locatie vindt plaats in de feitelijke en juridische staat waarin de Locatie zich bevindt per de datum waarop het Opstalrecht wordt gevestigd.

22.2. Nester verklaart jegens de Gemeente dat hij de Locatie uitdrukkelijk zal aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt op de datum waarop het Opstalrecht wordt gevestigd.

22.3. De aflevering (feitelijke levering) van de Locatie vindt plaats bij het ondertekenen van de Akte van Levering.

Artikel 23. Overmaat, ondermaat

23.1. Indien de hiervoor vermelde grootte van de Locatie en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent geen van Partijen daaraan enig recht.

Artikel 24. Juridische levering

24.1. De Gemeente zal:

- a. de Locatie overdragen vrij van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan;
- b. met betrekking tot de Locatie eigendom overdragen die onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging of welk ander gebrek ook onderhevig is;
- c. de Locatie overdragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken (waaronder erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten), echter vrij van huur en/of gebruiksrechten van derden, met uitzondering van het Opstalrecht. Zie **Bijlage 3**.

24.2. Het Verkochte wordt overgedragen met de erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit:

- a. de (laatste) akte(n) van levering;
- b. andere akte waarbij genoemde rechten werden gevestigd.

Nester aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen kenbaar uit de voorgaande akte(n) van levering en openbare registers als hiervoor omschreven.

Artikel 25. Overgang/overdacht aanspra

25.1. De Gemeente draagt onder opschortende voorwaarde van de overdracht van de Locatie, aan Nester over alle aanspraken, die de Gemeente nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van de Locatie tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s), alles voor zover deze aanspraken niet

van rechtswege overgaan als kwalitatieve rechten in de zin van artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek en voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn, zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn. De Gemeente verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens aan Nester te verstrekken. Nester zal eerst na de overdracht van de Locatie bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

Voor zover de betreffende aanspraken en/of rechten niet overdraagbaar zijn geeft de Gemeente bij deze onder de opschortende voorwaarde van overdracht van de Locatie onherroepelijk volmacht aan Nester om op naam van de Gemeente doch voor rekening en risico van Nester bedoelde niet overdraagbare aanspraken en/of rechten uit te oefenen.

Artikel 26. Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding

26.1. Indien een van Partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van:

- a. voor wat betreft Nester: de verplichting tot tijdige en gehele voldoening van de Koopsom (als nader omschreven in deze Overeenkomst); en/of
- b. voor wat betreft ieder van Partijen: de verplichting tot het verlenen van alle vereiste medewerking voor het tijdig (kunnen) passeren van de Akte van Levering door de Notaris (als nader omschreven in deze Overeenkomst en waaronder voor de Gemeente mede is begrepen de in Artikel 24.1 omschreven verplichting),

is de betreffende Partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen:

- c. uitvoering van de Overeenkomst te verlangen; of
- d. de Overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren,

een en ander met behoud van, dus inclusief, vergoeding van de eventueel door de wederpartij ten gevolge van de tekortkoming geleden schade.

Indien door de daartoe gerechtigde Partij is gekozen voor de hiervoor sub c vermelde optie, dan kan deze Overeenkomst vervolgens en overeenkomstig het sub d bepaalde (alsnog) door de wederpartij worden ontbonden. 

Artikel 27. Ontbinding koop

27.1. De verkoop en koop als bedoeld in Artikel 15.1 is aangegaan onder de ontbindende voorwaarden dat:



- a. het Opstalrecht in eigendom is overgedragen voordat de opschortende voorwaarde voor de koop en verkoop van de Locatie als bedoeld in Artikel 15.1 in vervulling is gegaan;
- b. het Opstalrecht teniet is gegaan anders dan door vermenging;
- c. de Locatie vanwege een op de Locatie drukkend voorkeursrecht uit hoofde van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten en/of een besluit ter onteigening niet op de Transportdatum door de Gemeente aan Nester kan worden geleverd.

27.2. Zowel de Gemeente als Nester kunnen een beroep doen op of afstand doen van de ontbindende voorwaarden genoemd in Artikel 27.1.

Artikel 28. Koopplicht opvolgende eigenaren

28.1. Indien het Opstalrecht in eigendom is overgedragen voordat de opschortende voorwaarde voor de koop en verkoop van de Locatie als bedoeld in Artikel 15.1 in vervulling is gegaan, is de opvolgende eigenaar van het Opstalrecht en diens rechtsvolgers verplicht om de Locatie van de Gemeente te kopen onder de in dit Hoofdstuk 3 opgenomen voorwaarden. Deze verplichting zal bij wijze van kettingbeding worden opgenomen in de Akte van Vestiging.

HOOFDSTUK 4. ALGEMEEN

Artikel 29. Didam

29.1. Bij het ondertekenen van deze Overeenkomst verklaren Partijen uitdrukkelijk bekend te zijn met de inhoud en strekking van het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 met zaaknummer 20/00123, ECLI:NL:HR:2021:1778 (Didam) en de daaruit voortvloeiende verplichtingen voor de Gemeente.

29.2. De Gemeente is van mening dat, op basis van redelijke, toetsbare en objectieve criteria, zij redelijkerwijs mag aannemen dat enkel de Nester in aanmerking komt voor respectievelijk het vestigen van het Opstalrecht en de aankoop van de Locatie, daarom heeft zij afgezien van het doorlopen van een openbare selectieprocedure. De Gemeente zal haar voornemen tot het vestigen van het Opstalrecht ten behoeve van Nester en de beoogde aankoop van de Locatie door middel van publicatie in het gemeenteblad voor een ieder kenbaar maken.

Artikel 30. Opschortende voorwaarden

30.1. Deze Overeenkomst is aangegaan onder de volgende opschortende voorwaarden:

- a. de Raad van Commissarissen van Nester heeft goedkeuring gegeven voor het aangaan van deze Overeenkomst;
 - b. het College van burgemeester en wethouders van de Gemeente en de Raad van Bestuur van Nester met de inhoud van deze Overeenkomst hebben ingestemd;
 - c. publicatie van het voornemen van de Gemeente om ten behoeve van Nester het Opstalrecht te vestigen op de Locatie en de Locatie voorwaardelijk aan Nester te verkopen onder de voorwaarden zoals neergelegd in deze Overeenkomst en (i) het uitblijven van een kort geding procedure binnen de in de publicatie genoemde bezwaartermijn of (ii) in geval van een kort geding als bedoeld onder i, een in kracht van gewijsde gegaan vonnis waarin de vordering inhoudende een verbod om de Locatie één-op-één aan Nester te gunnen en/of een verbod om het Opstalrecht te vestigen en/of de Locatie te vervreemden anders dan na het doorlopen van een openbare selectieprocedure is/zijn afgewezen.
- 30.2. Zowel de Gemeente als Nester kunnen een beroep doen op of afstand doen van de Opschortende Voorwaarde(n) genoemd in Artikel 30.1.
- 30.3. In afwijking van het bepaalde in Artikel 30.1 treden de bepalingen in dit Hoofdstuk 4 direct in werking.

31. Ontbindende voorwaarden

31.1. De Overeenkomst kan voorts door Nester worden ontbonden indien:

- a. Nester niet uiterlijk op 01 maart 2024 een Turn-Key overeenkomst met een aannemer heeft gesloten inzake de realisatie van de Flexwoningen;
- b. de omgevingsvergunning, voor (i) gebruik van de Locatie voor huisvesting in strijd met het vigerende bestemmingsplan en (ii) de bouw van de Flexwoningen, niet uiterlijk 01 maart 2024 Onherroepelijk is geworden;
- c. de opschortende voorwaarden zoals bedoeld in artikel 30.1 niet uiterlijk op 01 maart 2024 zijn vervuld

De tussentijdse beëindiging geschiedt middels een aangetekende brief gericht aan de andere Partij. Deze Overeenkomst door Partijen schriftelijk verlengd worden in een allonge.

31.2. Indien een omstandigheden genoemd in het voorgaande lid 1 zich voordoet, zullen Partijen met elkaar in overleg treden en aan de hand van de zich alsdan voordoende feiten en omstandigheden bepalen of, en zo ja op welke wijze, binnen welk tijdpad en onder welke voorwaarden de samenwerking met inachtneming van het doel en de geest van de Overeenkomst wordt voortgezet. Partijen zullen in dat overleg de mogelijkheid bezien van beëindiging van de

Overeenkomst. [REDACTED] zullen binnen twee maanden nadat bestuurlijk vastgesteld is dat er geen alternatieven zijn waarvan in redelijkheid van [REDACTED] gevergd kan worden daaraan medewerking te verlenen of waaraan een van de Partijen gelet op diens competentie de medewerking moet weigeren, de Overeenkomst beëindigen conform artikel 31.1, laatste zin.

- 31.3. In geval van beëindiging van deze Overeenkomst, dragen Partijen in beginsel ieder de eigen kosten voortvloeiend uit de beëindiging en zullen [REDACTED] over en weer geen aanspraak maken op enigerlei schadevergoeding, hoe ook genaamd onder welke titel ook. Het vorenstaande in dit lid geldt niet indien er sprake is van niet-nakoming door een der Partijen.

Artikel 32. Diversen

- 32.1. Deze Overeenkomst komt tot stand en is bindend zodra alle [REDACTED] deze rechtsgeldig hebben ondertekend, waarbij de meest recente datum van ondertekening geldt als het moment van ondertekening.
- 32.2. Wijzigingen van de Overeenkomst en de Bijlagen zijn slechts geldig indien deze schriftelijk zijn overeengekomen en door Partijen zijn ondertekend.
- 32.3. Geen van de [REDACTED] zal haar rechten en verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst kunnen overdragen aan een derde zonder toestemming van de andere [REDACTED] welke toestemming niet op onredelijke gronden zal worden onthouden of vertraagd.
- 32.4. [REDACTED] verbinden zich om bij het verlijden van de Akte tot Vestiging van het recht afstand te doen van het recht om ontbinding van deze Overeenkomst te vorderen op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 33. Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

- 33.1. Op deze Overeenkomst en de overeenkomsten die ter uitvoering van deze Overeenkomst worden gesloten is Nederlands recht van toepassing.
- 33.2. Alle geschillen die voortvloeien uit of samenhangen met deze Overeenkomst zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Roermond, onverminderd het recht op hoger beroep en beroep in cassatie.

Artikel 34. Bijlagen

34.1. De volgende Bijlagen maken onderdeel uit van deze Overeenkomst.

- Bijlage 1.** Kaart Locatie
- Bijlage 2.** Kaart Plangebied met voorlopige kadastrale grenzen
- Bijlage 3.** Huidige eigendomsakte gemeente Beesel (erfdienstbaarhedenonderzoek)

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te [redacted] op 6 juni 2023.

[redacted]

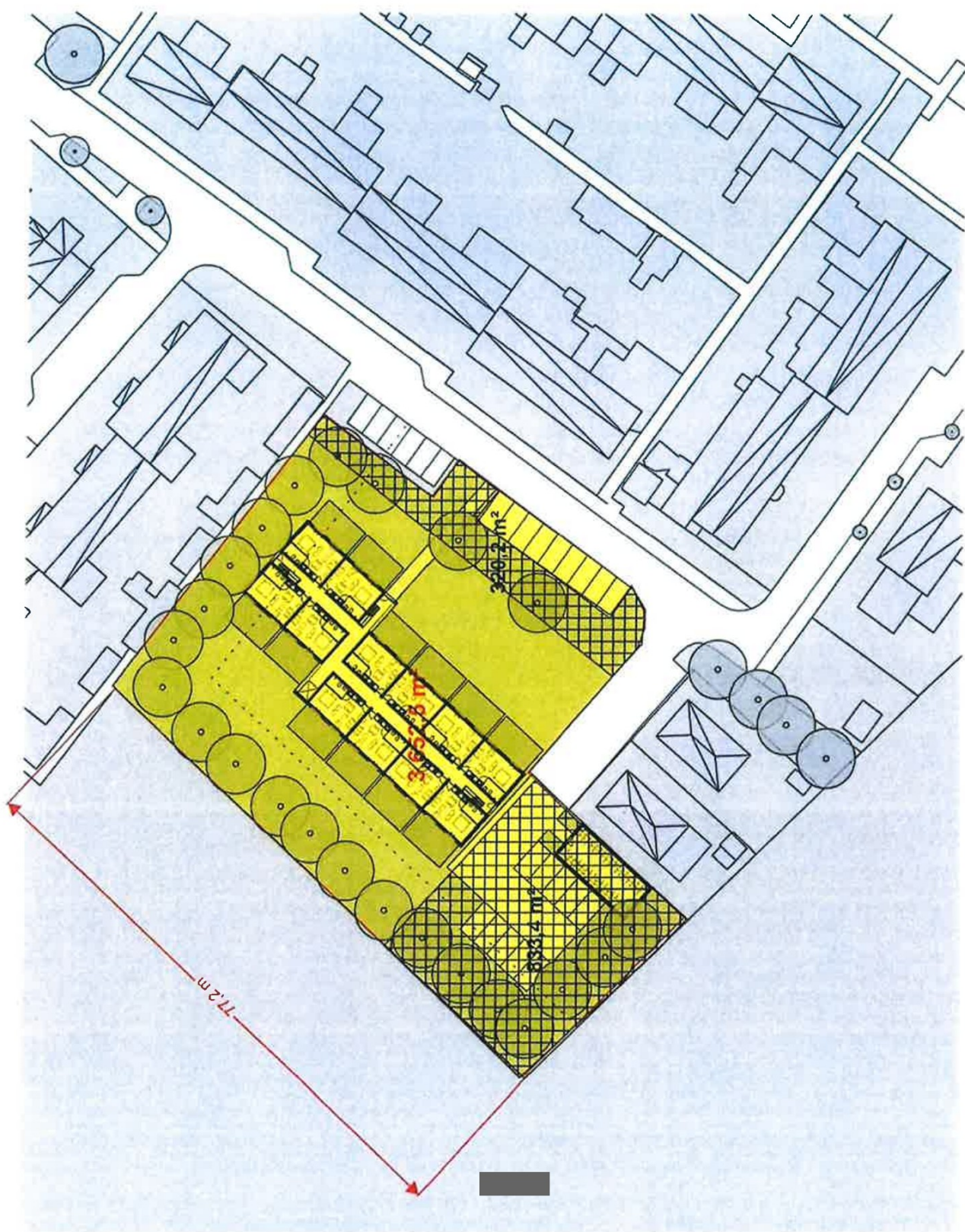
De heer [redacted]
Burgemeester gemeente Beesel

[redacted]

Stichting Nester

[redacted]
statutair bestuurder

[redacted]



Geachte heer/mevrouw,

Op 17-03-2023 om 13:23 uur heeft het Kadaster een verzoek van u ontvangen om een of meer kadastrale percelen te splitsen met ordernummer 6268026 en als referentie katja wederikstraat.

Dit verzoek is door ons verwerkt.

Perceel BSL02 L 645 is gesplitst in de volgende nieuwe percelen:

perceelnummer	oppervlakte (in centiare)
654	653
655	3059
656	1247

De berekende oppervlakte en de nieuwe grenzen van de nieuwe percelen hebben slechts een voorlopige status. Dit betekent dat na verificatie van de nieuwe grenzen in het terrein de perceelsgrootte zal worden vastgesteld.

In de toegevoegde kaartbijlage wordt de situatie getoond van de nieuw gevormde percelen en bijbehorende nieuwe kadastrale aanduidingen.

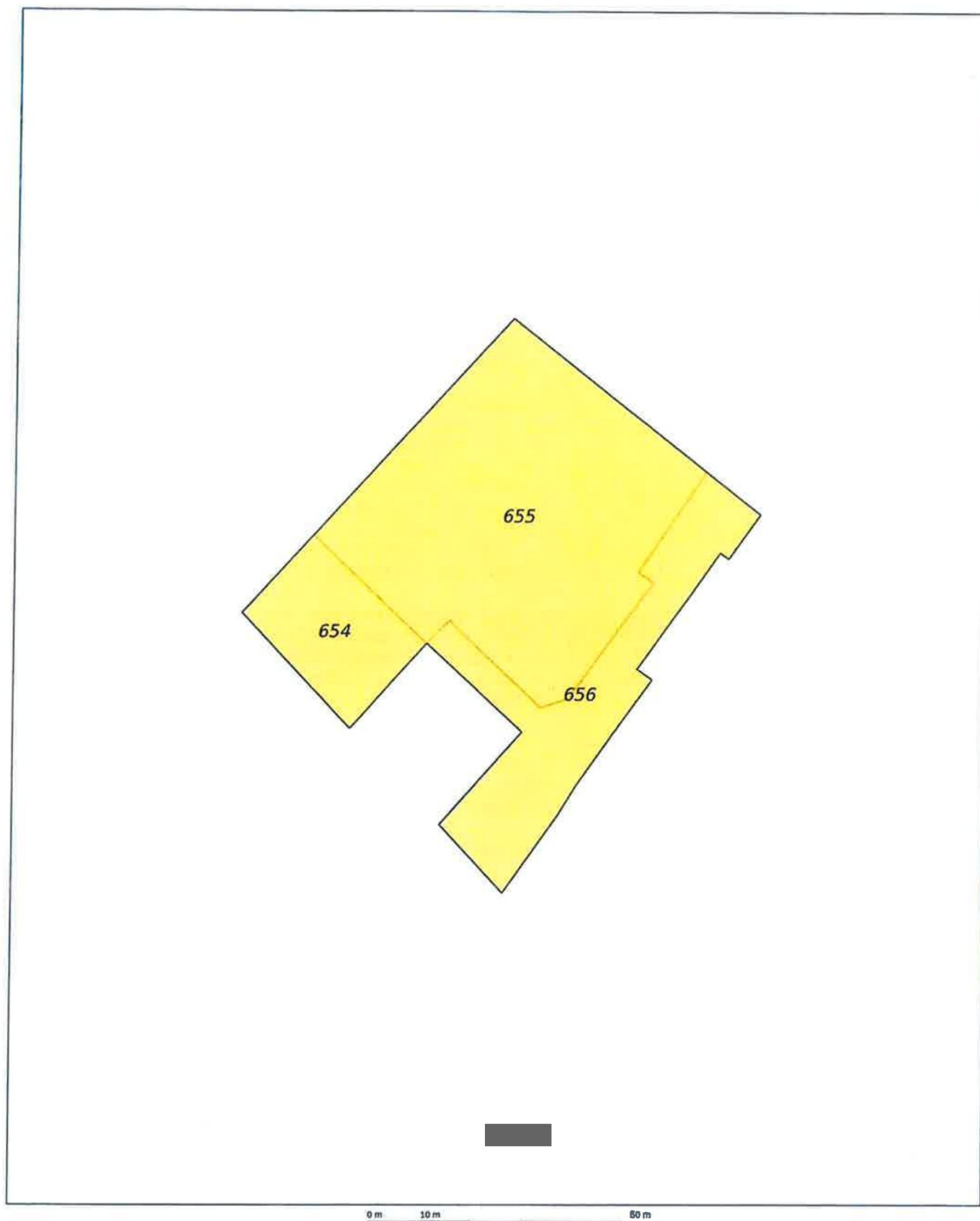
Hebt u een vraag over de gevormde percelen, neem dan contact op met de klantenservice op telefoonnummer 088-183 35 00 of stuur een e-mail naar [\[redacted\]@kadaster.nl](mailto:[redacted]@kadaster.nl).

Met vriendelijke groet,




Hoofd Klantinteractie





Deze kaart is noordgericht

Schaal 1:1000

kadaster

12345 Perceelnummer

Kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Door splitsing gevormd perceel

Kadastrale gemeente

BEESEL

Sectie

L

Perceel

645

Aan deze weergave van het splitsingsresultaat kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

ROERMOND

22 AUG 1975

Dagregister

Deel 343 Nr. 3444

met
zonder

Aanteekening:

Heden, de een en twintigste augustus negentienhonderd vijf en zeventig, verschenen voor mij, Laurentius J. Taaken, notaris ter standplaats Roermond:

1. de edelachtbare Johannes Theodorus HENDRIX, burge-meester van de gemeente Beesel, wonende te REUVER, overeen-komstig artikel 78 der gemeentewet de GEMEENTE BEESEL rechtsgeldig vertegenwoordigende, volgens zijn verklaring ten deze handelende ter uitvoering van het besluit van de raad der gemeente Beesel genomen op zes en twintig mei ne-gentienhonderd vijf en zeventig, onder nummer 12, - - - - - goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg bij besluit van veertien juli negentienhonderd vijf en zeventig, - - - - - tweede afdeling nummer BE 13914; en - - - - -

2. landbouwer, wo-nende te en geboren op en

De komparant sub 2, en - - - - - verklaarde te hebben verkocht en mitsdien hierbij in volle eigendom over te dragen aan de GEMEENTE BEESEL, voor en na-mens welke gemeente de komparant sub 1 de heer burgemeester Hendrix, handelende als vermeld, verklaarde dat is gekocht en mitsdien hierbij door hem namens de gemeente in volle eigendom wordt aangenomen: - - - - -

UROND, gelegen te BEESEL, nabij de BEESELSEWEG, kadastraal bekend GEMEENTE BEESEL, sectie E, nummers 1754 en 1826, res-pektievelijk groot een hektare en vijf en zeventig aren en acht en veertig aren en vijftig centiaren, derhalve totaal groot twee hektaren, drie en twintig aren en vijftig cen-tiaren. - - - - -

Deze verkoop en koop had volgens verklaring van de kompa-ranten, de komparant sub 1 de heer burgemeester Hendrix, handelende als vermeld, plaats voor een koopprijs in totaal bedragende: VIJF EN TACHTIGDUIZEND NEGENHONDERD DERTIG GUL-

DEN (f. 84.930,--), inklusief de inkomstenschadevergoeding, welke voormelde koopsom de komparant sub 2 [REDACTED] verklaarde op heden van de gemeente Beesel te hebben ontvangen en daarvoor hierbij algehele kwijting en decharge te verlenen, zonder enig voorbehoud. - - - - -

De verkoop en koop had volgens verklaring van de komparanten verder plaats onder de navolgende - - - - -

- - - - - VOORWAARDEN: - - - - -

1. Het vooromschreven onroerend goed gaat op de gemeente Beesel over, zo en in de staat en toestand, waarin dat onroerend goed zich thans bevindt, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten en lasten. - - - - -
2. De gemeente Beesel aanvaardt het vooromschreven onroerend goed in eigen gebruik en genot met ingang van heden. - - - - -
3. De grondbelasting en alle verdere zakelijke lasten, welke van het vooromschreven onroerend goed geheven worden, komen voor rekening van de gemeente Beesel met ingang van de eerste januari aanstaande. - - - - -
4. Indien bij onteigening van vergelijkbare grond in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Leeuwen door de rechtbank een hogere prijs wordt vastgesteld, zal het verschil aan de verkoper worden bijbetaald onder aftrek van vijf procent rente over de voormelde koopprijs, te berekenen over de periode gelegen tussen de betaling van de koopprijs en de gerechtelijke vaststelling van de onteigeningsvergoeding. Wanneer bij aankoop van vergelijkbare grond in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Leeuwen een hogere prijs wordt betaald, zal dienovereenkomstig worden gehandeld. - - - - -
5. Eventuele belastingschade welke het gevolg is van de inkomstenschadevergoeding zal door de gemeente Beesel worden vergoed overeenkomstig een verklaring van de inspekteur der direkte belastingen. - - - - -

De hypotheekbewaarder.

58 117
- leest en - verspreid
- leest en - verspreid

6. Van het recht om wegens niet-nakoming van enige verplichting ontbinding dezer overeenkomst te vorderen als bedoeld bij de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek wordt hierbij over en weer uitdrukkelijk afstand gedaan. - -
7. De kosten van deze akte en alle daaruit voortvloeiende verdere kosten, komen voor rekening van de gemeente Beesel.

- - - - - TITEL VAN AANKOMST - - - - -

Het hierbij verkochte onroerend goed werd door de verkoper in volle eigendom verkregen als volgt: het perceel sektie E nummer 1754 door aankoop blijkens akte op twintig juli negentienhonderd zestig verleden voor notaris [REDACTED] te Roermond, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Roermond op een en twintig juli daaropvolgend in deel 1558 nummer 2; en - - - - -
het perceel sektie E nummer 1826, afkomstig uit het oude nummer 1755, door aankoop blijkens akte op achttien juli negentienhonderd drie en zestig verleden voor notaris van de Venne voornoemd, bij afschrift overgeschreven ten voormelde hypotheekkantore op drie en twintig juli daaropvolgend in deel 1677 nummer 47, welke beide voormelde akten kwijting bevatten voor de respektievelijke koopprijzen alsmede afstand van het recht om ontbinding te kunnen vorderen. - - - -
Tenslotte verklaarde de komparant sub 1, de heer burgemeester Hendrix, handelende als voormeld, een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde bij artikel 15 lid 1 sub c van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer. - - - - -
De komparanten zijn mij, notaris, bekend. - - - - -

- - - - - WAARVAN AKTE, - - - - -

in minute opgemaakt, is verleden te REUVER, gemeente Beesel, op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. - - - - -
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de komparanten hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte

na beperkte voorlezing door de komparanten en mij, notaris,
ondertekend. -----
(getekend:) Lau Tacken, nots. -----

VOOR AFSCHRIFT,

w.g. Lau Tacken, nots.

VERKLARING:
Ondergetekende, [redacted] J notaris,
wonende te Sittard, verklaart dat vorenstaand afschrift
eensluidend is met het hierbij ter overschrijving aangeboden
stuk.



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



Van: [J]
Verzonden: woensdag 8 februari 2023 18:25
Aan: [J]
Onderwerp: Re: uitgangspunten toekomstige waardebeoordeling modulaire woningen

Lijkt me goed dit zo te verwerken in de concept ovk
Welke we dan besluitvorming kunnen voorleggen

Verzonden vanuit Outlook voor iOS

Van: [J] <[J]@nester.nl>
Verzonden: Wednesday, February 8, 2023 4:30:45 PM
Aan: [J] <[J]@beesel.nl>
Onderwerp: RE: uitgangspunten toekomstige waardebeoordeling modulaire woningen

Hoi [J]

Lijkt me plausibel verhaal zo.

Enige toevoeging.

- Nester zal de gehele kavel (exclusief openbare ruimte) overnemen over de gemeente Beesel.
- De grondslag voor de waarde van de kavel zal worden gebaseerd op marktwarde verhuurde staat ten tijde van het definitieve gewijzigde bestemmingsplan die permanente bebouwing toestaat. De minimale prijs die Nester aan de gemeente Beesel zal vergoeden bedraagt € 200.000,- exclusief btw en k.k. (eerst nog fiscale check of k.k. van toepassing is; anders v.o.n.).
- De prijs is als volgt tot stand gekomen:
 - In de ovk (artikel 10, ovk Oppe Brik) staan verschillende prijzen voor verschillende woningtypen. Op basis van de bouw mogelijkheden via de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan zouden 12 grondgebonden woningen gerealiseerd mogen worden. Voor grondgebonden sociale huurwoningen is in de overeenkomst € 80,- exclusief BTW kosten koper benoemd. Voor het bepalen van de minimumprijs gaan we ervanuit dat de toekomstige uit te geven kavel circa 2500 m2 betreft (het overige m2 zullen met een openbaar karakter worden ingericht). Ongeacht de ontwikkeling welke erop gerealiseerd wordt hanteren we deze prijs als minimumprijs:
 - 2500 m2 x € 80,- geeft een minimale prijs van € 200.000,- excl BTW kosten koper

Laat even weten of het zo akkoord is, dan informeer ik VBTM.

[J]
Van: [J] <[J]@beesel.nl>
Verzonden: woensdag 8 februari 2023 10:02
Aan: [J] <[J]>
Onderwerp: RE: uitgangspunten toekomstige waardebeoordeling modulaire woningen

LET OP! Deze e-mail komt van buiten de organisatie. Klik niet op linkjes en open geen bijlagen als je de afzender niet herkent of niet zeker weet of de e-mail veilig is!

[J]

Onderstaand de aangepaste uitgangspunten van de minimale waarde:

projectlocatie / gewenste ontwikkeling:

- Het perceel kadastraal bekend als heeft momenteel in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid
- De gewenste ontwikkeling niet rechtstreeks past binnen de wijzigingsbevoegdheid.
- De ontwikkeling welke Nester hier gaat realiseren tijdelijk te vergunnen onder de Crisis en Herstelwet
- Realisatie te vergunnen middels een tijdelijke omgevingsvergunning voor een periode van 10 jaar op grond van artikel 4 lid 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.
- Parallel hieraan wordt door de gemeente een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor de locatie, waarmee de ontwikkeling permanent planologisch geregeld wordt.
- De gemeente en Nester de grond tijdelijk in gebruik willen geven aan Nester middels het opstellen van een zelfstandig recht van opstal
- De gemeente de grond bouwrijp levert aan Nester
- Gedurende het recht van opstal door de gemeente geen erfpachtcan raagd
- Na doorlopen van het Bestemmingsplan Nester de verplichting heeft de grond af te nemen
- Gemeente Beesel kent geen vastgestelde grondprijzen.
- De afnameprijs op het moment van overname getaxeerd wordt door een gezamenlijk aan te wijzen taxateur
- Ongeacht de ontwikkeling is een minimumprijs voor aankoop vastgesteld op € 200.000,- (op basis van eerdere aankopen tussen gemeente Beesel en Nester)
- De gemeente verantwoordelijk is voor het aanleggen van het openbaar gebied

Onderbouwing minimumprijs:



In de ovk (artikel 10, ovk Oppe Brik) staan verschillende prijzen voor verschillende woningtypen

Op basis van de bouw mogelijkheden via de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan zouden 12 grondgebonden woningen gerealiseerd mogen worden.

Voor grondgebonden sociale huurwoningen is in de overeenkomst € 80,- exclusief BTW kosten koper benoemd

Voor het bepalen van de minimumprijs gaan we ervan uit dat de toekomstige uit te geven kavel circa 2500 m2 betreft (het overige m2 zullen met een openbaar karakter worden ingericht)

Ongeacht de ontwikkeling welke erop gerealiseerd wordt hanteren we deze prijs als minimumprijs

2500 m2 x € 80,- geeft een minimale prijs van € 200.000,- excl BTW kosten koper

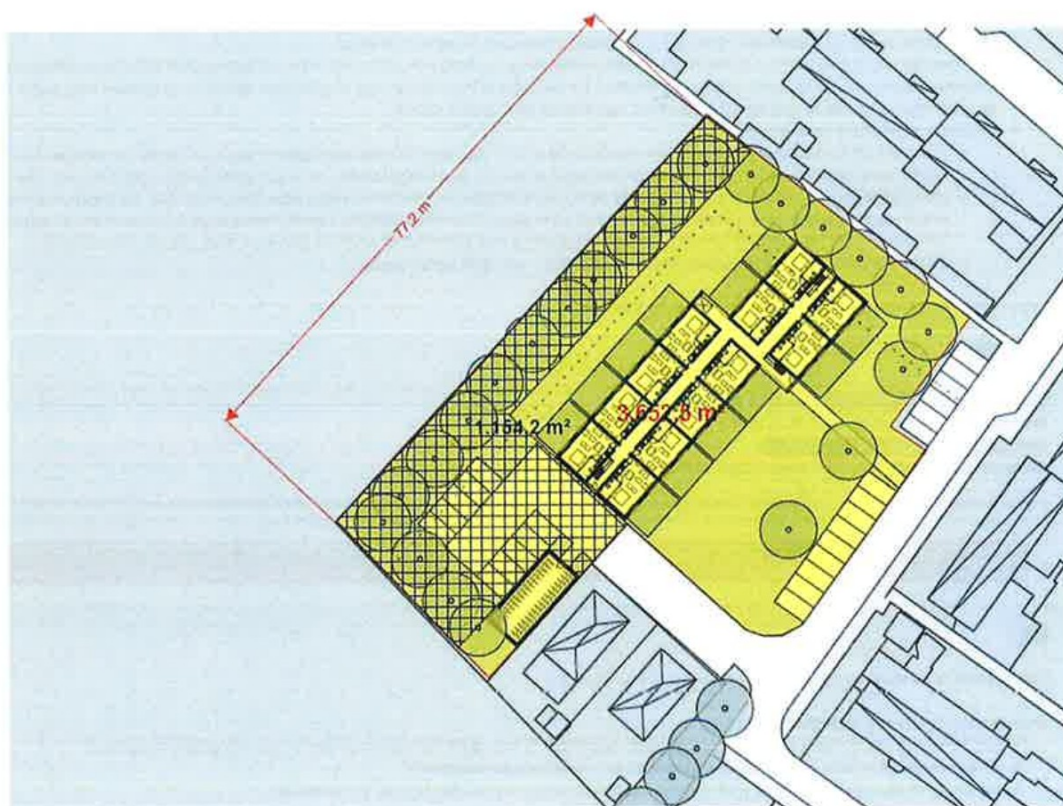
Ter info

Onderstaand een schetsje van de oppervlakte

Geel totale kavel 3653 m2

Afkring openbaar gebied 1154 m2

Uitgeefbare kavel 2500 m2 (afgerond)



Van: [initials]

Verzonden: maandag 6 februari 2023 11:02

Aan: [initials] <[email address]>

Onderwerp: uitgangspunten toekomstige waardebeoordeling modulaire woning

[initials]

Onderstaand het voorstel voor het vaststellen van de minimale waarde bij overname door Nester voor de ontwikkeling aan de Wederikstraat (onder voorbehoud van besluitvorming)

Ik twijfel even of we de m2 prijs moeten benoemen? Ik heb deze nu teruggekend (eigenlijk staat hier hetzelfde als dat ik op de tekening heb aangegeven)

De projectlocatie / gewenste ontwikkeling:

- Het perceel kadastraal bekend als [redacted] heeft momenteel in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid
 - De gewenste ontwikkeling niet rechtstreeks past binnen de wijzigingsbevoegdheid.
 - De ontwikkeling welke Nester hier gaat realiseren tijdelijk te vergunnen onder de Crisis en Herstelwet
 - Realisatie te vergunnen middels een tijdelijke omgevingsvergunning voor een periode van 10 jaar op grond van artikel 4 lid 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.
 - Parallel hieraan wordt door de gemeente een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor de locatie, waarmee de ontwikkeling permanent planologisch geregeld wordt.
-
- De gemeente en Nester de grond tijdelijk in gebruik willen geven aan Nester middels het opstellen van een zelfstandig recht van opstal
 - De gemeente de grond bouwrijp levert aan Nester
 - Gedurende het recht van opstal door de gemeente geen erfpachtcanon wordt gevraagd
 - Na doorlopen van het Bestemmingsplan Nester de verplichting heeft de grond af te nemen
 - Gemeente Beesel kent geen vastgestelde grondprijzen.
 - De afnameprijs op het moment van overnemen getaxeerd wordt door een gezamenlijk aan te wijzen taxateur
 - Een minimumprijs voor aankoop is vastgesteld op basis van eerdere aankopen tussen gemeente Beesel en Nester (zie bijlage ovk Oppe Brik)
 - De gemeente verantwoordelijk is voor het aanleggen van het openbaar gebied

Minimumprijs:

In de ovk (artikel 10, ovk Oppe Brik) staan verschillende prijzen voor verschillende woningtypen

Deze ontwikkeling past bij de prijs genoemd bij gestapeld sociale huur. (bij de prijsstelling is uitgegaan van appartementen van 70 m² incl indexering)

6* € 17.407 = € 104.442 (€ 248,67 per m² BVO)

6* € 13.926 = € 83.556 (€ 198,94 per m² BVO)

Berging 100 m² € 7.000 (o.b.v. € 70 per m² conform taxateur)

Totaal € 195.000 (afgerond)

De minimale kavelwaarde voor deze ontwikkeling bedraagt hiermee € 195.000 excl. BTW kosten koper

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Projectleider | Gemeente Beesel

Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, [redacted] | T 077- 474 9292 |



Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 25 januari 2023 13:19

Aan: [redacted]

Onderwerp: uitgangspunten toekomstige waardebeoordeling modulaire woningen

[redacted]

Op basis van [redacted] prijsindicatie heb ik de uitgangspunten voor de toekomstige waarde geschetst

Ik wil voorstellen deze op te nemen in de intentie overeenkomst als uitgangspunt voor het vervolg:

- Enerzijds is dan duidelijk met welke kosten Nester kan rekenen in de opstal- en beheerexploitatie
- Anderzijds is dan duidelijk op welke wijze de gemeente de kosten voor de aanpassingen in openbaar gebied moet verantwoorden en verwerken in de grondexploitatie.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Projectleider | Gemeente Beesel

Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, [redacted] | T 077- 474 9292 |



Van: [redacted] <[redacted]@hoeijmakersmakelaardij.nl>

Verzonden: woensdag 25 januari 2023 12:27

Aan: [redacted] <[redacted]@beesel.nl>

CC: [redacted]

Onderwerp: Flexwoningen gemeente Beesel

Hoi [redacted]

Hierbij, zoals zojuist besproken, het advies inzake de "warme" grond gelegen aan de Wederikstraat.

De grond momenteel is "warme" grond, dit wilt dus zeggen dat het een mogelijke ontwikkeling locatie is. Hiervoor wordt normaal gesproken in de markt ca. €20 per m² betaald.

De uiteindelijke waarde is dan ook afhankelijk van wat er precies toegestaan wordt door de gemeente. Dit is momenteel dus nog lastig te zeggen. Hierin zou ik eerder adviseren om naar een constructie te gaan zoals toentertijd is afgesproken met Woongood-2duizend voor het nieuwbouwplan "Oppe Brik", waarbij een prijs wordt afgesproken per "unit" wat er uiteindelijk gerealiseerd mag worden.

Bij [redacted] is voor een gestapelde sociale huurwoning, begane grond, € 16.075 excl. BTW en voor een gestapelde sociale huurwoning, verdieping, € 12.860 excl. BTW afgesproken. Deze zouden voor dit plan wel iets lager moeten liggen aangezien de woningen van [redacted] groter waren. Let op, dit zal vervolgens wel weer geïndexeerd moeten worden gezien de prijsstijgingen van afgelopen jaren, dit waren namelijk de prijsafspraken van 1 januari 2014. Deze prijs is dan voor het bouwblok zelf natuurlijk.

Voor de losse stroken tbv eventuele bergingen etc, zou ik de tuingrond prijs aanhouden, deze liggen normaal tussen de € 50 - € 70 per m².

Mochten er nog vragen zijn, dan hoor ik dit graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]

NVM Makelaar - Taxateur

 **HOEIJMAKERS**
makelaardij



[nvm.privacyverklaring](#)

Hoeijmakers Makelaardij

[redacted]

[redacted] Reuver

077-4769292

info@hoeijmakersmakelaardij.nl

www.hoeijmakersmakelaardij.nl

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: besluit flexwoningen

Hoi [REDACTED]

Excuses! Ik was vergeten je een mail te sturen.

Nester heeft besloten om de haalbaarheid te onderzoeken van Flexwonen. We gaan dus met jullie verzoek voor Flexwonen aan de slag!

Het doel is om 3 leveranciers in te schakelen die een voorstel indienen voor de locatie Wederikstraat. Aangezien het gaat om modulaire producten gaan we met leveranciers om tafel om te achterhalen of we tot een haalbare businesscase kunnen komen. Onze inschatting is dat dit een stevige opgave wordt. Wij verwachten dan ook dat de gemeente hierin meedenkt en een (financiële) bijdrage levert.

We zullen jou bij het verdere verloop van dit proces betrekken zodat we gezamenlijk naar oplossingen kunnen kijken.

Zodra we de aanpak van het inkoopproces scherp hebben laat ik je wat weten!

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: besluit flexwoningen

[REDACTED]

[REDACTED] is net mogelijk dat je me op de mail zet wat Nester heeft besloten inzake de flexwoningen

Ik wil het bestuur informeren en de voortgang sch [REDACTED]

Bvd

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED] Gemeente Beesel
Postbus 4750, 5953 ZK [REDACTED] | Raadhuisplein 1, [REDACTED] | T 077- 474 9292 |



17 oktober 2022 Bijpraten Raad:

1. Opvang ontheemden
 - Oekraïense vluchtelingen (opgepakt via crisisstructuur);
 - Statushouders;
 - Asielzoekers
2. Huisvesting (middel)lange termijn (voor een bredere doelgroep):
 - Flexwonen

Opvang ontheemden: korte termijn

Opvang Oekraïners:

3 locaties (t/m 31 jan. 2023):

1. Locatie Zorggroep Bosdael
2. Locatie Innofabiek
3. Locatie Jalema

In totaal 66 plekken gerealiseerd en momenteel worden 44 personen opgevangen. Wens tot uitbreiding met 4^e locatie Taalklas

Huisvesting statushouders:

1. Taakstelling 2022 incl restant taakstelling: 29 statushouders, loopt volgens planning
 2. Taakstelling 2023 1^e helft: 17 statushouders
- Plaatsing vindt plaats ism woningcorporaties.

Opvang asielzoekers:

- Op dit moment worden er geen asielzoekers opgevangen.;
- Spreidingswet in voorbereiding;
- Informatievraag COA.

Huisvesting (middel)lange termijn: Flexwonen

Invulling door middel van Flexwoningen voor een brede doelgroep vanuit druk op de woningmarkt.

1. Quick-scan locaties (afgerond);
2. Overleg met corporaties Woonwenz en Nester → conclusie: Nester pakt het op;
3. Onderzoek (financiële) haalbaarheid (Nester iom gemeente, incl afspraken over doelgroep en toewijzing);
4. Afstemming vervolgtraject: financiën, communicatie, vergunningen, afstemming omgeving;
5. Procedure vergunningstraject;
6. Definitieve besluitvorming gemeente.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 11 oktober 2022 18:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: terugkoppeling flexwoningen

Ter info onderstaande bericht van nester

Ter bespreking morgen

Van: "[redacted]" <[redacted]@nester.nl>
Datum: dinsdag 11 oktober 2022 om 17:26:17
Aan: "[redacted]" <[redacted]@beesel.nl>
Cc: "[redacted]" <[redacted]>
Onderwerp: RE: terugkoppeling [redacted]

Beste [redacted]

De volgende MT vergadering waarin het project zal worden besproken is 25 oktober a.s. Vanuit daar gaan we weer verder met ons haalbaarheidsonderzoek.

Zoals besproken tijdens ons vorige overleg dien je er rekening mee te houden dat er bij de verdere en mogelijke uitwerking van het plan een aanbestedingsprocedure zal volgen en daardoor het gepresenteerde concept uiteindelijk kan afwijken.

We gaan nu in het onderzoek uit van een permanente locatie met daarop een modulair concept.

Mochten er nog vragen zijn dan verneem ik deze graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Assetmanager



M: [redacted]
E: [redacted]@nester.nl

Aanwezig op: maandag, dinsdag, woensdagmorgen, donderdag, Afwezig op: vrijdag

www.nester.nl

Van: [redacted] <[redacted]@beesel.nl>

Verzonden: maandag 10 oktober 2022 09:30

Aan: [redacted] <[redacted]@nester.nl>

Onderwerp: terugkoppeling flexwoningen

LET OP ! Deze e-mail komt van buiten de organisatie. Klik niet op linkjes en open geen bijlages als je de afzender niet herkent of niet zeker weet of de e-mail veilig is !

[redacted]

Wanneer is het mogelijk dat ik een korte terugkoppeling van ons gesprek van 29 sept inzake de flexwoningen krijg?

We willen de raad vertrouwelijk meenemen in de stand van zaken en dan is het handig als ik het proces zoals dit bij Nester loopt kan meenemen

Bvd

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 15 september 2022 15:00
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Besprekingsverslag flexwoningen 15-09-2022

Eefke,

Bespreking over het realiseren van een locatie t.b.v. flexwoningen. Mochten er zaken zijn die ik niet heb beschreven of anders uitgelegd dienen te worden dan hoor ik dat graag

Binnen de gemeente is over de casus een besluit genomen welke is vertaald in de mail 10-08-2022. Nester heeft afgelopen week hierin een besluit genomen

Terugkoppeling Nester

Nester verzoekt de gemeente hierop in afwijking van de ingezette ontwikkeling in te stemmen om ter plaatse flexibele huisvesting toe te passen i.p.v. de besproken definitieve huisvesting voor tijdelijke bewoning

Gemeente geeft aan dat dit niet tot instemming zal leiden

De gemeente ziet (los van de actuele vraag) een groeiende en blijvende behoefte in dergelijke huisvestingsconcepten en opteert voor een definitieve inpassing hiervan op een kwalitatief goede manier in de omgeving.

We horen welke argumenten Nester heeft om van de eerder bepaald lijn af te wijken.

Daarnaast wordt aangegeven dat binnen Nester is bepaald dat het gepresenteerde huisvestingsconcept nog nader financieel moet worden besloten en wellicht onderdeel gaat uitmaken van een aanbestedingstraject. Dit betekent overigens niet dat het concept hiermee vervalt maar dat het mogelijk is dat de aannemer / leverancier kan wijzigen en hiermee nuances ontstaan ten opzicht van het gepresenteerde huisvestingsconcept.

Overeenkomst

Nester en gemeente hebben uitgesproken gezamenlijk afspraken vast te leggen over o.a

- grondaanbieding
- Inpassing en aanpassingen openbaar gebied
- sociaal beheer
- huurcontracten
- doelgroepen
- Toewijzing

De Gemeente zal hiervoor een voorzet geven waarbij ook rekening wordt gehouden met eventuele subsidiemogelijkheden

Besluit :

1. De ontwikkeling van de locatiemet Nester uitwerken conform voorgesteld huisvestingsconcept. Daarbij aandacht hebben voor - beheer en begeleiding, -financiën, - kwaliteitsimpuls en inpassing in de omgeving.
2. Een integrale wijk aanpak in overleg met [REDACTED] uit te werken.
3. Planologische procedure t.b.v. tijdelijke omgevingsvergunning [REDACTED] en bestemmingswijziging (gemeente) voor te bereiden.

4. In overleg met Nester een communicatiestrategie bepalen.

Communicatie

en zullen onderling afstemmen en met een voorstel komen op welke wijze de omgeving te informeren

Contactpersoon

Aanspreekpunt vanuit Nester is en

De in het voortraject betrokken externe adviseur / ontwikkelaar heeft zijn opdracht hierin afgerond.

Binnen de gemeente zijn , (sociale component) en (communicatie) aanspreekpunt

Met vriendelijke groet,

| Projectleider | Gemeente Beesel

Postbus 4750, | T 077- 474 9292 |



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



Van:

Verzonden:

Aan:

CC:

Onderwerp:

Bijlagen:

Stavaza en planning Flexwoningen gemeente Beesel
overeenkomst met W2d(Nester) pdf; 20220580 VAR01
Flexwoningen 2022-08-05.pdf

Beste

Afgelopen week nog overleg gehad met en de architect inzake de uitwerking van de locatie Wederikstraat

In bijgevoegde schets heeft de architect hetgeen besproken tijdens het overleg verwerkt.

Persoonlijk denk ik dat dit een goede invulling geeft van de locatie. Ik zal dit na het zomerreces aanbieden ter behandeling in de welstandcommissie

Zoals afgesproken met heb ik al een ambtelijke voorzet gedaan van de overige onderdelen zodat we na de zomervakantie snel kunnen overgaan tot aanvraag omgevingsvergunning

Onderstaand onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming. In verband met het zomerreces is de informatie nog niet bestuurlijk afgestemd

Gemeente verkoopt bouwrijpe grond aan Nester

Gemeente Beesel kent geen vastgestelde grondprijzen.

Ik stel voor dat we de grondprijzen zoals deze destijds zijn gebruikt in het plan als basis te hanteren (zie in de bijlage de ovk van destijds).

In de ovk (artikel 10) staan verschillende prijzen voor verschillende woningtypen

Deze ontwikkeling past dan bij de prijs genoemd bij gestapeld sociale huur. (bij de prijsstelling is uitgegaan van appartementen van 70 m2 incl indexering)

6* € 17.407 = € 104.442

6* € 13.926 = € 83.556

Totaal € 187.998 (inclusief index)

De kavelwaarde voor deze ontwikkeling bedraagt hiermee € 187.998 excl. BTW kosten koper
Vaste waarde ongeachte de verdere uitwerking van grotere of kleinere appartementen.

Gemeente verzorgt de grondexploitatie

Gemeente verzorgt het openbaar gebied en legt hiervoor voldoende parkeerplaatsen aan en zorgt voor de groene inpassing (evt met speeltoestellen).

Gemeente is verantwoordelijk voor evt planschade.

Gemeente is voornemens positief mee te werken aan het verlenen van de tijdelijke omgevingsvergunning van 10 jaar (gebruikelijke legeskosten voor Nester)

Voor de periode na de 10 jaar dient een aparte ovk te worden opgemaakt tussen gemeente en Nester.

Gemeente en Nester maken afspraken over

- o wijze van toedeling / uitgifte van de huurwoningen

De locatie is bedoeld voor, en blijft gedurende de gehele looptijd beschikbaar voor urgentwoningzoekenden (in brede zin) met een tijdelijk huurcontract:

- Oekraïense vluchtelingen.

De gemeente ontvangt hiervoor op dit moment een bijdrage vanuit het rijk waaruit alle kosten voor opvang dienen te worden betaald (per plek per week). Het onderdeel huisvestingskosten kan de gemeente hieruit financieren aan Nester voor zolang de regeling geldt (op dit

moment is de regeling voor de langere termijn nog niet bekend, zie ook Normbedrag gemeentelijke opvang Oekraïners vastgesteld | VNG). We gaan er van uit dat een dergelijke regeling beschikbaar blijft dan wel dat het vluchtelingen zal gaan betreffen die ingeschreven staan en werk hebben gevonden en huur kunnen betalen.

- Statushouders.

Statushouders die hier gehuisvest worden komen in aanmerking voor een uitkering waarvan de huur door de statushouders kan worden betaald.

- spoedzoekers en andere urgente doelgroepen vanuit de eigen gemeenschap.

Voorstel is om hiervoor 50% gereserveerd te houden of in ieder geval de appartementen op de begane grond in te zetten

De locatie is in basis niet bedoeld voor :

- asielzoekers (dus nog geen statushouder)
- arbeidsmigranten

o Begeleiding, beheer en onderhoud

Nester verzorgt gedurende de exploitatie van het gebouw voor een aanspreekpunt bij klachten en informatieverzoeken.

o verhuurprijs

Nester hanteert een sociale verhuurprijs passend bij de doelgroep en de hiervoor gelden landelijke regelgeving (nog nader afstemmen welke regels en prijzen hiervoor gelden ook irt subsidiestromen)

Gemeente en Nester trekken samen op om mogelijke subsidies en bijdrage te verkrijgen vanuit het rijk en de provincie. Op dit moment is dit verschillend per doelgroep en afhankelijk van de onrendabele top van de (bouw – en beheer-)exploitatie

- o Nester realiseert de appartementen met een passende afscheiding van de tuinen op de begane grond en een externe berging
- o Nester en gemeente stemmen de afvalinzameling verder af. Mogelijk is een afgesloten ruimte aansluitend aan de bergingen al voldoende voor het plaatsen van “bedrijfscontainers” voor het afval
- o Verrekening i.k.v. afvalstoffenheffing moet nader worden afgestemd.
- o Communicatiestrategie

Nester en gemeente verzorgen gezamenlijk de communicatie in de omgeving

Daarnaast zal een start dienen te worden gemaakt met het opzetten van een integrale wijkaanpak. Hiervoor dient een separate projectgroep voor te worden geformeerd

Planning

- Ovk Nester met gemeente oppakken na zomerreces (week 36)
- Opstellen communicatiestrategie (week 36)
- Informatieavond in de omgeving?
- Toetsing door welstandcommissie (plan onder embargo aangemeld voor bespreking in welstandcommissie)
- Aanvraag omgevingsvergunning door Nester
- Civieltechnische aanpassingen bouwrijp maken
- Grondoverdracht aan Nester

- Start realisering flexwoningen
- Civieltechnische aanpassingen woonrijp maken

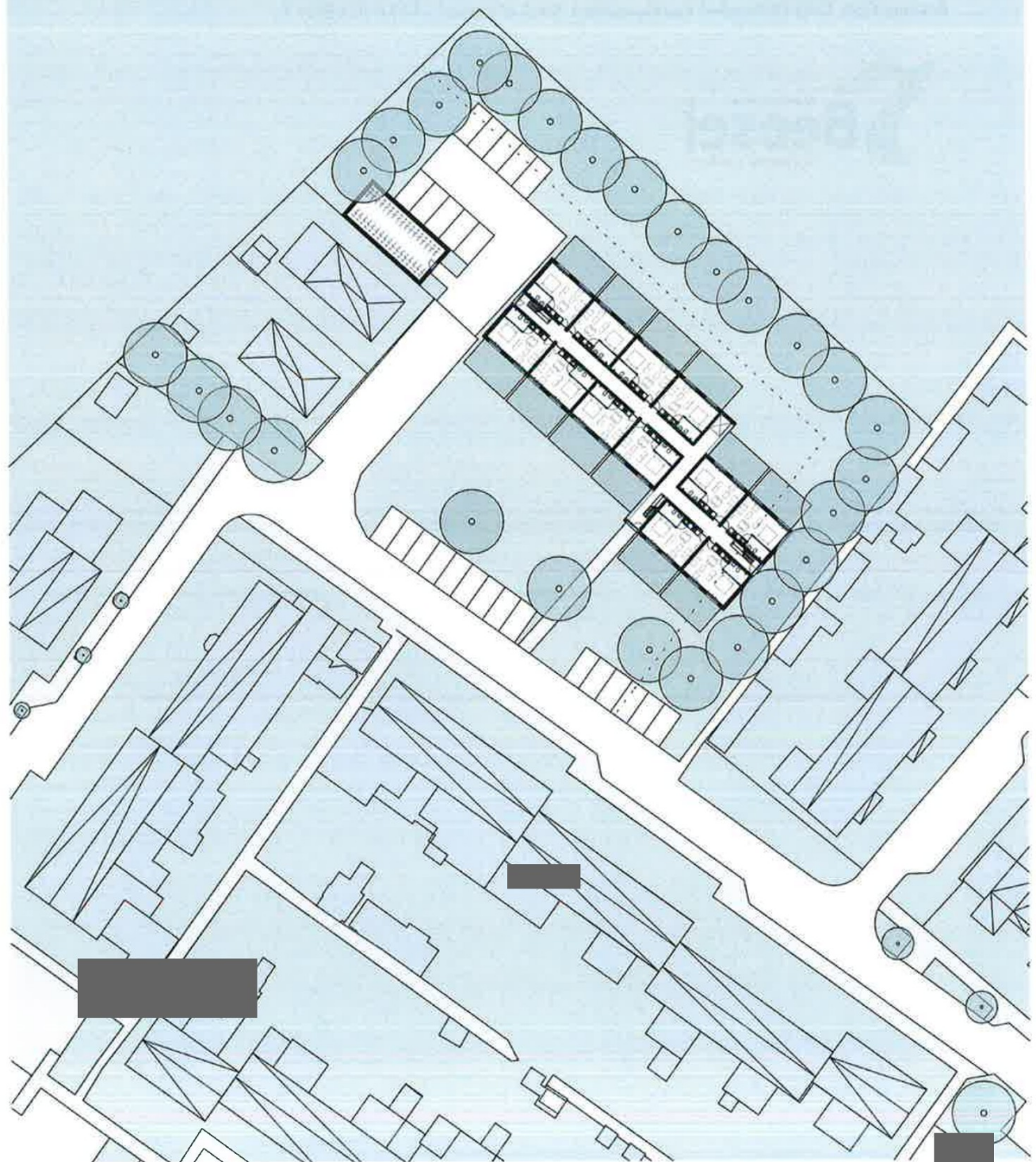
De komende 3 weken heb ik zomervakantie. Ik stel voor om na de vakantie periode de zaken verder op te pakken

Mochten er nog zaken zijn die bovenstaand niet of onvoldoende zijn benoemd dan vul gerust aan

Met vriendelijke groet,

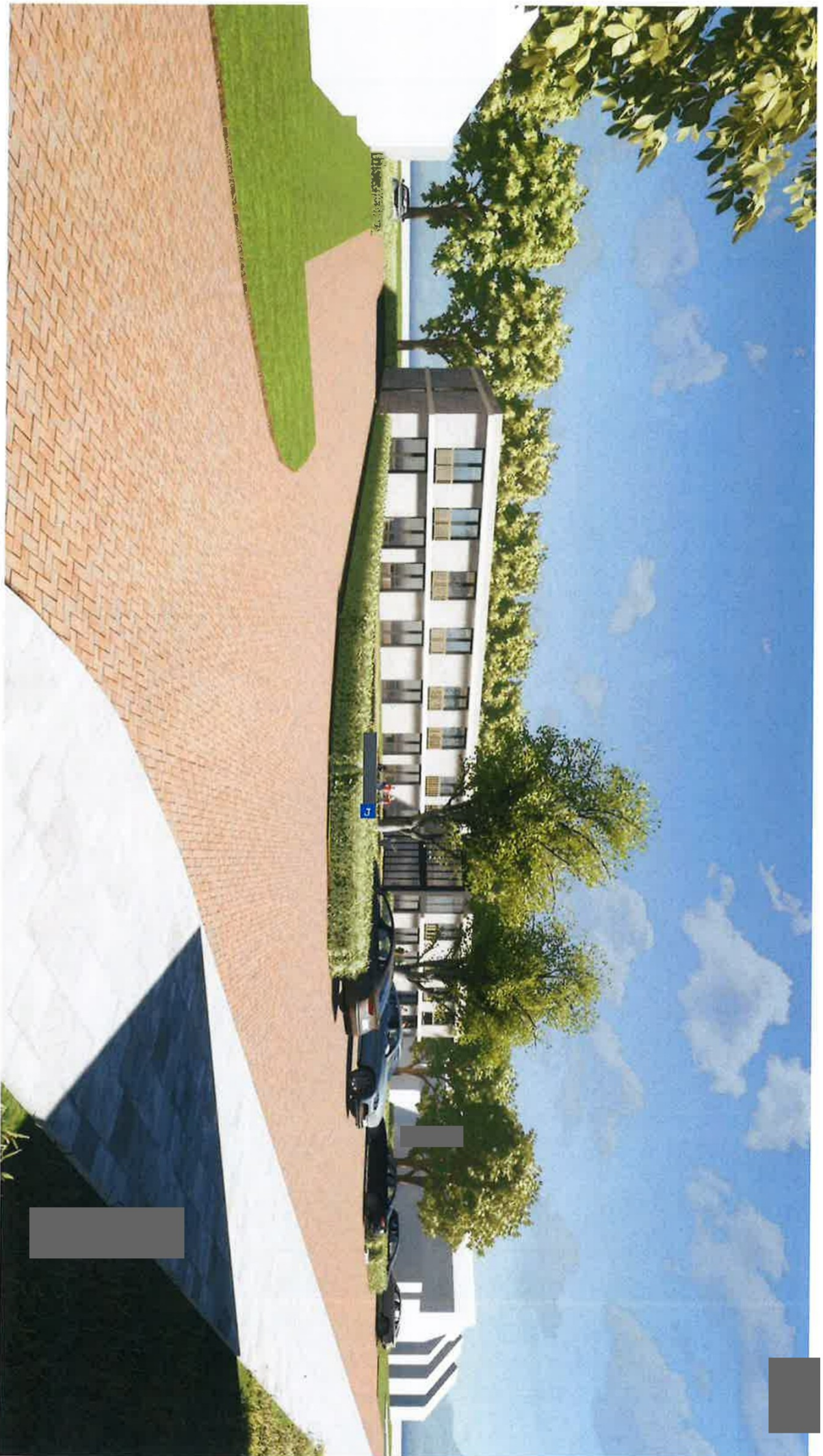
[Redacted] | Gemeente Beesel
Postbus 4750, [Redacted] | Raadhuisplein 1, [Redacted] | T 077- 474 9292 |













Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 25 juli 2022 09:24
Aan: 'Eefke van [redacted]@cloudliving.nl'; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: vervolg flexibele huisvesting [redacted]

Beste [redacted]

College heeft ingestemd voor de locatie verder uit te werken hierbij zijn de onderstaande aandachtspunten meegegeven:

- Alert op positionering; voor wie zijn de woningen bedoeld (zeker niet asielzoekers of migranten [redacted]).
- Prestatie afspraken Nester; hoe zorgen we ervoor dat er ook Reuverse inwoners worden gehuisvest?
- Wordt het project aangesloten op Wonen in Limburg?
- Voor uitrollen project; ook volledig plan van aanpak met actiepunten t.a.v. integrale wijkaanpak.
- Raad vroegtijdig meenemen zodat zij ook achter het plan staan naar buiten staan.

Naar aanleiding van het besluit afgelopen week een gesprek gehad met [redacted] inzake het vervolg onderstaand een korte samenvatting

Uitgangspunt is in eerste instantie dat de gemeente de grondexploitatie doet en de kavel verkoopt aan nester

[redacted] werkt de verkavelingstekening verder uit waarbij het openbaar gebied en de kavel duidelijk worden.

[redacted] maakt op basis van de tekening een inschatting van de civiele kosten en de kosten voor de bestemmingswijziging

Gemeente en Nester zullen afspraken moeten vastleggen over

- de kavelverkoop
- wijze van toedeling / uitgifte van de huurwoningen
- begeleiding beheer en onderhoud
- verhuurprijs
- opzetten van een integrale wijkaanpak
- communicatiestrategie

NB

- het initiatief is met de VRLN op hoofdlijnen gedeeld (zonder de locatie te benoemen)
- er zal een werkvergadering worden geïnitieerd om de raad mee te nemen
- Subsidiemogelijkheden worden na de vakantie verder bekeken (overleg met Trias is gepland)

Ervan uitgaand jullie hiermee voldoende te hebbe [redacted] nomen

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Projectleider | Gemeente Beesel
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077- 474 9292 |



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

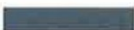
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Collegevoorstel

VERTROUWELIJK

Onderwerp inventarisatie tijdelijke huisvesting	portefeuillehouder: Anouk Huijs cluster/team: Ruimtelijke Ontwikkeling / Ruimtelijke Ordening opsteller:  datum vergadering: 19 juli 2022 zaaknummer: 0889285995
---	--

Samenvatting

Begin 2022 is de gemeente gestart met het inventariseren van locaties voor tijdelijke huisvesting. In April 2022 kwam vanuit de veiligheidsregio Limburg Noord (VRLN) middels bestuurlijk overleg Oekraïne nadrukkelijk de oproep om locaties voor tijdelijke huisvesting te inventariseren.

Binnen de gemeente Beesel zijn enkele locaties bekeken. Bij de analyse van de locaties is gekeken naar snelheid, haalbaarheid en inpassing in de omgeving. Daarnaast is in overleg met Nester en Woonwenz een mogelijk huisvestingsconcept beoordeeld.

De behoefte aan huisvesting voor urgent woningzoekenden bestaat naast de Oekraïense vluchtelingen ook uit de opgave voor huisvesting van statushouders en de lokale behoefte voor tijdelijke betaalbare huisvesting.

In het advies is daarom uitgegaan voor een definitieve huisvestingslocatie welke ingezet wordt voor tijdelijk verblijf.

De verdere uitwerking van het plan financieel en praktisch zullen verder met Nester worden opgepakt zodra er besluitvorming is over de locatie

Voorstel / advies

1. De ontwikkeling van de locatie kadastraal bekend als Beesel 02L645 gelegen aan de Wederikstraat met Nester uitwerken conform voorgesteld huisvestingsconcept. Daarbij aandacht hebben voor - beheer en begeleiding, -financiën, - kwaliteitsimpuls en inpassing in de omgeving.
2. Een integrale wijkaanpak in overleg met Nester uit te werken.
3. Planologische procedure t.b.v. tijdelijke omgevingsvergunning (Nester) en bestemmingswijziging (gemeente) voor te bereiden.
4. In overleg met Nester een communicatiestrategie bepalen.

Beslissing BenW

Het college heeft conform voorstel en advies besloten.

Het college verzoekt om in overleg met ph een werkvergadering te organiseren met de gemeenteraad (informerend).

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding

Begin 2022 is de gemeente gestart met het inventariseren van locaties voor tijdelijke huisvesting. Vanuit de veiligheidsregio Limburg Noord (VRLN) is middels bestuurlijk overleg Oekraïne (d.d. 6 april 2022) nadrukkelijk de oproep gedaan aan de gemeenten om locaties voor tijdelijke huisvesting te inventariseren.

Daarnaast heeft de gemeente Beesel behoefte aan een locatie voor tijdelijke huisvesting voor lokale behoefte te voorzien en voor het huisvesten van statushouders.

2. Doelstelling

Het op korte termijn realiseren van een huisvestingslocatie van circa 16-20 eenheden voor de tijdelijke huisvesting van een- en/of meerpersoonshuishoudens.

3. Uitgangssituatie

- De locatie dient snel gerealiseerd te kunnen worden (locatie in gemeentelijk bezit)
- De locatie dient niet geïsoleerd te liggen
- Voldoende kwaliteit van de huisvesting passend in de omgeving
- Definitieve locatie voor tijdelijke huisvesting
- De locatie dient aansluiting te hebben op nutsvoorzieningen.
- Duidelijke afspraken over de toewijzing en beheer.

4. Rol gemeente

- De gemeente neemt een besluit over de invulling en gebruik van de locatie en is hiermee mede verantwoordelijk voor een goede inpassing en communicatie.
- Het betreft gemeentelijke grond die voor dit doel verkocht wordt aan de woningcorporatie
- De bestemming voor de locatie dient door de gemeente te worden gewijzigd. Afhankelijk van het aantal woningen kan gebruik gemaakt worden van een wijzigingsplan of bestemmingsplan.
- Ten aanzien van de ontwikkeling zal de gemeente samen met de woningcorporatie Nester de communicatie oppakken.
- De gemeente dient afspraken vast te leggen met de woningcorporatie over het beheer en de toewijzing

5. Toelichting

Nester en Woonwenz staan ervoor open om de realisatie van tijdelijke huisvesting voor tijdelijke bewoning te onderzoeken. Partijen zoeken hierin de samenwerking op met de gemeente Beesel om te komen tot één gewenste locatie voor tijdelijke huisvesting.

Uitgangspunt is hierbij dat het een permanente locatie betreft. Nester zal de verdere haalbaarheid onderzoeken en de uiteindelijke uitwerking verzorgen om te komen tot een definitief ontwerp en uiteindelijke realisatie.

Gezien de urgentie en haalbaarheid van de businesscase is het gewenst om de locatie Wederikstraat verder uit te werken. Hierin is rekening gehouden in het flexibel ontwerp op een permanente locatie

Verzoek gemeente inzake inzet huidige nieuwbouwplannen

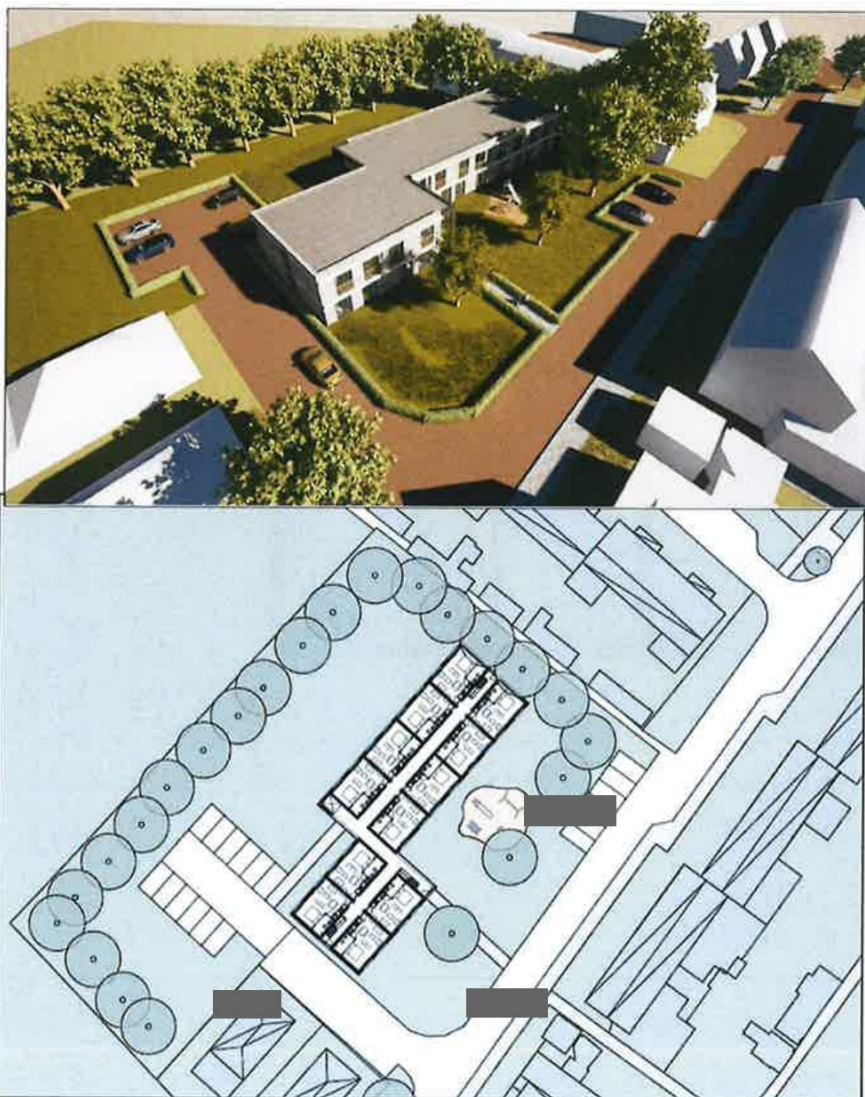
Woonwenz en Nester zien momenteel geen ruimte om tijdelijke huisvesting aan te bieden in de aankomende nieuwbouwprojecten. Dit zal ten kosten gaan van de reguliere woningvoorraad en actief woningzoekende op de markt.

Daarnaast is de product markt combinatie op de bestaande nieuwbouwlocaties niet passend voor de gevraagde doelgroep.

Destijds is een bewuste keuze gemaakt a.d.h.v. de nog steeds actuele marktbehoefte om deze nieuwbouwprojecten toe te voegen aan de sociale woningvoorraad. Daarnaast is daarbij de aanbesteding voor de projecten van Woonwenz en deels bij Nester inmiddels afgerond. Ook is er actief gecommuniceerd door corporaties tijdens bewonersbijeenkomsten, richting de HBV (huurdersbelangen vereniging) Bres en diverse mediakanalen. De voorbereiding van het toewijzingsproces is hiermee al in gang gezet.

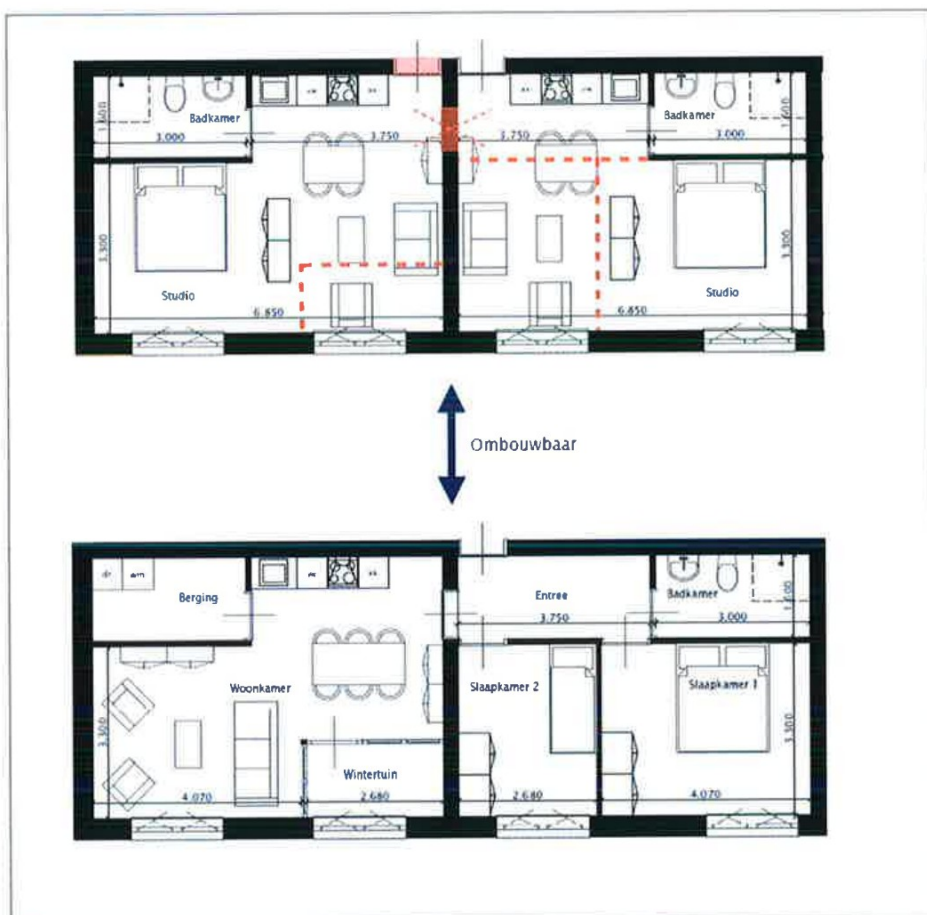
Locatie verkenning Nester

Nester heeft de locatie aan de Wederikstraat in concept nader laten uitwerken. Onderstaand enkele impressies.



Definitieve huisvesting voor tijdelijk verblijf, klein en snel te realiseren.

- 35m² of 70 m² per woning, 24 eenheden, 2 lagen.
- Ten aanzien van bouwkosten (reductie) heeft het de voorkeur het gebouw 2-laags uit te voeren.
- Bij studio's van 35 m² is geen buitenruimte vereist volgens Bouwbesluit, in het geval van ombouw naar appartement wordt de buitenruimte gecreëerd.
- Indien het een gemixt gebouw wordt kunnen de appartementen van 70 m² worden gesitueerd op de begane grond (dus met tuin) en de studio's op de verdieping.
- Flexibele bouw waardoor de woningen/ appartementen in het ontwerp en in de toekomst gemakkelijk zijn samen te voegen (ca 70m²) of splitsen (35 m²).
- Met lift
- Staalconstructie met hout.
- Mogelijkheden voor centrale verblijfsruimte en wasruimte
- Oplevering binnen na 6 maanden na omgevingsvergunning.



Bestemmingsplan

De locatie Wederikstraat kent in de vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid waarin het college de bevoegdheid heeft de bestemming te wijzigen voor maximaal 12 grondgebonden woningen met dien verstande dat:

- a. het plan voldoet aan de regels van de bestemming wonen, artikel 24
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of de regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

De geschetste ontwikkeling betreft gestapelde bouw van meer dan 12 woningen en past derhalve niet binnen deze wijzigingsbevoegdheid.

Realisatie zou mogelijk zijn middels een tijdelijke omgevingsvergunning voor een periode van 10 jaar op grond van artikel 4 lid 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Parallel daaraan wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor de locatie, waarmee de ontwikkeling permanent planologisch geregeld wordt.

De behandelingstermijn voor de tijdelijke omgevingsvergunning bedraagt, na ontvangst van een complete vergunningsaanvraag, 8 weken met de mogelijkheid om deze nog met 6 weken te verlengen.

De termijn voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan bedraagt circa 1 jaar.

Beide proceduretermijn zijn exclusief eventueel bezwaar en beroep.

Openbare orde en veiligheid

Vanuit veiligheid is het relevant dat er vanaf het begin aandacht is voor het voorkomen en goed oppakken van onveilige situaties en overlast. Het tijdelijke karakter van het verblijf maakt goed beheer en duidelijke (huis)regels van belang. Tijdens de startfase (en waar nodig langer) is het mogelijk raadzaam om een contactpersoon aan te wijzen die door zowel bewoners als omwonenden benaderd kan worden voor vragen en mogelijke knelpunten op het vlak van openbare orde en veiligheid. Door hier kort op te zitten kunnen escalatie en/of gevoelens van onvrede mogelijk worden voorkomen.

Sociaal domein

De locatie Wederikstraat is gelegen in een kwetsbare wijk als gevolg van:

- Relatief veel sociale huurwoningen
- Lage inkomensgroepen vaak in combinatie met schulden problematiek
- Laag opleidingsniveau, mogelijk met een verstandelijk en/of psychische beperkingen
- Diverse problematieken achter de voordeur, met name jeugdproblematiek.

Het merendeel van de aandacht van de gezinscoaches ligt in deze wijk. Hierdoor gaat de leefbaarheid achteruit, ontstaat criminaliteit en burenruzies en neemt de onveiligheid toe. Met als gevolg dat deze wijk niet in trek is bij nieuwe huurders en woningen die vrij komen worden opgevuld door gezinnen met dezelfde problematiek.

Door in deze wijk tijdelijke huisvesting te realiseren, zal er meer aandacht moeten komen voor deze problematieken dit kan in gezamenlijkheid met de zorg voor het tijdelijke huisvestingsconcept worden opgepakt. Hier is goede opvang en begeleiding namelijk ook van essentieel belang.

Naast beheer en aandacht voor de locatie kan samen met de bewoners van de hele wijk een plan worden opgezet om de leefbaarheid en sociale controle te verbeteren. Een integrale wijkaanpak wat al in de structuurvisie Beesel is benoemd als transitiegebied kan in dit kader gezamenlijk worden opgepakt.

6. Visie Blij in Beesel

Met onderstaande speerpunten uit de visie Blij in Beesel worden uitvoering gegeven:

- 4) Fijn wonen Mooie, groene, rustige, goed onderhouden en duurzame woongemeenschap.
Met voldoende woningen voor jong en oud in een groene omgeving
- 6) Gemeenschap met ruimte voor jongeren, starterswoningen, eigen plek, activiteiten, meedenken en meedoen
- 7) Saamhorigheid Veilige, sociale en verbonden gemeenschap

Daarnaast geeft deze ontwikkeling een aanleiding om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om de hele wijk een kwaliteitsimpuls te creëren. De herstructureringsgebied is als dusdanig ook opgenomen in de structuurvisie Beesel d.d. 01-07-2011.

7. Integrale afstemming

- a. Collegeprogramma
n.v.t.
- b. Financieel
Casus moet in overleg met Nester nog verder worden uitgewerkt hierover zal in Q3 en Q4 van 2022 een separaat voorstel volgen. Denk hierbij aan kosten voor bestemmingswijziging, aanpassingen openbaar gebied, aanpassingen wijk, realiseren opstal
Kosten beheer, onderhoud, opbrengsten grondverkoop / verhuur
- c. Juridisch
Een bestemmingswijziging staat open voor beroep
Een bouwvergunning staat open voor beroep
- d. Risico's
Draagvlak: het initiatief zal zorgvuldig in de omgeving moeten worden gecommuniceerd
Financieel: dergelijke ontwikkelingen zijn vaak niet kostenneutraal te realiseren
Elektra: Op dit moment zijn er lange wachttijden voor het verkrijgen van een aansluiting voor elektra ed
Sociaal veiligheid: De omgeving is bekend als aandachtswijk hiervoor dient zowel in de uitwerking van de plannen als bij de communicatie nadrukkelijk aandacht te zijn
- e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)

Samen met Nester de burgerparticipatie oppakken

8. Toegankelijkheid

Het concept van Cloudliving voldoet aan de regels van het bouwbesluit en is geschikt voor mindervaliden. De omgeving wordt aangepast qua verkeer en parkeren en ingepast met groen. Daarnaast blijft voldoende ruimte over om de locatie nog andere elementen toe te voegen bv spelen.

9. Duurzaamheid

Het concept van Cloudliving werkt met staal en hout waardoor het licht is en flexibel om te bouwen waardoor kan worden ingespeeld op een gewijzigde behoefte voor de toekomst.

Bijlagen

- advies ambtelijk overleg met Nester
- Stedenbouwkundige schets flexwoningen Wederikstraat

Van: [redacted] <[redacted]@home.nl>
Verzonden: donderdag 7 juli 2022 15:59
Aan: [redacted]@bergen.nl; [redacted]@gennepe.nl;
[redacted]@leudal.nl; [redacted]@gemeentemaasgouw.nl;
[redacted]@mookmiddelhaar.nl; [redacted]@nederweert.nl; [redacted]
Eck; [redacted]@roermond.nl; [redacted]@venlo.nl; [redacted]
[redacted]@weert.nl; [redacted]@horstaandemaas.nl;
[redacted]@wonenlimburg.nl; [redacted]@destion.nl;
[redacted]@nester.nl; [redacted]@woonwenz.nl;
[redacted]@thuisbijantares.nl
CC: [redacted]
Onderwerp: Afspraak plenair overleg vandaag
Bijlagen: Globaal pva opdracht pr.vrIn juni 2022.pdf; Locatie format.docx

[redacted] Hoog

Beste [redacted]

Zoals in het plenaire overleg "Projectleiders tijdelijke huisvesting VRNL" van zojuist afgesproken hierbij een tweetal stukken:

- Globaal Plan van Aanpak juni 2022, ter info NB er zijn veel wegen die naar Rome leiden!
- Locatie format potentiële projecten (tijdelijk) wonen juni 2022, ten behoeve van uniforme informatie verzameling van de respectieve locaties.

Zie bijlagen bij deze mail.

Voor zover nodig vraag ik jullie de beide stukken ook te delen met jullie collega's binnen de eigen organisatie.

In de geplande of nog te plannen afspraken met jullie (per gemeente, al dan niet samen met woningcorporaties) komt e.e.a. wel ter sprake.

Mochten er op voorhand al vragen en/of opmerkingen zijn, dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Mob.nr. [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 4 juli 2022 23:02
Aan: [redacted]
[redacted] 'Eefke van [redacted]@cloudliving.nl
Onderwerp: Advies Nester_Woonwenz tbv tijdelijke huisvesting gemeente Beesel

Beste [redacted]

Hierbij ontvangen jullie namens [redacted] en mij het advies voor het onderwerp tijdelijke huisvesting.

Allereerst is het vaststellen van de uitvraag essentieel voor de verdere uitwerking. De vraag vanuit de corporaties aan de gemeente Beesel is dan ook om te komen tot een duidelijke definitie van de uitvraag. Op basis van die informatie is het mogelijk voor de corporatie om te komen tot een gezamenlijke aanpak. Voor nu gaan we dan uit van: Huisvesting voor "urgent woningzoekende" door realisatie van flexwoningen c.q., tijdelijke huisvesting op en tijdelijke bestemming (max 10-15 jaar), gekoppeld aan huisvesting op basis van tijdelijke verhuur en verhuur op basis van de crisis- en herstelwet (koppeling aan termijn B.P.).

Nester en Woonwenz staan ervoor open om de realisatie van tijdelijke huisvesting voor tijdelijke bewoning te onderzoeken op de locatie Wederikstraat en Schellekensbeeksingel. Partijen zoeken hierin de samenwerking op met de gemeente Beesel om te komen tot één gewenste locatie voor tijdelijke huisvesting, maar waarbij het uitgangspunt wel is dat het om een permanente locatie gaat, waarbij Nester de verdere haalbaarheid gaat onderzoeken en de uiteindelijke uitwerking zal verzorgen om te komen tot een definitief ontwerp en uiteindelijke realisatie. Gezien de urgentie en haalbaarheid van de businesscase is het gewenst om op de locatie Wederikstraat uit te werken en na 15 jaar over te gaan tot reguliere bewoning. Hierin is rekening gehouden in het flexibel ontwerp, op permanente locatie gemaakt door Nester.

[redacted] en Nester zien momenteel geen ruimte om tijdelijke huisvesting aan te bieden in de aankomende nieuwbouwprojecten [redacted] Rustoord, Past. Vrackenlaan Parklaan). Dit zal ten kosten gaan van de reguliere woningvoorraad en actief woningzoekende op de markt. Daarnaast is de product markt combinatie op de bestaande nieuwbouwlocaties een totaal andere product markt combinatie als deze nu gevraagde product markt combinatie.

Destijds is een bewuste keuze gemaakt a.d.h.v. de nog steeds actuele marktbehoefte om deze nieuwbouwprojecten toe te voegen aan de sociale woningvoorraad en daarbij is de aanbesteding voor de projecten van [redacted] en deels bij Nester inmiddels afgerond. Ook is er actief gecommuniceerd door corporaties tijdens bewonersbijeenkomsten, richting de HBV Bres en diverse mediakanalen. De voorbereiding van het toewijzingsproces is hiermee al in gang gezet.

Wederikstraat advies inclusief onderbouwing (Cloudliving):

Het advies om in de Wederikstraat voor permanente huisvesting te kiezen luidt als volgt:

1. De locatie Wederikstraat beschikt reeds over de bestemming Wonen, middels een wijzigingsbesluit kan de gemeente kan de locatie zonder lange procedure afwijken van de regels genoemd in het vigerende bestemmingsplan. Uiteraard wel met oog voor de directe omgeving.
2. Door flexwonen in te zetten op deze locatie [redacted] it moment de huisvestingscrisis van vluchtelingen en andere spoedzoekers worden verzacht. Daarna kan door het permanente karakter van het gebouw ook de aanhoudende wooncrisis enigermate worden verzocht. De exploitatie van een permanent gebouw is veel gunstiger dan een tijdelijke wooninvulling aanzien:
 - a. Een permanent gebouw een veel betere energieprestatie heeft dan een tijdelijk gebouw (zwaardere normen tav. Energiezuinigheid en gebruik)
 - b. Een permanent gebouw is duurzamer tav. materiaalgebruik [redacted]

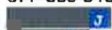
- c. De exploitatie is veel gunstiger omdat de stichtingskosten over een veel langere periode kunnen worden terugverdiend, hetgeen zich kan uitten door een lagere extra bijdrage door de gemeente.
3. Indien de gemeente voor deze locatie kiest kan de extra benodigde gemeentelijke bijdrage voor tijdelijk wonen deels worden aangewend voor andere initiatieven tbv. verbetering van de leefbaarheid in de wijk.
4. Gezien de doelgroepontwikkeling en woningnood nu en in de toekomst zal er altijd vraag blijven naar dit product. Het product is eenvoudig aan te passen van 2 studio's (35m²) naar 1 woning (70 m²) of van 1 woning naar 2 studio's.

Mochten er vragen zijn, dan lichten we dit graag toe.

Met vriendelijke groet,


Assetmanager

woonwenz
woningcorporatie sinds 1907

T: 077-389 3131
M: 
E: @woonwenz.nl
I: www.woonwenz.nl

Adres

5923 AJ 

Volg ons ook op
    

Openingstijden
ma-do. 8:00 - 17:00 uur
vrij. 8:00 - 12:00 uur

Deze e-mail en eventuele bijlagen zijn vertrouwelijk. Is het e-mailbericht niet voor u bedoeld? Informeer ons hier dan over en verwijder het bericht van uw computer en andere apparaten.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



Van:

Verz:

Aan:

CC:

Onderwerp: Besprekingsverslag overleg flexibele huisvesting gemeente Beesel d.d. 28 juni 2022

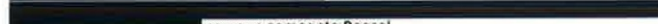
Rijlagen: @cloudliving.nl heeft je Flexwoningen Reuver gestuurd via WeTransfer

Beste allen,

Onderstaand een kort besprekingsverslag van ons overleg van 28 juni 2022 inzake flexibele huisvesting in de gemeente Beesel.

Mochten jullie nog aanvullingen hebben dan hoor ik dat graag

Aanwezig:

 namens Nester
 namens Nester
 namens Woonwenz
 namens gemeente Beesel

Aanvullingen aanzien van besprekingsverslag 14 juni t.a.v. het concept

-  aanzien van bouwkosten (reductie) heeft het de voorkeur het gebouw 2-laags uit te voeren.
- Bij studio's van 35 m2 is geen buitenruimte vereist volgens Bouwbesluit, in het geval van ombouw naar appartement wordt de buitenruimte gecreëerd.
Indien het een gemixt gebouw wordt kunnen de appartementen van 70 m2 worden gesitueerd op de begane grond (dus met tuin) en de studio's op de verdieping.
- Oplevering binnen na 6 maanden na omgevingsvergunning.

Discussie over de randvoorwaarden

De oorspronkelijk vraag vanuit de veiligheid regio was locaties te ontwikkelen voor Oekraïense vluchtelingen. Gaande weg het proces wordt duidelijk dat gemeenten en VRLN de opgave breder willen trekken waardoor de randvoorwaarden zijn gewijzigd naar huisvesting voor "urgent woningzoekenden" / "Flexwoningen".

Hiermee ontstaat een bredere doelgroep waarbij meer de focus komt te liggen op tijdelijke verblijf i.p.v. tijdelijke huisvesting. Met deze informatie zijn de twee potentiële locaties uitgewerkt en beoordeeld

Uitgewerkte plannen

Op verzoek van Nester heeft Cloudliving voor 2 locaties een concept uitgewerkt. (zie bijlage)

1 De locatie Wederikstraat (voorkeur van de groep)

- Omdat de locatie al is bestemd als wonen (met uitwerkingsbestemming)
- Omdat de exploitatieduur hierdoor minder stringent is (ook mogelijk voor 15 of langer)
- Omdat hier voldoende ruimte is om het stedenbouwkundig goed in te passen
- Omdat de locatie op dit moment braak ligt een grasveldje

Echter

Bij de verder uitwerking nadrukkelijk zoeken naar kansen om naast deze ontwikkeling ook kwaliteit toe te voegen aan de wijk (bv spelen en kwaliteit openbare ruimte)

Nadrukkelijk aandacht voor bewonersparticipatie

2 De locatie Schellekensbeeksingel (na bij sportvelden)

- Omdat de locatie geen directe woonbestemming toestaat
- Omdat de exploitatieduur hiermee wordt beperkt (tot ca. 10 jaar)
- Omdat relatief veel infra nodig is om de ontwikkeling in te passen
- Omdat de locatie momenteel onderdeel uitmaakt van het 

Samenwerking Nester

Woonwenz geeft aan de samenwerking vooral te zien in het samen beoordelen van locaties.

Op dit moment wordt aangegeven dat Nester de verder uitwerking van de Wederikstraat op zich neemt.

In een volgende (her)ontwikkeling kan dit Woonwenz zijn.  

Afspraken en planning

Cloudliving formuleert een advies met onderbouwing voor locatie Wederikstraat wat gepresenteerd kan worden aan het college 

Woonwenz neemt het initiatief een antwoord te formuleren op de vraag van het college over gebruik bestaande plannen (naast de in de prestatie afgesproken toewijzing urgente doelgroepen)

We streven ernaar om het voorstel nog voor het zomerreces aan het college voor te leggen (aanlevering komende week) 

Gemeente informeert komende week de "nieuwe" wethouder 

Met vriendelijke groet,

[redacted] Gemeente Beesel
Postbus 4750, [redacted] | Raadhuisplein 1, [redacted] Reuver | T 077- 474 9292 |



Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Besprekingsverslag overleg flexibele huisvesting gemeente Beesel d.d. 14 juni 2022
Urgentie: Hoog

Beste allen,

Onderstaand een kort besprekingsverslag van ons overleg van 14 juni 2022 inzake flexibele huisvesting in de gemeente Beesel. Mochten er aanvullingen zijn dan hoor ik dat graag

Aanwezig: [redacted] namens Nester
[redacted] namens Nester
[redacted] namens [redacted]
[redacted] namens gemeente Beesel

Opening

De afgelopen overleggen was een wisselende samenstelling vanuit de [redacted] aanwezig. Het is de wens om in het vervolgtraject hier meer consistentie in te brengen en de van bestuurders en ambtelijke ondersteuning te scheiden.

Gemeente geeft een korte samenvatting van de eerdere overleggen, het college standpunt en de locaties zoals deze door de gemeente zijn geopperd (zie ook de informatie in de mail van 23 mei 2022)

- Wederikstraat, heeft al woonbestemming ca. 15 woningen (containers) snelle weg naar succes.
- Schellekensbeeksingel, voetbalvelden, tijdelijk verblijf voor 20 units. Geen infrastructuur aanwezig.
- Broeklaan, niet nader uitgewerkt.

Voorsnog heeft het college van B&W geen uitspraak gedaan of de locaties tijdelijk of definitief zijn. In eerste aanleg is gefocust op tijdelijk voornamelijk om de gewenste realisatiesnelheid te behalen.

De verdere uitwerking en besluitvorming van de locaties zal hierover meer duidelijkheid geven.

NB

De corporatie maken verschil in definitieve huisvesting vs tijdelijke huisvesting maar ook in definitief verblijf vs tijdelijk verblijf. Voor alle varianten zijn flexibele woonvormen geschikt

Veiligheid Regio Noord Limburg

Vanuit de VRLN loopt er ook een project flexibele huisvesting waarvoor alle gemeenten en woning corporaties zijn uitgenodigd. Tijdens dit Project wordt op regio niveau gestuurd

Verzoek gemeente inzake inzet huidige nieuwbouwplannen

Corporatie geven gezamenlijk een onderbouwd antwoord op het verzoek van de gemeente om in de huidige nieuwbouwplannen al rekening te houden met bedoelde doelgroepen.

Zaken als planning, aanbesteding, passend toewijzen, financiële haalbaarheid [redacted] en kanttekeningen die al worden aangehaald in de overwegingen hierover

Verkenning Nester

Naar aanleiding van de informatie uit de mail van 23 mei 2022 heeft Nester al een korte verkenning laten uitvoeren voor de locatie Wederikstraat. Bijgevoegde presentatie hierover gaat uit van :

- Definitieve huisvesting voor tijdelijke verblijf, klein en snel te realiseren.
- 35m² per woning, 12 woningen eventueel met extra laag naar 24 woningen.
- Begane grond tuintje, verdieping geen buitenruimte?

- Flexibele bouw waardoor de woningen/ appartementen in het ontwerp en in de toekomst gemakkelijk zijn samen te voegen (ca 70m2) of splitsen (35 m2).
- Met lift
- Staalconstructie met hout.
- Mogelijkheden voor centrale verblijfsruimte en wasruimte
- Binnen 6 maanden op te leveren.

Samenwerking Woonwenz Nester

Woonwenz is verrast met de verkenning van Nester en geeft aan graag aan de voorkant mee te willen denken.

Afgesproken wordt om de verkenning van Nester als basis te gebruiken voor de verdere uitwerking van de locatie Wederikstraat en Scheilekensbeeksingel. [redacted] zal het initiatief nemen hiervoor en de informatie iedereen toezenden.

Een vervolgspraak voor het verder uitwerken en bespreken van de locaties en schetsen staat gepland op 27 juni om 16.00 uur.

We streven om nog voor de bouwvak tot een besluit te komen over de locatie.

Vervolg

Een gezamenlijk advies formuleren over de locatie en deze ter besluitvorming voorleggen aan het college en de besturen van de corporaties

Uitwerken financiële consequenties (grond, infra, opstal, verhuur, subsidies ed), bestemmingsplan, elektra-aansluitingen, burgerparticipatie, samenwerking

Met vriendelijke groet,

[redacted] Gemeente Beesel
Postbus 4750, [redacted] Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077- 474 9292 |



Van: [redacted]

Verzonden: [redacted]

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Vervolg overleg tijdelijke huisvestingslocatie gemeente Beesel

Beste [redacted]

Naar aanleiding van onderstaand besprekingsverslag heb ik ons college op de hoogte gebracht.

Hierbij is met name gekeken naar mogelijkheden voor alternatieve locaties, nu gebleken is dat eerdere benoemde locatie mogelijk niet met de gewenste snelheid tot ontwikkeling gebracht kunnen worden. Dit heeft onderstaande besluitvorming opgeleverd:

"Stand van zaken ontwikkeling tijdelijke huisvesting: college stemt in met de onderstaande lijn

- bestuurlijk in overleg treden met de sportvereniging op Dijkershof om te polsen wat de mogelijkheden zijn voor tijdelijke huisvesting op het sportpark;
- de mogelijkheden op de locatie Wederikstraat verder verkennen (nader onderzoek zorgen omtrent sociale leefomgeving en in gesprek met de woningcorporaties);
- In gesprek met de woningcorporaties de mogelijkheden bespreken om bestaande plannen (deels) in te zetten voor de doelgroepen."

Het college wilde de locatie bij de sportvelden in [redacted] (Dijkershof) nog niet direct laten afvallen maar wil eerst een gesprek met de verenigingen

Daarnaast wil het college graag in overleg met de corporaties bekijken wat de mogelijkheden zijn om binnen de bestaande plannen van Woonwenz en Nester een deel van de betreffende doelgroepen op te nemen

Wat betreft de locatie Wederikstraat onderstaand al informatie. Deze locatie is eerder afgevalen omdat in de wijk aandachtspunten liggen vanuit sociale leefomgeving. Intern hebben we de vraag uitgezet om de sociale aandachtspunten te kwalificeren waardoor deze mogelijk in de ontwikkeling kunnen worden meegenomen.

De locatie Wederikstraat heeft verder onderstaande kenmerken:

- eigendom van de Gemeente Beesel [redacted]
- huidige bestemming is wonen met wijzigingsbevoegdheid voor realiseren van woningen
- locatie lijkt voldoende ruim om ca 15 tijdelijke woningen, parkeren en evt speeltuintje op te realiseren
- locatie ligt in bestaande woonwijk op acceptabele afstand van winkels en openbaar vervoer [redacted]
- locatie is omzoomd met groensingel wellicht handig om dit in de verkaveling mee te nemen [redacted]



Ik zal een overleg proberen in te plannen om met elkaar verder te praten over de mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting.

Ter voorbereiding heb ik een overzichtstekening op schaal van de locatie Wederikstraat bijgevoegd.

NB

De besproken intentie om gezamenlijk op te trekken in het grond / woningbouw ontwikkelingen ziet het college meer als onderdeel voor de prestatieafspraken/ nieuwe woonvisie en wil zich nu vooral focussen op deze vraag.

Gezien de enigszins gewijzigde uitgangspunten wil ik iets meer duidelijkheid voordat ik een intentieovk kan opmaken

Met vriendelijke groet,

Gemeente Beesel
Postbus 4750, [redacted] Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077- 474 9292 |



Van: [redacted]

Verzonden: [redacted]

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: aangevuld besprekingsverslag overleg flexibele woningen gemeente Beesel d.d. 28-04-2022

[redacted]
Dank voor de aanvullingen

Onderstaand een aangepaste versie van het besprekingsverslag [redacted]

[Besprekingsverslag 28 april tijdelijke huisvestingslocaties Gemeente Beesel. \(aangevuld met opmerkingen vanuit Woonwenz en Nester\)](#) [redacted]

Aanwezig:

[redacted] namens Nester [redacted] [redacted] [redacted]

namens Woonwenz

namens gemeente Beesel

Aanleiding:

De uitdagingen die momenteel liggen voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen

Vanuit de veiligheidsregio Limburg Noord (VRNL) is middels bestuurlijk overleg Oekraïne (d.d. 6 april 2022) nadrukkelijk de oproep gedaan aan de gemeenten om locaties voor tijdelijke huisvesting te inventariseren.

De veiligheidsregio geeft hierbij onderstaande uitgangspunten mee

- In gemeentelijk bezit
- Gelegen in of direct aansluitend op bestaand bebouwd gebied
- Geen strijdigheid met milieubeschermingsgebieden
- Aansluiting op infrastructuur en voorzieningen

Daarnaast wordt het belang om hierover in gesprek te gaan met woningcorporaties benadrukt.

Inmiddels is duidelijk dat vanuit de overkoepelende organisatie Aedes richting rijk een bod is uitgebracht. De inhoud van dit bod is nog niet bekend tijdens dit overleg

Vanuit de gemeente Beesel zijn op dit moment onderstaande algemene uitgangspunten geformuleerde inzake verzoek (vanuit regio) voor tijdelijke huisvesting:

- Realisatie van ca. 16-20 woonunits;
- Woningen geschikt voor meerpersoonshuishoudens;
- Locatie geschikt voor huisvesting gedurende langere termijn (ca. 10 jaar);
- Locatie is op korte termijn in te zetten om tot snelle realisatie te komen;
- Financieringsvoorstel gezamenlijk verder uit te werken.
- Locaties Broeklaan en Rustoord worden in eerste aanleg het meest kansrijk beschouwd en worden aangeduid als voorkeurslocaties (na overleg met van maandag d.d. 11 april)

Beschouwend

- Er zijn nog veel onduidelijkheden in verantwoordelijkheden en financiering.
- Woonwenz geeft aan nog veel vragen en opmerkingen te hebben bij de businesscase/globale berekening die thans beschikbaar is gesteld door VRNL (gebaseerd op casus Horst aan de Maas);
- Binnen de gemeente Beesel zijn de locaties beperkt en voldoen in basis niet aan de uitgangspunten zoals deze door de VRNL zijn gesteld.
- Vanuit de VRNL is de verwachting dat de behoefte nog behoorlijk kan oplopen en dat een aangescherpte taakstelling dus reëel is
- Er wellicht meer mogelijke locaties in beeld zijn indien de voorwaarde "gemeentelijk eigendom" wordt losgelaten. Bv tijdelijke invulling van (toekomstig) bedrijventerrein locaties
- Er in dit kader behoefte is om gezamenlijk op hoofdlijnen locaties en toekomstige mogelijkheden te bekijken en hierop te acteren.
- De huidige beschikbare rekenmodellen sterk afhankelijk zijn van de businesscase en aantallen.
- Enkele globale berekeningen laten voor de kleinere aantallen (zoals in Beesel van toepassing) een onrendabel top zien van ca 30-60 %.
- Op dit moment vanuit het Rijksvastgoedbedrijf een maximaal onrendabele top geldt van 25% om in aanmerking te komen voor vergoeding.
- Enerzijds wordt gesproken over tijdelijke huisvesting en anderzijds bekeken moet worden of "transformatie bouw" een mogelijkheid is (te weten flexibele bouwconcepten die makkelijk te transformeren zijn t.b.v. de doelgroep)
- Nog onduidelijk is of de benoemde locaties op korte termijn uitvoerbaar zijn.
- Nester stelt voor om gezamenlijk te kijken naar de ontwikkelingsvragen op gebied van de volkshuisvesting (sociale huur, midden huur en koop). Zodat regio en risico's vanuit de drie [] kunnen worden opgepakt en vorm en inhoud krijgen. Daarmee voorkom je voor een deel het grondexploitatie risico bij de gemeente en geeft dit stabiliteit.

Intentieovereenkomst:

Woonwenz, Gemeente Beesel en Nester hechten er waarde aan om afspraken en richting vast te leggen in een intentieovereenkomst tussen partijen

Gemeente Beesel zal een concept Intentieovereenkomst o.b.v. het gesprek opstellen

Historie gesprekken met eigenaren aan de Broeklaan

Woonwenz en gemeente Beesel hebben in het verleden beide afzonderlijk gesproken met de eigenaren van Broeklaan nr. 128. Inhoudelijk zijn tijdens deze gesprekken nog geen richting bepaald

Nester heeft gesproken met de eigenaar van Broeklaan 128a.

Woonwenz geeft aan dat het voor de locatie Broeklaan essentieel is in gesprek te gaan met Thijssen-Emans i.v.m. de verplaatsing van bedrijfsactiviteiten, en dat daarom inzet op korte termijn niet realistisch lijkt te zijn.

Ontwikkelingen op locatie Rustoord

De locatie Rustoord is in eigendom van Nester, momenteel zijn er plannen om op deze plek een definitieve een invulling met woningen te realiseren.

Nester geeft aan dat de Locatie Rustoord voor hun niet de voorkeur heeft omdat dat verdringing van de bestaande behoefte met zich meebrengt.

Afspraken

Gemeente maakt een concept Intentieovereenkomst waarin wordt vermeld om :

- Businesscase uitwerken
- Nadat businesscase is uitgewerkt, financieel plaatje
- Intentie is er bij alle partijen om hieraan mee te werken.
- Gezamenlijk kijken naar kansrijke woonlocaties en hierop actie ondernemen
- Voor de locaties in gezamenlijkheid de gesprekken oppakken (in eerste aanleg gemeente en Nester). Verkaveling uitwerken, financieel plaatje en haalbaarheid.
- Woonwenz ook graag betrokken wil worden/ blijven bij eventuele gesprekken nu het uitgangspunt is dat we samen optrekken en open en transparant opereren;

Bestuurders op basis van dit besprekingsverslag op de hoogte brengen over de voortgang

Met vriendelijke groet,

 Gemeente Beesel
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1,  Reuver | T 077- 474 9292 |



ruwder het bericht van uw computer en andere apparaten.



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 22 juni 2022 12:47
Aan: [redacted]@cloudliving.nl; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Besprekingsverslag overleg flexibele huisvesting gemeente Beesel d.d. 14 juni 2022
Bijlagen: 220614 Migranten woningen Wederikstraat Reuver.pdf
Urgentie: Hoog

Beste allen,

Onderstaand een kort besprekingsverslag van ons overleg van 14 juni 2022 inzake flexibele huisvesting in de gemeente Beesel. Mochten er aanvullingen zijn dan hoor ik dat graag

Aanwezig: [redacted]@cloudliving.nl, ontwikkelaar namens Nester
[redacted] hiervoor in de plaats komt [redacted] namens Nester
[redacted] en [redacted] namens gemeente Beesel

Opening

De afgelopen overleggen was een wisselende samenstelling vanuit de [redacted] aanwezig. Het is de wens om in het vervolgtraject hier meer consistentie in te brengen en de van bestuurders en ambtelijke ondersteuning te scheiden.

Gemeente geeft een korte samenvatting van de eerdere overleggen, het college standpunt en de locaties zoals deze door de gemeente zijn geoppt (zie ook de informatie in de mail van 23 mei 2022)

- Wederikstraat, heeft al woonbestemming ca. 15 woningen (containers) snelle weg naar succes.
- Schellekensbeeksingel, voetbalvelden, tijdelijk verblijf voor 20 units. Geen infrastructuur aanwezig.
- Broeklaan, niet nader uitgewerkt.

Vooralsnog heeft het college van B&W geen uitspraak gedaan of de locaties tijdelijk of definitief zijn. In eerste aanleg is gefocust op tijdelijk voornamelijk om de gewenste realisatiesnelheid te behalen.

De verdere uitwerking en besluitvorming van de locaties zal hierover meer duidelijkheid geven.

NB

De corporatie maken verschil in definitieve huisvesting vs tijdelijke huisvesting maar ook in definitief verblijf vs tijdelijk verblijf. Voor alle varianten zijn flexibele woonvormen geschikt

Veiligheid Regio Noord Limburg

Vanuit de VRLN loopt er ook een project flexibele huisvesting waarvoor alle gemeenten en woning corporaties zijn uitgenodigd. Tijdens dit Project wordt op regio niveau gestuurd

Verzoek gemeente inzake inzet huidige nieuwbouwplannen

Corporatie geven gezamenlijk een onderbouwd antwoord op het verzoek van de gemeente om in de huidige nieuwbouwplannen al rekening te houden met bedoelde doelgroepen.

Zaken als planning, aanbesteding, passend toewijzen, financiële haalbaarheid zijn argumenten en kanttekeningen die al worden aangehaald in de overwegingen hierover

Verkenning Nester

Naar aanleiding van de informatie uit de mail van 23 mei 2022 [redacted] al een korte verkenning laten uitvoeren voor de locatie Wederikstraat. Bijgevoegde presentatie hierover gaat uit van:

- Definitieve huisvesting voor tijdelijke verblijf, klein en snel te realiseren.
- 35m² per woning, 12 woningen eventueel met extra laag naar 24 woningen.
- Begane grond tuintje, verdieping geen buitenruimte?
- Flexibele bouw waardoor de woningen/ appartementen in het ontwerp en in de toekomst gemakkelijk zijn samen te voegen (ca 70m²) of splitsen (35 m²).
- Met lift
- Staalconstructie met hout.
- Mogelijkheden voor centrale verblijfsruimte en wasruimte
- Binnen 6 maanden op te leveren.

Samenwerking [redacted] Nester

[redacted] is verrast met de verkenning van Nester en geeft aan graag aan de voorkant mee te willen denken.

Afgesproken wordt om de verkenning van Nester als basis te gebruiken voor de verdere uitwerking van de locatie Wederikstraat en Schellekensbeeksingel. [redacted] zal het initiatief nemen hiervoor en de informatie iedereen toezenden.

Een vervolgspraak voor het verder uitwerken en bespreken van de locaties en schetsen staat gepland op 27 juni om 16.00 uur.

We streven om nog voor de bouwvak tot een besluit te komen over de locatie [redacted]

Vervolg

Een gezamenlijk advies formeren over de locatie en deze ter besluitvorming voorleggen aan het college en de besturen van de corporaties. Uitwerken financiële consequenties (grond, infra, opstal, verhuur, subsidies ed), bestemmingsplan, elektra-aansluitingen, burgerparticipatie, samenwerking

N



Van: [redacted]

Verzonden: maandag 23 mei 2022 09:30

Aan: [redacted]

CC: [redacted] <[redacted]@beesel.nl>; [redacted] <[redacted]@beesel.nl>; [redacted]

Onderwerp: Vervolg overleg tijdelijke huisvestingslocatie gemeente Beesel

Beste [redacted]

Naar aanleiding van onderstaand besprekingsverslag heb ik ons college op de hoogte gebracht.

Hierbij is met name gekeken naar mogelijkheden voor alternatieve locaties, nu gebleken is dat eerdere benoemde locatie mogelijk niet met de gewenste snelheid tot ontwikkeling gebracht kunnen worden. Dit heeft onderstaande besluitvorming opgeleverd:

"Stand van zaken ontwikkeling tijdelijke huisvesting: college stemt in met de onderstaande lijn

- bestuurlijk in overleg treden met de sportvereniging op Dijkershof om te pansen wat de mogelijkheden zijn voor tijdelijke huisvesting op het sportpark;*
- de mogelijkheden op de locatie Wederikstraat verder verkennen (nader onderzoek zorgen omtrent sociale leefomgeving en in gesprek met de woningcorporaties);*
- In gesprek met de woningcorporaties de mogelijkheden bespreken om bestaande plannen (deels) in te zetten voor de doelgroepen."*

Het college wilde de locatie bij de sportvelden in Reuver (Dijkershof) nog niet direct laten afvallen maar wil eerst een gesprek met de verenigingen

Daarnaast wil het college graag in overleg met de corporaties bekijken wat de mogelijkheden zijn om binnen de bestaande plannen van [redacted] en Nester een deel van de betreffende doelgroepen op te nemen

Wat betreft de locatie Wederikstraat onderstaand al informatie. Deze locatie is eerder afgevalen omdat in de wijk aandachtspunten liggen vanuit sociale leefomgeving. Intern hebben we de vraag uitgezet om de sociale aandachtspunten te kwalificeren waardoor deze mogelijk in de ontwikkeling kunnen worden meegenomen.

De locatie Wederikstraat heeft verder onderstaande kenmerken:

- eigendom van de Gemeente Beesel
- huidige bestemming is wonen met wijzigingsbevoegdheid voor realiseren van woningen
- locatie lijkt voldoende ruim om ca 15 tijdelijke woningen, parkeren en evt speeltuintje op te realiseren
- locatie ligt in bestaande woonwijk op acceptabele afstand van winkels en openbaar vervoer
- locatie is omzoomd met groensingel wellicht handig om dit in de verkaveling mee te nemen



Ik zal een overleg proberen in te plannen om met elkaar verder te praten over de mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting.

Ter voorbereiding heb ik een overzichtstekening op schaal van de locatie Wederikstraat bijgevoegd.

NB

De besproken intentie om gezamenlijk op te trekken in het grond / woningbouw ontwikkelingen ziet het college meer als onderdeel voor de prestatieafspraken/ nieuwe woonvisie en wil zich nu vooral focussen op deze vraag.

Gezien de enigszins gewijzigde uitgangspunten wil ik iets meer duidelijkheid voordat ik een intentieoorkan opmaken

Met vriendelijke groet,

 | Projectleider | Gemeente Beesel
Postbus 4750,  Reuver | Raadhuisplein 1,  Reuver | T 077- 474 9292 |



Van: 

Verzonden: vrijdag 6 mei 2022 09:42

Aan:  <@beesel.nl>

CC:  <@beesel.nl>;  <@beesel.nl>;  <@beesel.nl>

Onderwerp: aangevuld besprekingsverslag overleg flexibele woningen gemeente Beesel d.d. 28-04-2022



Dank voor de aanvullingen

Onderstaand een aangepaste versie van het besprekingsverslag

[Besprekingsverslag 28 april tijdelijke huisvestingslocaties Gemeente Beesel. \(aangevuld met opmerkingen vanuit Woonwenz en Nester\)](#)

Aanwezig:

 namens Nester

namens Woonwenz

en namens gemeente Beesel

Aanleiding:

De uitdagingen die momenteel liggen voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen

Vanuit de veiligheidsregio Limburg Noord (VRNL) is middels bestuurlijk overleg Oekraïne (d.d. 6 april 2022) nadrukkelijk de oproep gedaan aan de gemeenten om locaties voor tijdelijke huisvesting te inventariseren.

De veiligheidsregio geeft hierbij onderstaande uitgangspunten mee

- In gemeentelijk bezit
- Gelegen in of direct aansluitend op bestaand bebouwd gebied
- Geen strijdigheid met milieubeschermingsgebieden
- Aansluiting op infrastructuur en voorzieningen

Daarnaast wordt het belang om hierover in gesprek te gaan met woningcorporaties benadrukt.

Inmiddels is duidelijk dat vanuit de overkoepelende organisatie Aedes richting rijk een bod is uitgebracht. De inhoud van dit bod is nog niet bekend tijdens dit overleg

Vanuit de gemeente Beesel zijn op dit moment onderstaande algemene uitgangspunten geformuleerde inzake verzoek (vanuit regio) voor tijdelijke huisvesting:

- Realisatie van ca. 16-20 woonunits;
- Woningen geschikt voor meerpersoonshuishoudens;
- Locatie geschikt voor huisvesting gedurende langere termijn (ca. 10 jaar);
- Locatie is op korte termijn in te zetten om tot snelle realisatie te komen;
- Financieringsvoorstel gezamenlijk verder uit te werken.
- Locaties Broeklaan en Rustoord worden in eerste aanleg het meest kansrijk beschouwd en worden aangeduid als voorkeurslocaties (na overleg met van maandag d.d. 11 april)

Beschouwend

- Er zijn nog veel onduidelijkheden in verantwoordelijkheden en financiering.
- Woonwenz geeft aan nog veel vragen en opmerkingen te hebben bij de businesscase/globale berekening die thans beschikbaar is gesteld door VRNL (gebaseerd op casus Horst aan de Maas);
- Binnen de gemeente Beesel zijn de locaties beperkt en voldoen in basis niet aan de uitgangspunten zoals deze door de VRNL zijn gesteld.
- Vanuit de VRNL is de verwachting dat de behoefte nog behoorlijk kan oplopen en dat een aangescherpte taakstelling dus reëel is
- Er wellicht meer mogelijke locaties in beeld zijn indien de voorwaarde "gemeentelijk eigendom" wordt losgelaten. Bv tijdelijke invulling van (toekomstig) bedrijventerrein locaties
- Er in dit kader behoefte is om gezamenlijk op hoofdlijnen locaties en toekomstige mogelijkheden te bekijken en hierop te acteren.
- De huidige beschikbare rekenmodellen sterk afhankelijk zijn van de businesscase en aantallen.
- Enkele globale berekeningen laten voor de kleinere aantallen (zoals in Beesel van toepassing) een onrendabel top zien van ca. 30-60 %.
- Op dit moment vanuit het Rijksvastgoedbedrijf een maximaal onrendabele top geldt van 25% om in aanmerking te komen voor vergoeding.
- Enerzijds wordt gesproken over tijdelijke huisvesting en anderzijds bekeken moet worden of "transformatie bouw" een mogelijkheid is (te weten flexibele bouwconcepten die makkelijk te transformeren zijn t.b.v. de doelgroep)
- Nog onduidelijk is of de benoemde locaties op korte termijn uitvoerbaar zijn.
- Nester stelt voor om gezamenlijk te kijken naar de ontwikkelingsvragen op gebied van de volkshuisvesting (sociale huur, midden huur en koop). Zodat regio en risico's vanuit de drie partijen kunnen worden opgepakt en vorm en inhoud krijgen. Daarmee voorkom je voor een deel het grondexploitatie risico bij de gemeente en geeft dit stabiliteit.

Intentieovereenkomst:

Gemeente Beesel en Nester hechten er waarde aan om afspraken en richting vast te leggen in een intentieovereenkomst tussen partijen

Gemeente Beesel zal een concept Intentieovereenkomst o.b.v. het gesprek opstellen

Historie gesprekken met eigenaren aan de Broeklaan

Woonwenz en gemeente Beesel hebben in het verleden beide afzonderlijk gesproken met de eigenaren van Broeklaan nr. 128. Inhoudelijk zijn tijdens deze gesprekken nog geen richting bepaald

Nester heeft gesproken met de eigenaar van Broeklaan 128a.

Woonwenz geeft aan dat het voor de locatie Broeklaan essentieel is in gesprek te gaan met Thijssen-Emans i.v.m. de verplaatsing van bedrijfsactiviteiten, en dat daarom inzet op korte termijn niet realistisch lijkt te zijn.

Ontwikkelingen op locatie Rustoord

De locatie Rustoord is in eigendom van Nester, momenteel zijn er plannen om op deze plek een definitieve invulling met woningen te realiseren.

Nester geeft aan dat de Locatie Rustoord voor hun niet de voorkeur heeft omdat dat verdringing van de bestaande behoefte met zich meebrengt.

Afspraken

Gemeente maakt een concept Intentieovereenkomst waarin wordt vermeld om :

- Businesscase uitwerken
- Nadat businesscase is uitgewerkt, financieel plaatje
- Intentie is er bij alle partijen om hieraan mee te werken.
- Gezamenlijk kijken naar kansrijke woonlocaties en hierop actie ondernemen
- Voor de locaties in gezamenlijkheid de gesprekken oppakken (in eerste aanleg gemeente en Nester). Verkaveling uitwerken, financieel plaatje en haalbaarheid.
- Woonwenz ook graag betrokken wil worden/ blijven bij eventuele gesprekken nu het uitgangspunt is dat we samen optrekken en open en transparant opereren;

Bestuurders op basis van dit besprekingsverslag op de hoogte brengen over de voortgang

Met vriendelijke groet,

 Projectleider | Gemeente Beesel
Postbus 4750,  Reuver | Raadhuisplein 1,  Reuver | T 077- 474 9292 |



rwijder het bericht van uw computer en andere apparaten.

FLEXWONINGEN

DE DIJCKEN, REUVER



Google

27-11-2022

Initiatief en ontwikkeling:



Cloud Living

Krietheuvel 2

5954 BS Beesel

tel. 06 21 205

683

2cloudliving.nl

Architect:



2.0 Architecten

Kazernestraat 17

5928 NL Venlo

tel. 077 382 9141

info@2.0architecten.nl

Aannemer:



Willems Bouwbedrijf

Faunalaan 32

5928 RZ Venlo

tel. 077 326 11 60

info@wbbv.nl

Opdrachtgever:



Nester

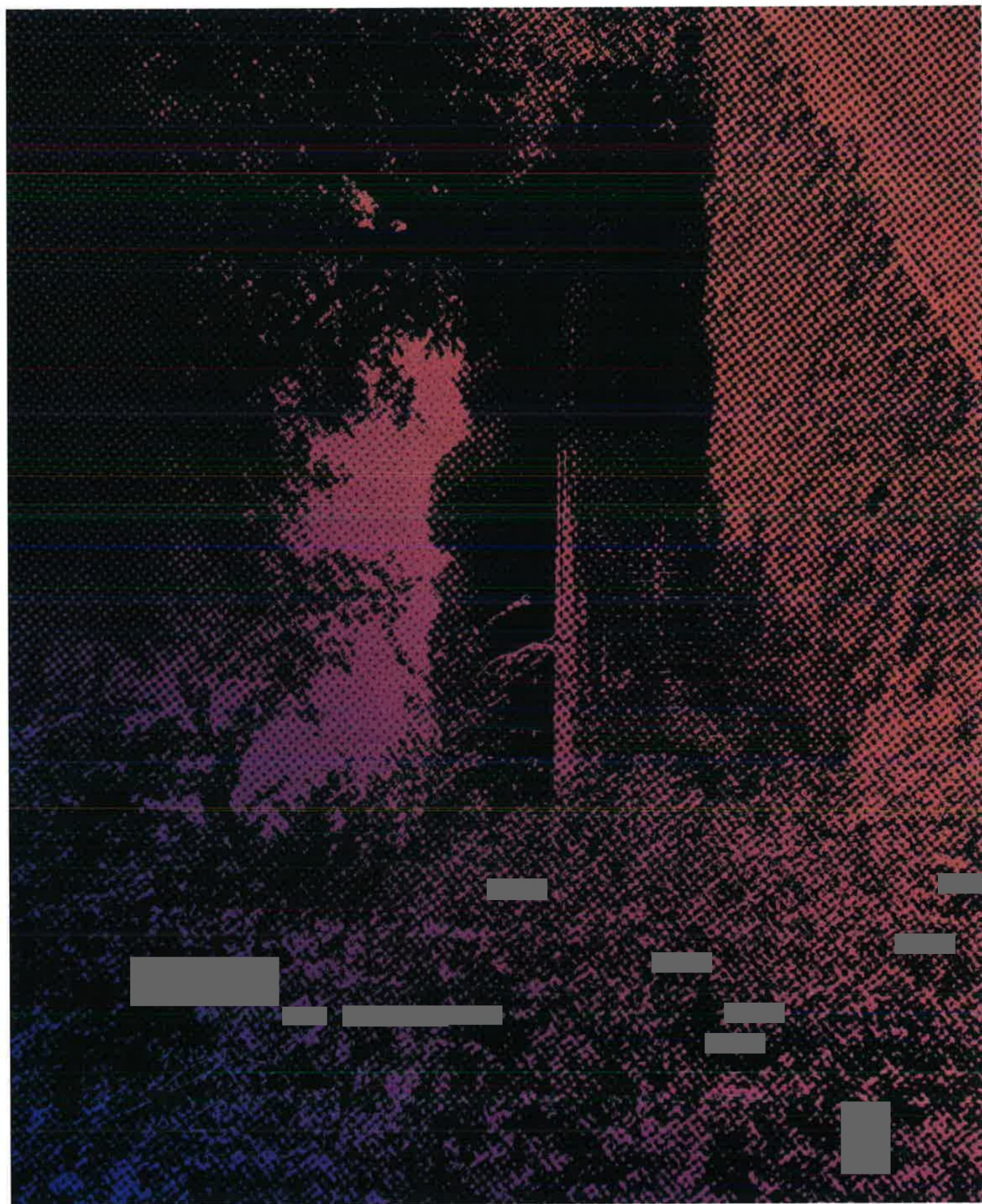
Pastoor Vranckenlaan 4

5953 CP Reuver

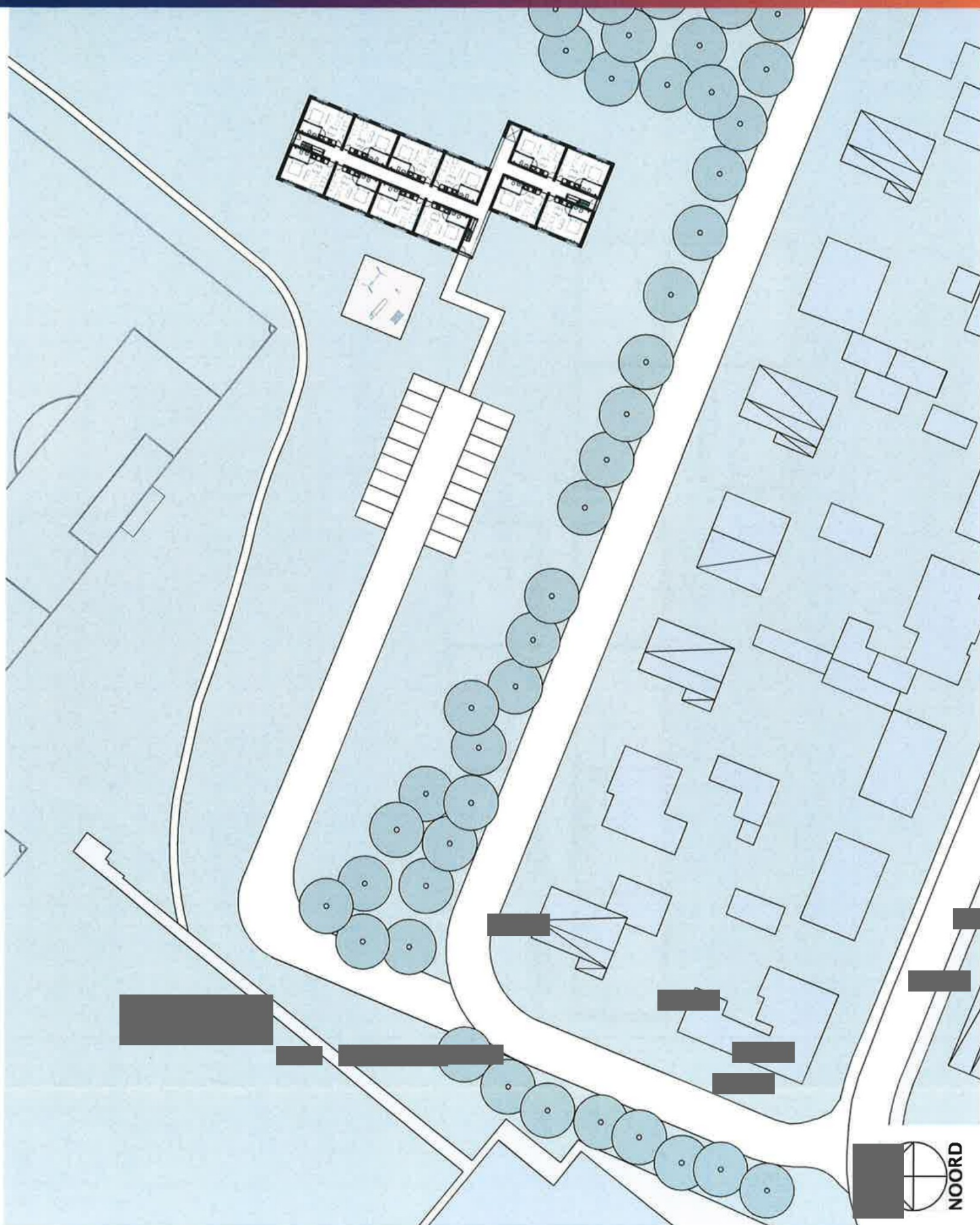
tel. 077 476 77 77

info@nester.nl

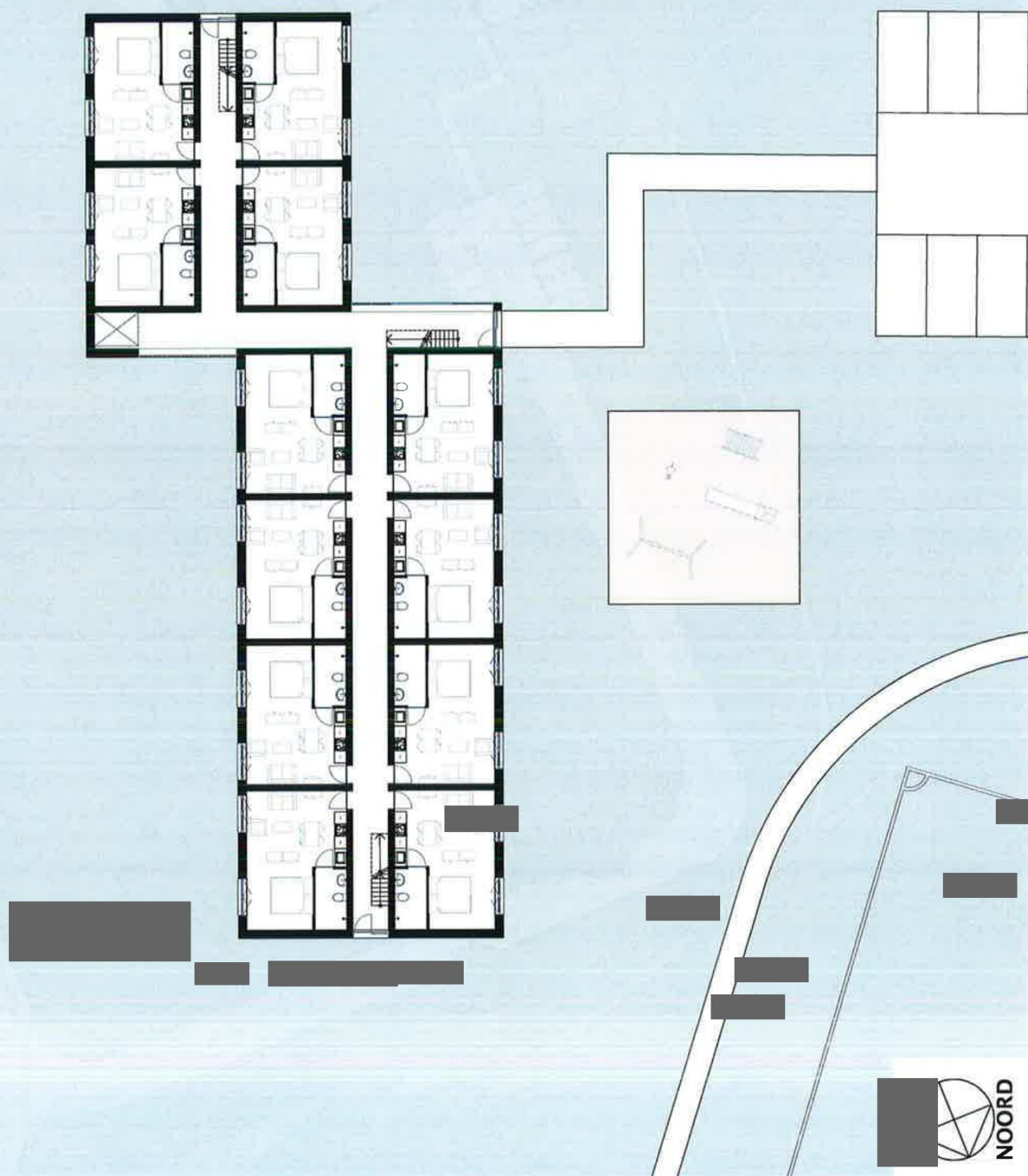
TEKENINGEN



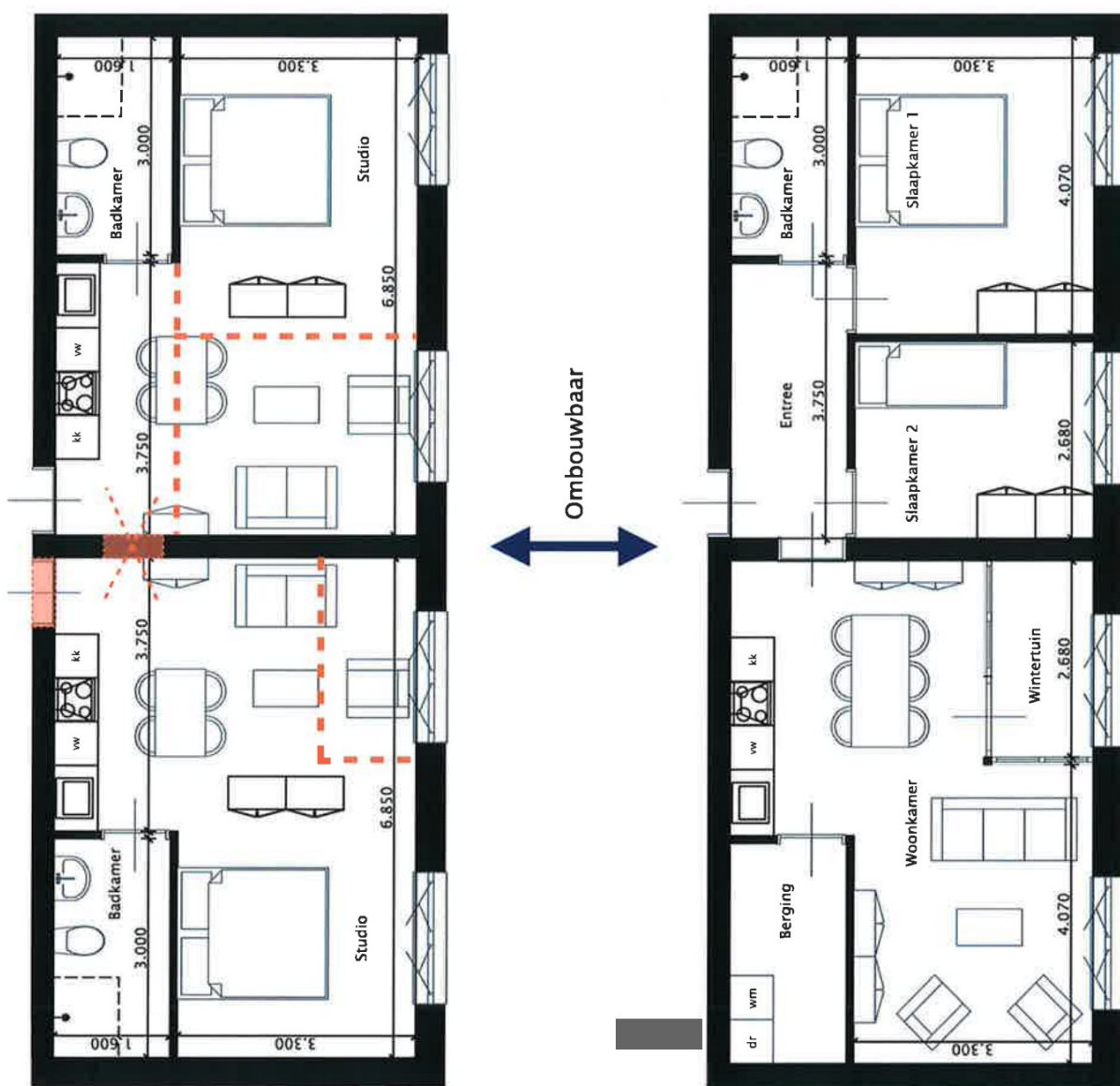
SITUATIE



PLATTEGROND



TRANSFORMATIE

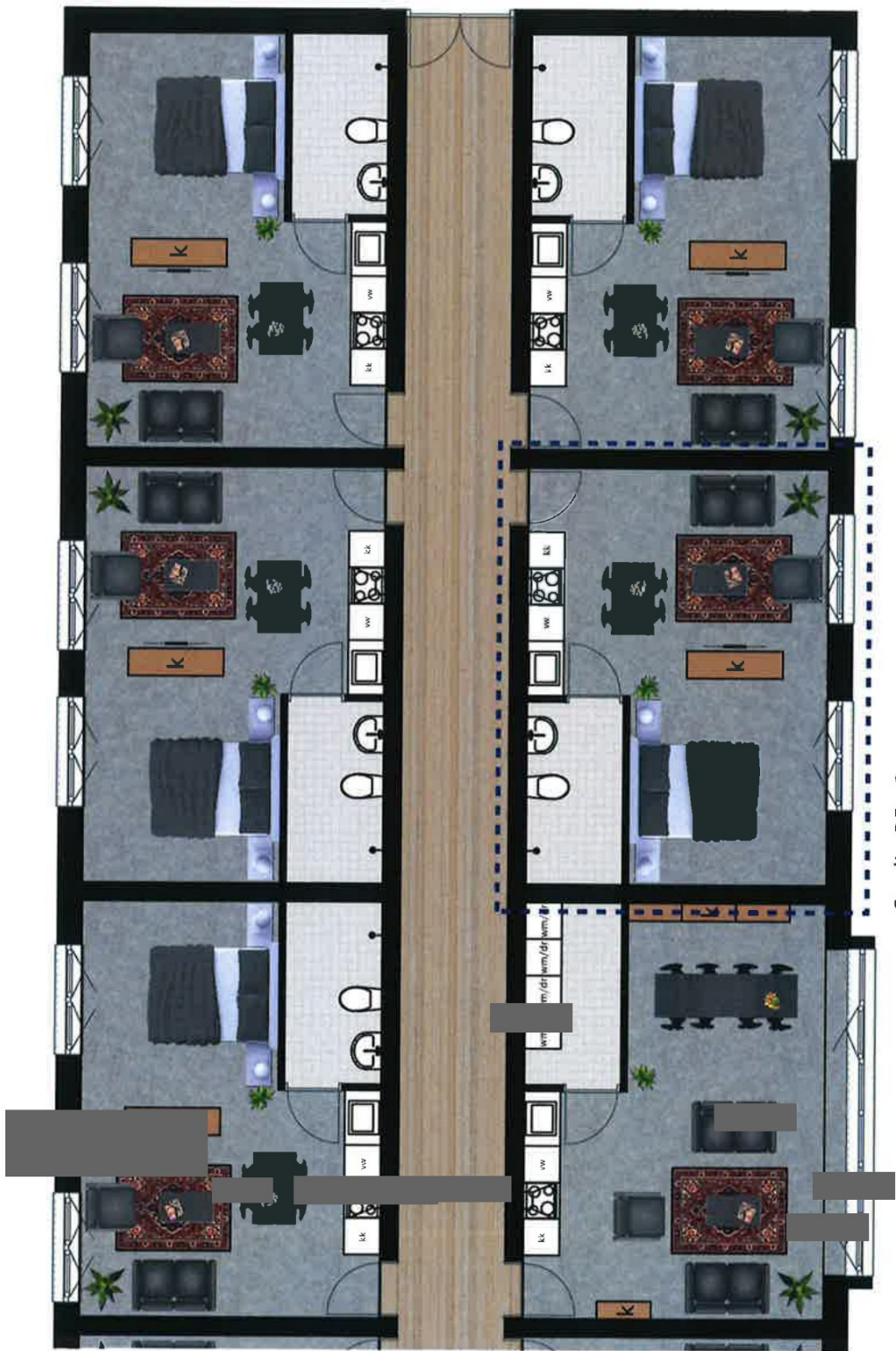


PLATTEGROND



Appartement 70m²

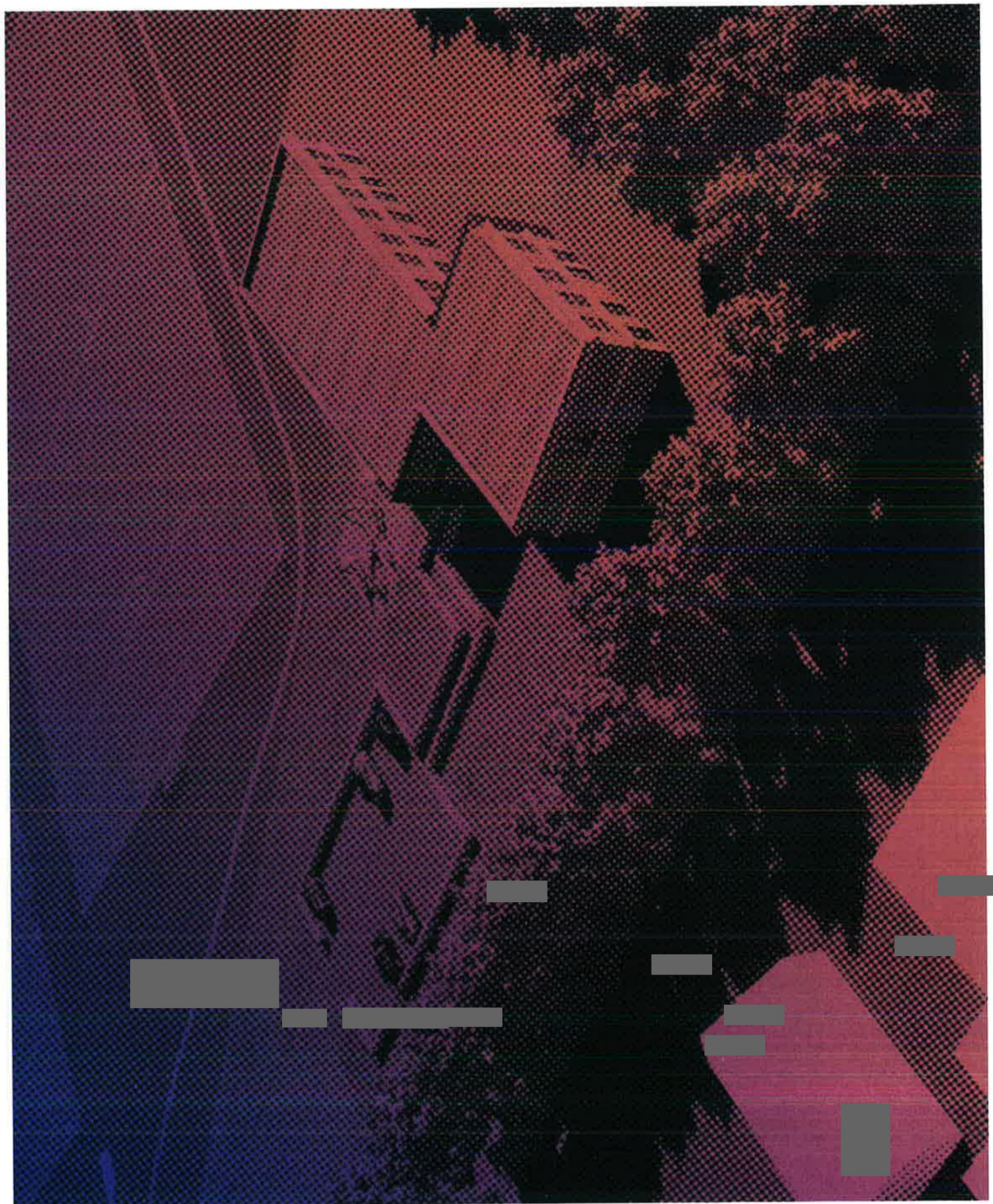
PLATTEGROND



Studio 35m2



IMPRESSIONS



IMPRESSIE



IMPRESSIE

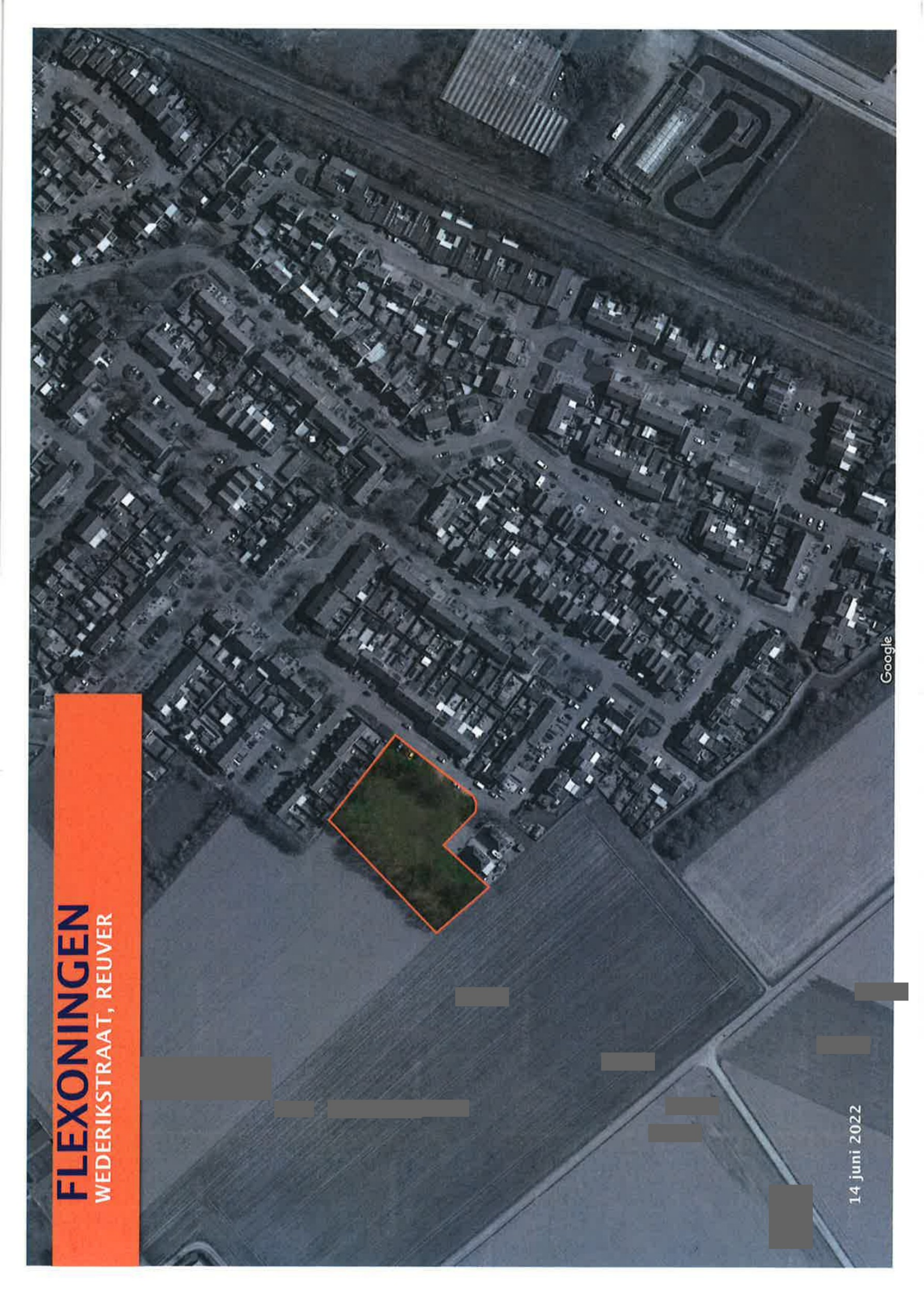


IMPRESSIE



IMPRESSIE



An aerial photograph of a residential neighborhood. A green field, likely a sports field, is highlighted with an orange outline. The surrounding area consists of numerous houses and streets. In the bottom right corner, there is a date stamp. The text 'FLEXONINGEN' is written in large, bold, white letters, and 'WEDERIKSTRAAT, REUVER' is written in smaller, white letters below it.

FLEXONINGEN

WEDERIKSTRAAT, REUVER

14 juni 2022

Initiatief en ontwikkeling:



Cloud Living

Krietheuvel 2

5954 BS Beesel

tel. 0621 205 683

info@cloudliving.nl

Architect:



2.0 Architecten

Kazernesstraat 17

5928 NL Venlo

tel. 077 382 9141

info@2.0architecten.nl

Aannemer:



Willems Bouwbedrijf

Faunalaan 32

5928 RZ Venlo

tel. 077 326 11 60

info@wbbv.nl

Opdrachtgever:



Nester

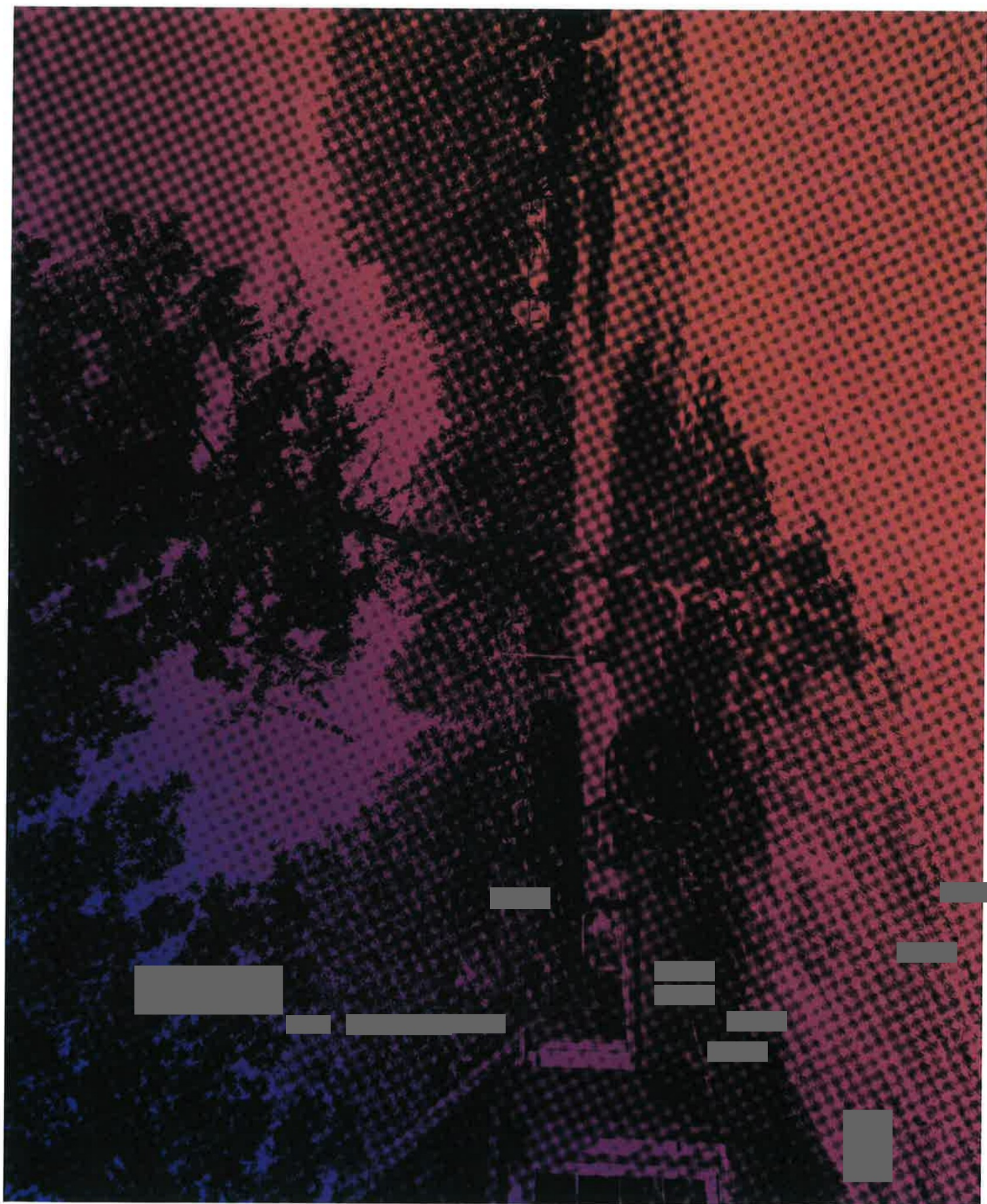
Pastoor Vrancckenlaan 4

5953 CP Reuver

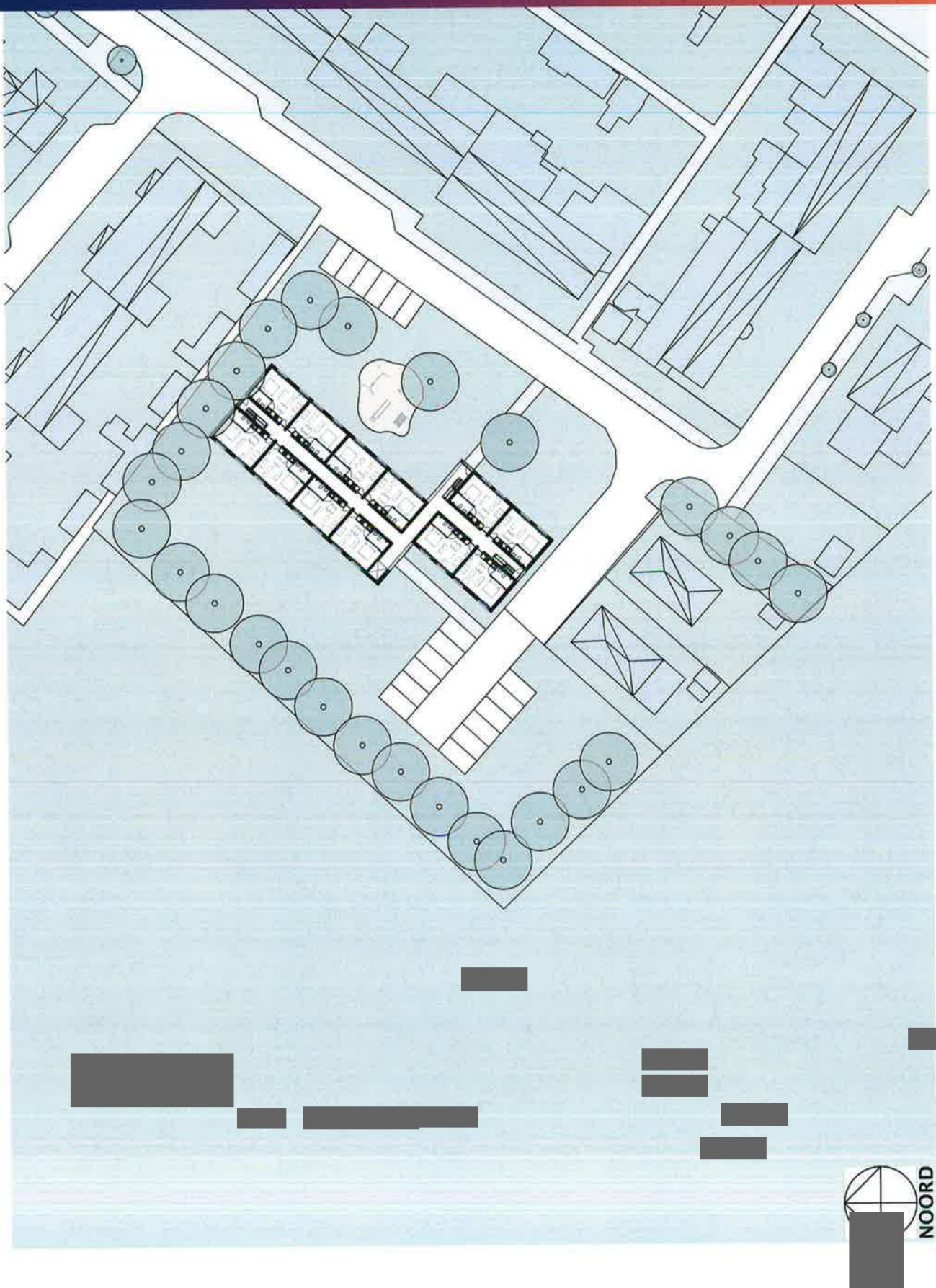
tel. 077 476 77 77

info@nester.nl

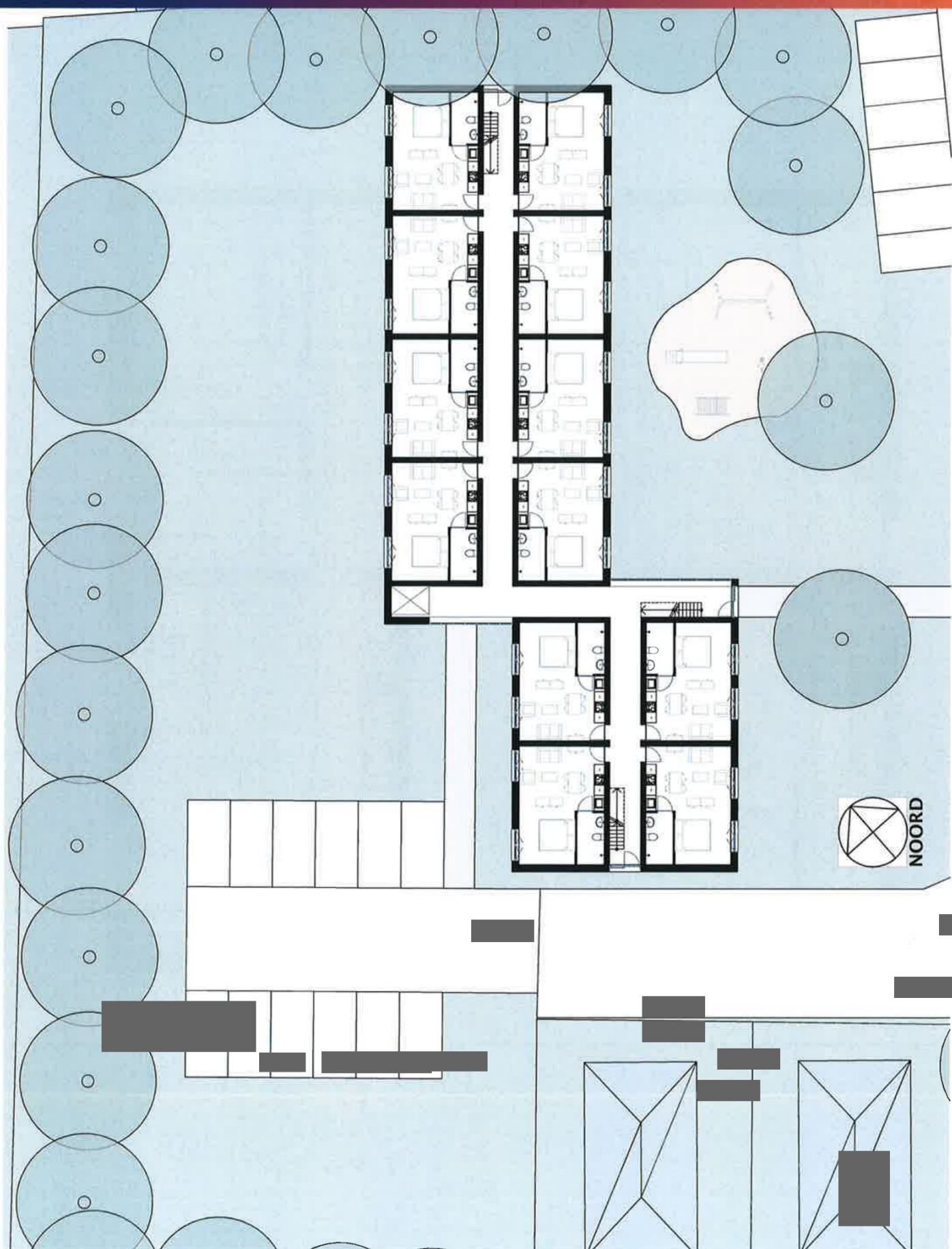
TEKENINGEN



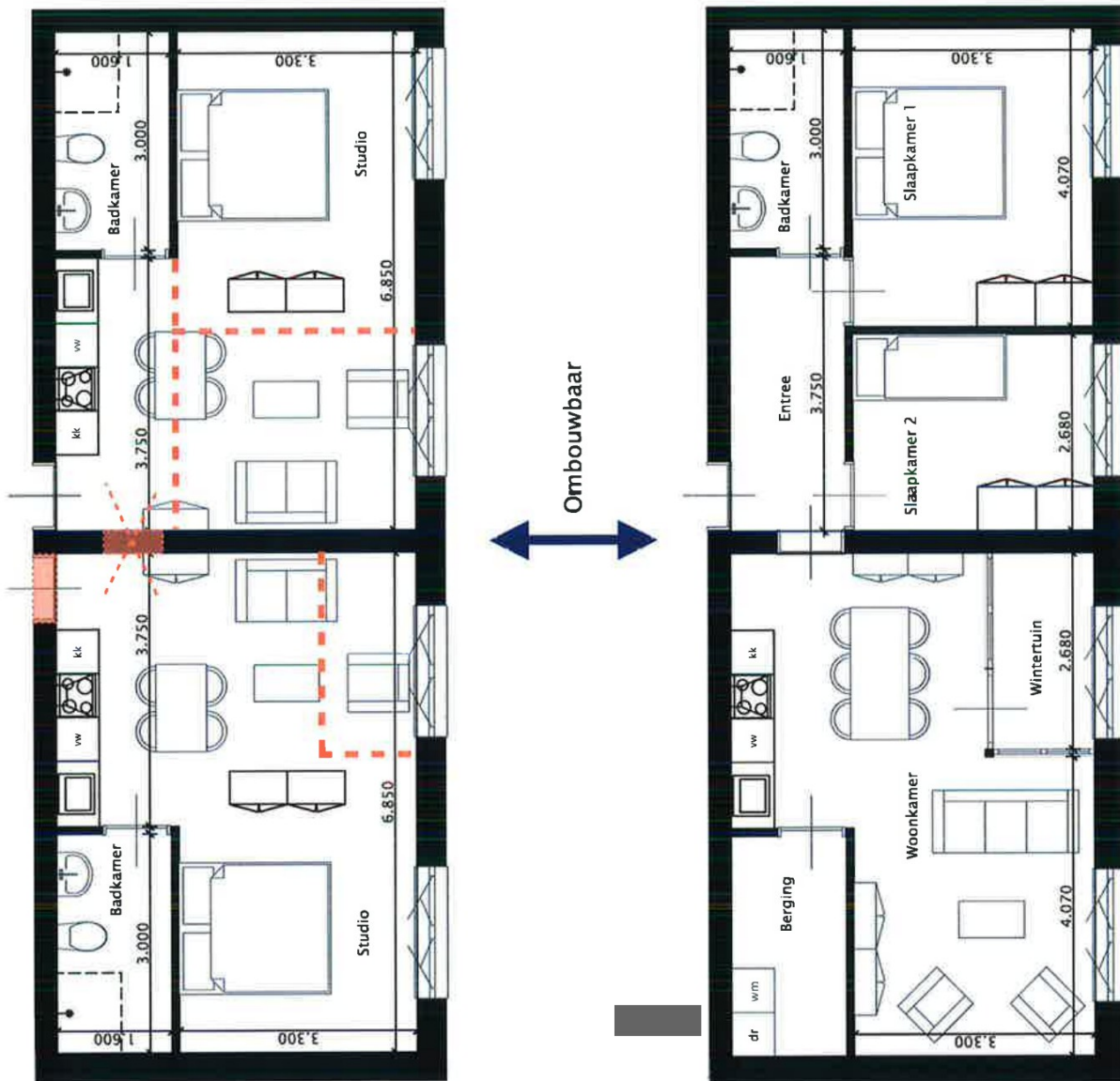
SITUATIE



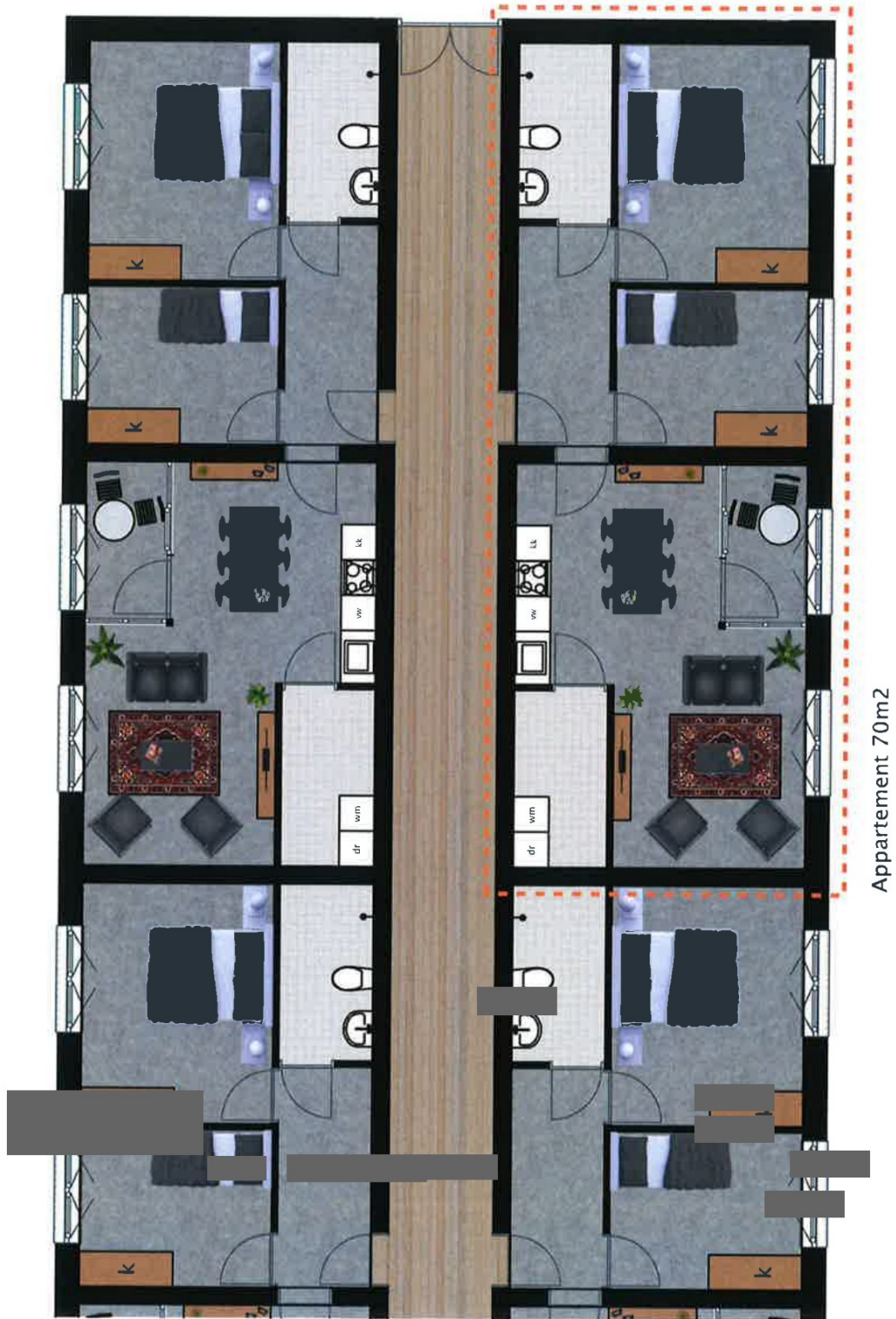
PLATTEGROND



TRANSFORMATIE

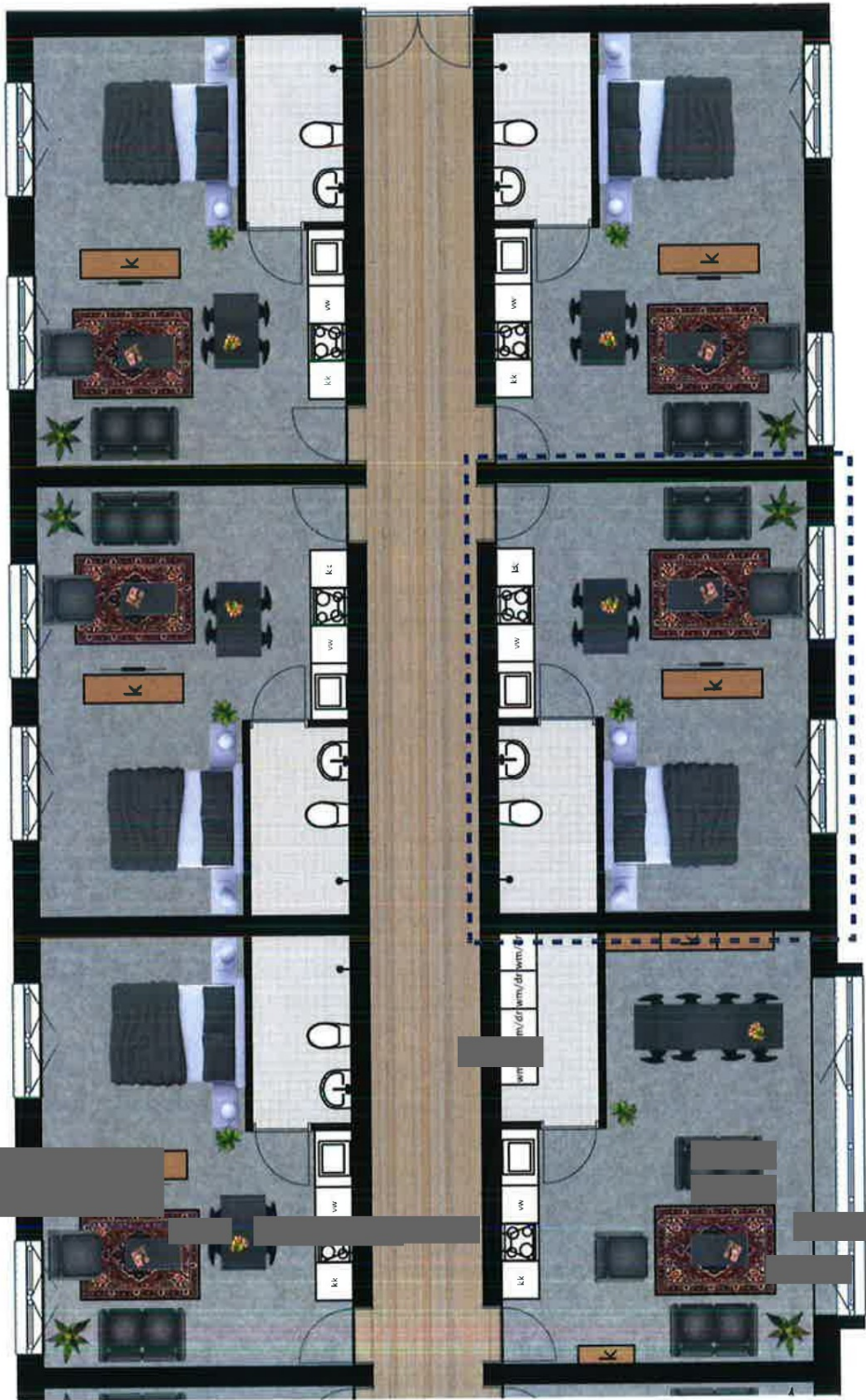


PLATTEGROND



Appartement 70m2

PLATTEGROND



Studio 35m2



IMPRESSIONS



IMPRESSIE



IMPRESSIE



IMPRESSIE



IMPRESSIE



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



Van: Jacobs, Bram
Verzonden: dinsdag 24 mei 2022 23:12
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: terugkoppeling vv [redacted]

Beste [redacted]

Voor [redacted] even relevant dat ons overleg met VV [redacted] morgenvroeg niet nodig is, we hebben na afloop van buitensportoverleg nog doorgepraat met voorzitter [redacted] en bestuurslid [redacted] van VV [redacted]

Daarin hebben we ook stil gestaan bij de huisvestingsopgave die we als gemeente Beesel in te vullen hebben, waarbij op korte termijn de druk oploopt en mogelijk tijdelijke concepten worden neergezet. We hebben kort enkele zoekcriteria van de veiligheidsregio genoemd en daarmee ook de duiding gegeven waarom sportpark Dijkkerhof voor een gedeelte in beeld zou kunnen komen.

Hun reactie was in elk geval niet op voorhand afwijzend, er is bij deze afvaardiging begrip en rationeel begreep men ook de afwegingen waardoor dit gebied in beeld is gekomen.

Tegelijkertijd zijn er nadrukkelijk een aantal randvoorwaarden qua inpassing die werden aangegeven om rekening mee te houden.

Men heeft met name zorgen over de interactie en wat er gebeurd wanneer de bewoners van deze locatie overdag geen bezigheden zouden hebben.

We hebben in deze fase afgesproken dat we hetgeen we besproken hebben nu vertrouwelijk blijft en niet breder gaat dan de twee aanwezige bestuurders van VV Reuver.

Indien het zover komt dat gemeente met planvoorbereiding ook met de buurt aan de slag zou gaan, informeren we ook VV [redacted] en zij hun leden.

In die situatie zou het wel zeer wenselijk zijn dat het inpassingsplan al nadrukkelijker ook qua randvoorwaarden uitlegbaar is voor bestuur. Dat is op dit moment natuurlijk nog niet beschikbaar.

[redacted] zal morgen nog voor de formele verslaglegging zorgen om deze te delen.

Hopelijk zijn jullie hiermee voor dit moment in elk geval mee op de hoogte.

Met vriendelijke groet,
Bram

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 11 mei 2022 14:06
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: verslag college 10-5-2022

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>
Verzonden: woensdag 11 mei 2022 07:37
Aan: [REDACTED]@beesel.nl>
Onderwerp: verslag college 10-5-2022

Hoi iedereen,

Hierbij het verslag van het college vergadering van 10 mei.

Groeten [REDACTED]

Aanwezig: allen, behalve Rick Nillesen vervangen door Claudia van der Koelen

0. Bespreken stand van zaken crisis Oekraïne

- >> Stand van zaken ontwikkeling tijdelijke huisvesting: college stemt in met de onderstaande lijn
- bestuurlijk in overleg treden met de sportvereniging op Dijckerhof om te polsen wat de mogelijkheden zijn voor tijdelijke huisvesting op het sportpark;
 - de mogelijkheden op de locatie Wederikstraat verder verkennen (nader onderzoek zorgen omtrent sociale leefomgeving en in gesprek met de woningcorporaties);
 - In gesprek met de woningcorporaties de mogelijkheden bespreken om bestaande plannen (deels) in te zetten voor de doelgroepen.

1. Agenda

>> Het college heeft de agenda vastgesteld.

2. Openbare besluitenlijst B&W 19-4-2022

>> Het college heeft de besluitenlijst vastgesteld.

3. Uitnodigingen college

3.1. uitnodiging presentatie leer-leef zorgomgeving Noord-Limburg

>> voor kennisgeving aangenomen [REDACTED]

3.2. VNG ledenbrief 22/024 openstelling vacatures VNG bestuur en commissies

>> verzoek om de ledenbrief met de vacatures door te sturen naar de nieuwe wethouders Linda en Anouk, Bram Jacobs bespreekt dit met hun.

3.3. aankondiging wethoudersbijeenkomst Sportakkoorden en BRC regeling

>> doorschuiven naar het collegeoverleg na de installatie van de nieuwe wethouders. [REDACTED]

3.4. gemeente Mook: uitnodiging afscheid voormalig wethouders

>> Marcel Roelofs gaat naar het afscheid [REDACTED]

3.5. Artimosa: uitnodiging expositie 13-5-22 tot en met 18-6-22

>> Voor kennisgeving aangenomen.

4-7 college voorstel Regionale subsidie-aanvragen ZonMw in het kader van actieprogramma Grip op Onbegrip

>> Het college heeft conform voorstel en advies besloten.

8. Zienswijze begroting 2023 gemeenschappelijke regelingen BsGW veiligheidsregio Limburg Noord, WAA, MGR SDLN, Omnibuzz, Grenspark Maas-Swalm-Nette, Maasveren, Rud Limburg Noord

>> >> Het college heeft conform voorstel en advies besloten.

8.1 zienswijze begroting 2023 gemeenschappelijke regeling BsGW

>>

8.2 zienswijze begroting 2023 gemeenschappelijke regeling Veiligheidsregio Limburg Noord

>> **pagina 6 van het raadsvoorstel cijfers nakijken of deze kloppen.**

8.3 zienswijze begroting 2023 gemeenschappelijke regeling WAA

>> het college heeft conform voorstel en advies besloten incl aanpassingen onder de financiële paragraaf. Waarbij de bijdrage net als in 2023 in 2022 ook van 116/m naar 60/m gaat. Deze verlaagde bijdrage had in de financiële paragraaf al in de tabel bij 2022 opgenomen moeten worden. Dat betekent ook dat het verschil/de stijging uiteindelijk in totaal van alle GR's van 2022 naar 2023 ook groter zal worden, nl. ipv 5/m wordt dat dan: $5 + 56$ (nl. verschil $116 - 60$) = **61/m** ofwel **2,97%** ipv de genoemde 0,24%.

8.4 zienswijze begroting 2023 gemeenschappelijke regeling MGR SDLN

>>

8.5 zienswijze begroting 2023 gemeenschappelijke regeling Omnibuzz

>>

8.6 zienswijze begroting 2023 gemeenschappelijke regeling Grenspark Maas-Swalm-Nette

>>

8.7 zienswijze begroting 2023 gemeenschappelijke regeling Maasveren

>>

9. aanvulling budget starterslening

>>>> Het college heeft conform voorstel en advies besloten.

Aan communicatie vragen om een persbericht voor te bereiden, deze nog niet publiceren. In de commissievergadering tijdens de mededelingen zal de raad geïnformeerd worden over dit besluit.

10 Besloten besluitenlijst B&W 19-4-2022

>> Het college heeft de besloten besluitenlijst vastgesteld.

11 besluit op bezwaar

>> Het college heeft conform voorstel en advies besloten.

12 Gunningsadvies ROK verharding 2022-2025

>> Het college heeft conform voorstel en advies besloten.

13. Kijk op de week College

>> Het college heeft de agenda's gedeeld en besproken.

14. Rondvraag

-jaarplanning raad, deze is besproken met een aantal opmerkingen die meegenomen worden naar het GMT overleg van 12 mei.

-ontwikkelingen gedeeld over het pand AH.

-besproken vervanging in verband met

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 mei 2022 10:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Bijpraten tijdelijke huisvesting

Besluitvorming:

- bestuurlijk in overleg treden met de sportvereniging gelegen aan de Dijkershofweg om te polsen wat de mogelijkheden zijn voor tijdelijke huisvesting
- In gesprek met de woningstichtingen de locatie Wederikstraat verder verkennen en vanuit Sociaal domein de bezwaren voor deze locatie kwantificeren.
- Intentieovereenkomst tussen corporaties en gemeente inzake tijdelijke huisvesting voorbereiden
- In gesprek met de woningstichtingen de mogelijkheden bespreken om in de bestaande plannen in te zetten voor de doelgroepen het betreft :
 - 35 woningen aan de parklaan van Woonwenz,
 - 30 woningen aan Oppe Stein
 - Ca. 30-40 woningen aan Rustoord

Van: [redacted] <[redacted]@beesel.nl>
Verzonden: maandag 9 mei 2022 20:35
Aan: .College <[redacted]@beesel.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@beesel.nl>; [redacted] <[redacted]@beesel.nl>; [redacted] <[redacted]@beesel.nl>
Onderwerp: Bijpraten tijdelijke huisvesting

Beste [redacted]

Naar aanleiding van de eerdere gesprekken in het College en de opdracht om te komen tot een locatie voor tijdelijke huisvesting (16-20 units) zijn de gesprekken met de corporaties Nester en Woonwenz gestart. In deze gesprekken is in eerste instantie uitgegaan van de locatie die uit de quick scan van de locaties naar voren zijn gekomen en in College zijn besproken (Broeklaan e.o, Rustoord en Dijkershof). Andere locaties, bijv Wederikstraat zijn eerder afgefallen naar aanleiding van de collegebespreking.

Uit de gesprekken komt het volgende naar voren:

- [redacted] zijn bereid om samen tot realisatie te komen.
- Er zijn nog veel onduidelijkheden in verantwoordelijkheden en financiering (wat financiert het Rijk?)
- De huidige beschikbare rekenmodellen sterk afhankelijk zijn van de businesscase, aantallen en exploitatietermijn.
- Enkele globale berekeningen laten voor de kleinere aantallen (zoals in Beesel van toepassing) een onrendabel top zien van ca 30-60 %. [redacted]

Ten aanzien van de locaties is uit de gesprekken het volgende naar voren gekomen:

- Rustoord: De locatie Rustoord is in eigendom van Nester, momenteel [redacted] plannen om op deze plek een definitieve een invulling met woningen te realiseren. Nester geeft aan dat de [redacted]

Locatie Rustoord voor hun niet de voorkeur heeft omdat dat verdringing van de bestaande behoefte met zich meebrengt.

- Dijkkerhof: er wordt bezwaar verwacht vanuit de sportverenigingen en de omliggende woningen, waardoor snelle realisatie niet haalbaar lijkt.
- Broeklaan e.o.: hiervoor is medewerking van particuliere eigenaren nodig (voor de locatie zelf en in verband met milieu-belemmeringen vanuit de bestaande bedrijvigheid): uit eerdere gesprekken die Woonwenz heeft gevoerd is de verwachting dat snelle realisatie niet haalbaar is.
- De corporaties hebben de intentie uitgesproken om samen verdere locaties te onderzoeken.

Graag lichten we morgen in de collegevergadering eea verder toe en bespreken we gezamenlijk het vervolg.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 12 april 2022 13:50
Aan: Bestuurssecretariaat; Communicatie gemeente Beesel; .GMT; [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: College 12 april 2022 | Terugkoppeling

Aanwezig: allen

0. Bespreken stand van zaken crisis Oekraïne

>> Terugkoppeling BoVo stand van zaken opvanglocatie Innofabriek
>> Stand van zaken ontwikkeling tijdelijke huisvesting: college stemt in met besproken en voorgestelde lijn uit overleg met corporaties

1. Agenda Openbaar

>> Het college heeft de agenda vastgesteld.

2. Openbare besluitenlijst B&W 5-4-2022

>> Het college heeft de openbare besluitenlijst vastgesteld.

3. Uitnodigingen college

3.1. uitnodiging: 24-04-2022 Bevrijdingsconcert Trommel- en Fluitcorps St.Barbara

>> [redacted] neemt deel vanuit het college

3.2. uitnodiging Kennisdag Sportaccommodaties 14-04-2022 Omnisportcentrum Apeldoorn

>> Voor kennisgeving aangenomen

4. ENSIA zelfevaluatie informatieveiligheid 2021 [redacted]

>> Het college heeft conform voorstel en advies besloten na aanpassing van de inleverdatum.

5. Jaarverantwoording 2021 en jaarplannen 2022 ZVH NL [redacted]

>> Het college heeft conform voorstel en advies besloten.

6. Bijramen budget regeling compensatie ozb 2022 [redacted] / [redacted]

>> Het college heeft conform voorstel en advies besloten. Tevens mogelijkheid vermelden in nieuwsbrief voor verenigingen.

7. RIB openbaar gebied Oppe Brik [redacted]

>>Bovo onthoudt zich van beraadslaging en besluitvorming. Het college heeft conform voorstel en advies besloten na aanpassing van de RIB op verheldering dat aanpassing niet meer mogelijk is (na 'werkzaamheden zijn in voorbereiding'). Mandaat aan ph.

8. De Beuckelen 2 [redacted]

>> Het college heeft conform voorstel en advies besloten.

9. Omgevingsvergunning project 'Herinrichting Huilbeek en realisatie groene buffer' te Beesel [redacted] van [redacted]

>> Het college heeft conform voorstel en advies besloten.

10. Benoeming derde onafhankelijk lid monumentencommissie [redacted]

>> Het college heeft conform voorstel en advies besloten.

11. Beantwoording Artikel 44 vragen Beeselse Lijst inzake Mariastraat [redacted]

>> Gecombineerd behandeld met beantwoording vragen inwoners naar aanleiding van bewonersbijeenkomst.

>> Het college heeft conform voorstel en advies besloten voor wat betreft de beantwoording van de artikel 44 vragen na redactieslag en stelling van feitelijke situatie.

>> Het college stemt in met de lijn van de beantwoording van de vragen van inwoners, redactieslag nodig. Tevens rol raad toelichten en bovenliggend dilemma duiden.

>> Aanpassingen beide beantwoordingen en samenhang daartussen mandaat ph.

12. Besloten besluitenlijst B&W 5-4-2022

>> Het college heeft de besloten besluitenlijst vastgesteld.

13. Actualiseren mandaatregister (intern) april 2022

>> pagina 14 onderdeel 5: Afstemming over ondertekening (wenselijkheid ambtelijke ondertekening).

>> Pagina 41 onderdeel 1: toevoegen voorwaarde mits dekking in begroting aanwezig.

>> Pagina 57 onderdeel 16 en 17: toevoegen voorwaarde afstemming met ph

>> Algemeen: Besluitvorming standplaatsen kermis, valt dit onder standplaatsen (?), aan college houden.

>> Het college heeft conform voorstel en advies besloten na aanpassing / duiding bovenstaande. Mandaat ph.

14. Klacht en verzoek schadevergoeding

>> Het college heeft conform voorstel en advies besloten, uitnodigen om brief persoonlijk terug te koppelen en te overhandigen.

15. Kijk op de week College

>> Het college heeft de agenda's gedeeld en besproken.

>> neemt RUD overleg 28 april in de ochtend over van Graag in agenda verwerken en stukken annoteren.

16. Rondvraag

>> BoVo: Hoe om te gaan met 11-dagen regeling in relatie tot niet geluidgevoelig evenement binnen 11 dagen De Paardenvriend. College stemt in met lijn om concours toch toe te staan. Formele afhechting via collegevoorstel (indien nodig schriftelijke ronde) in verband met afwijken beleid.

>> BoVo: Opzet lintjesregen, Koningsdag en Dodenherdenking besproken.

>> LuDr: Heropening visvijver: namens college zaterdag 16 april.

>> BoVo: Uitgestelde opening Archive-IT: 2 juni 14.00 uur. Achtervang regelen vanuit college voor BoVo indien nodig.

>> LuDr: Terugkoppeling regiegroep.

>> MaRo: Terugkoppeling stand van zaken school Beesel door en

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 april 2022 20:20
Aan: Drost, Luc; Vostermans, Bob
CC: [redacted]
Onderwerp: overleg corporaties tijdelijke woonunits

Beste [redacted] en [redacted]

Vanmiddag hebben we [redacted] en ik) overleg gehad met de corporaties Nester en [redacted] over de realisatie van tijdelijke woonunits, op basis van de uitgangspunten die eerder door het College zijn vastgesteld en de drie locaties uit de shortlist (Dijckerhof, Broeklaan omgeving en Rustoord).

De corporaties hebben bevestigd dat ze samen met ons tot de realisatie willen komen. We hebben de drie locaties met elkaar doorgelopen. De locatie Dijckerhof zien de corporaties niet als een goede locatie, in verband met een groot aantal potentiële bezwaren vanuit de sportclubs en omwonenden. De omgeving Broeklaan heeft geleid op toekomstige ontwikkelingen de voorkeur, maar de vraag is of je hier snel tot ontwikkeling kunt komen ivm de particuliere grondposities en milieu-omstandigheden. Als Broeklaan niet mogelijk is, dan is realisatie op Rustoord het voor de hand liggende alternatief (qua snelheid het meest positief). Er is snel een keuze nodig, enerzijds vanuit de ontwikkelingen mbt de vluchtelingen, anderzijds omdat duidelijkheid gewenst is over de locatie Rustoord. De corporaties vragen om bestuurlijk commitment over de te maken (locatie)keuze.

Inhoudelijk zijn de volgende aandachtspunten benoemd:

- Afhankelijkheid van Enexis voor realisatie aansluitingen (wachtijd loopt op tot 60 weken)
- Voor de uitwerking van een businesscase is een termijn van 15 jaar minimaal noodzakelijk om tot een sluitende exploitatie te komen.
- Bij een locatie in particulier eigendom is de suggestie gedaan de grondwaarde mee te nemen in een toekomstige ontwikkeling (perspectief op mogelijkheden);
- Er is wetgeving nodig voor het afsluiten van tijdelijke huurcontracten
- In Horst is [redacted] ook bezig met de uitwerking van een businesscase, dus die informatie kunnen we met elkaar delen om sneller tot resultaat te komen.

Afgesproken is dat een ambtelijke projectgroep aan de slag gaat om tot een voorstel over een locatie en businesscase te komen en bestuurlijke besluitvorming hierover.

Als reactie naar de Veiligheidsregio kunnen we dit proces schetsen:

- Binnen de gemeente is een quickscan gemaakt van mogelijke locaties voor tijdelijke huisvesting. Op basis hiervan heeft overleg met de woningcorporaties plaatsgevonden, waarbij als uitgangspunt is aangehouden om te komen tot realisatie van 16-20 units voor gezinshuishoudens. Met de corporaties is de afspraak gemaakt dat 2 locaties worden betrokken in de verdere uitwerking. Op basis hiervan wordt een keuze gemaakt over de locatie en vindt besluitvorming plaats over de businesscase. [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]
[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Overleg inzake mogelijkheden flexwoningen in gem Beesel

Nester, Woonwenz, Gem Beesel

11 april 2022

Aanleiding (en)

1. Bestuurlijke wens (tijdens overleg prestatieafspraken) om gezamenlijk inventarisatie te maken naar mogelijke locaties en realisatie van flexwoningen.
2. Bericht vanuit de RCC-Bevolkingszorg (Veiligheidsregio Limburg Noord) om uiterlijk 12 april te komen tot inventarisatie van mogelijke locaties waarop tijdelijke huisvesting gerealiseerd kan worden.

College van B&W

- Ten behoeve van longstay vluchtelingen wens tot realisatie tijdelijke woonunits;
- Nog geen locaties besloten, wel zijn opties in kaart gebracht
- Uitgangspunten:
 - Realisatie van ca. 16-20 woonunits;
 - Woningen geschikt voor meerpersoonshuishoudens;
 - Locatie geschikt voor huisvesting gedurende langere termijn (ca. 10 jaar);
 - Locatie is op zeer korte termijn in te zetten om tot snelle realisatie te komen;
 - Financieringsvoorstel gezamenlijk met corporaties verder uit te werken.
 - Bestuurlijk trekker: wethouder wonen (Luc Drost),
- 3 locaties lijken het meest kansrijk
- Aanvullend onderzoek van VRLN is nog niet meegenomen

Inventarisatie Gemeente

Locatie Dijkersingel / Schellekensbeeksingel



- Eigendom gemeente, huurovereenkomst sportclubs
- Maakt onderdeel uit van sportpark
- Bosplantsoen en bomen moeten worden gerooid.
- Geen actief gebruik door sportpark van de ruimtes
- Dijkersingel ca. 0,3 ha
- Schellekensbeeksingel ca. 0,3 ha
- Aangrenzend woongebied
- Goede ontsluiting

Inventarisatie Gemeente

locatie Broeklaan



- Diverse particuliere eigenaren
- Locatie ligt grotendeels braak / in gebruik als trapvelds
- Initiatief voor bedrijvenverzamelgebouw aan de Mariastraat
- Broeklaan 128: ca. 1 ha
- Broeklaan 126/126a: ca. 0,7 ha
- Mariastraat ca. 0,7 ha
- Aangrenzend aan bedrijventerrein
- Goede ontsluiting

Inventarisatie Gemeente Locatie Rustoord



- Eigendom Nester
- Maakt onderdeel planontwikkeling reguliere woningbouw
- Rustoord ca.0,5 ha
- Aangrenzend woongebied
- Goede ontsluiting

Uitvraag RCC-Bevolkingzorg

Maak een inventarisatie van mogelijke locaties waarop tijdelijke huisvesting gerealiseerd kan worden. Deze locaties dienen aan onderstaande voorwaarden te voldoen:

- 1. In gemeentelijk bezit;**
- 2. Geleegen in of direct aansluitend op bestaand bebouwd gebied (Ladder)**
- 3. Kent geen strijdigheid met milieubeschermingsgebieden;**
- 4. Aansluiting op infrastructuur en nutsvoorzieningen.**

RUIMTELIJKE PROCEDURE

GEMEENTELIJKE
CRISISORGANISATIE
LIMBURG-NOORD

- Via de zogenaamde kruimelgevallenregeling (Bijlage II, artikel 4, onderdeel II van het Besluit omgevingsrecht):
- Maximaal 10 jaar afwijkend gebruik van bestemming.
- Reguliere procedure (maximaal 8 weken). Ruimtelijke onderbouwing nodig. Zonder zienswijzenperiode.
- Via de Crisis- en herstelwet mogelijk om maximale periode te verlengen van 10 jaar naar 15 jaar.

FINANCIËLE ARANGEMENTEN

GEMEENTELIJKE
CRISISORGANISATIE
LIMBURG-NOORD

- Dekostigingsregeling van het Rijk
- Vertrekpunt: normkosten waar mogelijk, feitelijke kosten waar nodig.
- ‘Gemeenten krijgen reële meerkosten vergoed’
- Medio april wordt communicatie verwacht

AA DACHTSPUNTEN BIJ ONTWIKKELING

GEMEENTELIJKE
CRISISORGANISATIE
LIMBURG-NOORD

- Rakenvoorbeeld businesscase:

- ~~• trein van 1600 m2 in drielaagse bouw: 30 woonunits a 40-50 m2~~

- ~~• trein van 7000 m2 in vierlaagse bouw: 168 woonunits a 40-50 m2~~

- Locatieoverwegingen: spanningsveld schaalgrootte en kosten

- Grondeigen dom

- Aansluiting nutsvoorzieningen

- Exploitatie: Wie koopt? Ontwikkelt? Beheert?

- Tijdelijke huurcontracten

- Om tingsdialoog

- Na beëindiging huisvesting: andere doelgroepen? verplaatsing?

Vervolg

- Formeren ambtelijke werkgroep vanuit gemeente en corporaties om te komen tot verdere uitwerking.
- Gemeentelijke besluit over verder uit te werken locatie(s)
- Standpunt Nester inzake locatie Rustoord
- Intentie Nester en Woonwenz inzake de uitvoering opstal en verhuur
- Uitwerking voorkeurslocatie (bestemming, openbare ruimte, opstal)
-

Quickscan tijdelijke huisvestingslocatie in gemeente Beesel

Welke type huisvesting?

Nieuw tijdelijk woonruimte

Afwegingen:

- We selecteren op basis van (na) directe beschikbaarheid: nu of snel beschikbaar
- Wenselijkheid van woningbouw (op volgorde van wenselijkheid):
 - A. Binnen bebouwd gebied: woongebieden of bedrijventerrein aansluitend aan woongebied
 - B. Buitengebied, maar aansluitend aan kern
 - C. Solitair op bedrijventerrein
 - D. Solitair buitengebied
- Bereikbaarheid met het OV
- Geen strijdigheid met locaties die beoogd zijn voor permanente woningbouw

Beoogde doelgroep

- Op dit moment: vluchtelingen, overstay/longstay opvang van vluchtelingen.
- Daarnaast kunnen er andere woonurgenden toegevoegd worden. Denk aan: mensen die dringend en op korte termijn woonruimte nodig hebben (al dan niet tijdelijk) en niet zelf in kunnen voorzien (ook wel spoedzoekers genoemd). Daaronder vallen onder meer: gescheiden personen, slachtoffers van huiselijk geweld, personen die uitstromen vanuit beschermd wonen trajecten en statushouders.

Locatie

Omgeving Broeklaan 128 (tegenwoordig cosol)

Broeklaan 126 en 128
Mariastraat ong.



Eigendom / grootte

Particulier Theunissen
Particulier Wito B.V.
Particulier Berezhnoy

Broeklaan 128: ca. 1 ha
Broeklaan 126/126a circa 0,7 ha
Mariastraat ca. 0,7 ha

Beperkingen / opmerkingen

- Sloop moet nog plaatsvinden.
- Locatie ligt braak
- Op Broeklaan 126/126a zijn nog bedrijfsactiviteiten
- Voor locatie aan de Mariastraat, tegenover de Welkoop ligt nu een vraag voor het realiseren van een bedrijfsgebouw
- Diverse eigenaren.
- Solitaire locatie tussen bedrijvigheid niet wenselijk.
- Afstand tot OV punt: ca. 650-750 m.

Planologisch

Wenselijkheid ligging: type A (binnen bebouwd gebied)
Bestemmingsplan Bebouwde gebieden.
Bestemming Bedrijventerrein, (cat. 2, 3.1 en 3.2).
Procedure:
- Omgevingsvergunning voor grote buitenplanse afwijking; of,
- Bestemmingsplanherziening.
- Kleine buitenplanse afwijking (tijdelijk maximaal 10 jaar).

Conclusie

Mogelijk kansrijk,
Gebied nader onderzoeken.

St. Annastraat, Broeklaan, Offenbeek



Janssen de Jong Grondbank B.V.

Grootte circa. 7,6 ha.

Buitengebied, buiten bebouwde kom.

Afstand tot OV punt: ca. 800 m.

Wenselijkheid ligging: **type B** (buitengebied, maar aansluitend aan kern)

In Structuurvisie Beesel aangeduid als toekomstig woongebied.

Bestemmingsplan Buitengebied. Bestemming Agrarisch.

Procedure:

- Omgevingsvergunning voor grote buitenplanse afwijking; of,
- Bestemmingsplanherziening; of,
- Kleine buitenplanse afwijking (tijdelijk maximaal 10 jaar).

Niet nader onderzoeken.
Buitengebied, we zoeken eerst binnen bebouwd gebied.

Hoogstraat, Beesel



Vastgoed Webusco B.V. met zakelijk recht  voor gebruik en bewoning

Grootte: circa 0,4 ha

Locatie is relatief klein, achterliggend gebied is open gebied.

Afstand tot OV-punt: circa 700 m.

Wenselijkheid ligging: **type A** (binnen bebouwd gebied)

Bestemmingsplan Bebouwde gebieden.

Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen (naar 3 grondgebonden woningen).

Procedure:

- Omgevingsvergunning voor grote buitenplanse afwijking; of,
- Bestemmingsplanherziening; of,
- Bestemmingsplanwijziging
- Kleine buitenplanse afwijking (tijdelijk maximaal 10 jaar).

Niet nader onderzoeken.
Frontbreedte aan straat beperkt. Mogelijk kansrijk voor regulier, maar alleen kleinschalige invulling.

Grasveld gymzaal, Beesel



Gemeente Beesel met erfpacht en opstal recht voor Stichting Jong Nederland Beesel

Grootte: ca. 0,3 ha.

Is gemeentelijk speelveld.
Wat is het alternatieve speelveld?

Afstand tot OV-punt: circa 400 m.

Wenselijkheid ligging: **type A** (binnen bebouwd gebied)

Bestemmingsplan Bebouwde gebieden. Bestemming Sport

Procedure:

- Omgevingsvergunning voor grote buitenplanse afwijking; of,
- Bestemmingsplanherziening; of,
- Kleine buitenplanse afwijking (tijdelijk maximaal 10 jaar).

Niet nader onderzoeken.
Weinig kansrijk, locatie is in gebruik, erfpacht.

	Gemeente Beesel Grootte: circa 0,4 ha.	- Relatief zwakkere buurt (sociaal-economisch). - In gebied liggen 2 woonwagenvoningen. Afstand tot OV-punt: circa 600 m.	Wenselijkheid ligging: type A (binnen bebouwd gebied) Bestemmingsplan Bebouwde gebieden. Bestemming Wonen (zonder bouwttitel) en Groen. Wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden voor het realiseren van maximaal 12 'nieuwe grondgebonden woningen. Procedure: - Omgevingsvergunning voor grote buitenplanse afwijking, of, - Bestemmingsplanherziening, of, - Bestemmingsplanwijziging, of, - Kleine buitenplanse afwijking (tijdelijk maximaal 10 jaar).	Mogelijk kansrijk, nader onderzoeken. Afstemming met sociaal domein nodig.
	Gemeente Beesel Grootte ca. 0,3 ha.	Locatie is momenteel ingericht als openbaar groen Beperkingen door milieufactoren van het IV-bedrijf aan de Beeselseweg Afstand tot OV-punt: circa 350 m.	Wenselijkheid ligging: type A (binnen bebouwd gebied) Bestemmingsplan Bebouwde gebieden. Bestemming Groen Procedure: - Omgevingsvergunning voor grote buitenplanse afwijking, of, - Bestemmingsplanherziening, of, - Kleine buitenplanse afwijking (tijdelijk maximaal 10 jaar).	Niet nader onderzoeken. Als we iets willen, is dit een ideale locatie voor het duurdere segment en op dit moment niet direct beschikbaar vanuit huidige beperking: milieu
	Gemeente Beesel Grootte ca. 0,5 ha.	Gedeelte van sportpark welke mogelijk niet in gebruik is.	Wenselijkheid ligging: type A (binnen bebouwd gebied)	Mogelijk kansrijk, nader onderzoeken.



Afstand tot OV-punt: circa 1200 m.

Nadere afstemming met sociaal domein en evt. gebruikers.

Bestemming Bebouwde gebieden.
Bestemming Sport

Procedure:

- Omgevingsvergunning voor grote buitenplanse afwijking; of,
- Bestemmingsplanherziening; of,
- Kleine buitenplanse afwijking (tijdelijk maximaal 10 jaar).

Kleine Solberg, Solberg



Janssen de Jong grondbank B.V.

Afstand tot OV-punt: circa 500 m.

Wenselijkheid ligging: type B (buitengebied, maar aansluitend aan kern).

Bestemmingsplan Bebouwde gebieden.
Bestemming Agrarisch Onbebouwd

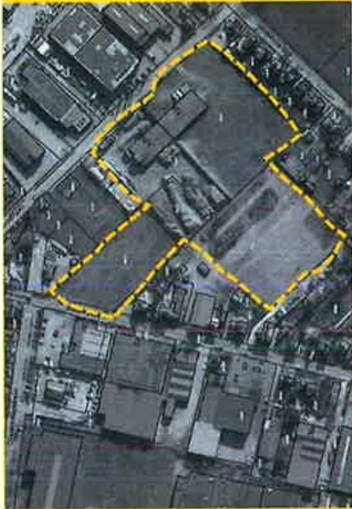
Procedure:

- Omgevingsvergunning voor grote buitenplanse afwijking; of,
- Bestemmingsplanherziening; of,
- Kleine buitenplanse afwijking (tijdelijk maximaal 10 jaar).

Niet nader onderzoeken.
In beeld en onderzoek voor permanente woningbouw.

Conclusie en advies

Wij concluderen dat er 3 locaties mogelijk zijn voor een tijdelijk woonconcept. Voorstel is om de volgende drie locaties nader te onderzoeken:



Omgeving Broeklaan
Particulier eigendom



Wederikstraat, nabij woonwagenvoerwoningen
Gemeentelijk eigendom



Schellekensbeeksingel, gedeelte sportveld
Gemeentelijk eigendom

Beesel, maart 202



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Memo tijdelijke huisvesting vluchtelingen d.d. 28 maart 2022

onderwerp: Memo tijdelijke huisvesting vluchtelingen

Op 15 maart is in het College gesproken over de opvang van vluchtelingen in tijdelijke woonunits bedoeld voor longstay.

Naar aanleiding van deze bespreking hebben de volgende vervolgacties plaatsgevonden:

- Er heeft overleg plaatsgevonden met de eigenaar van het perceel aan de Dr. Poelsstraat, [redacted]. Hierin is aangegeven dat deze locatie geen optie is voor longstay opvang dmv tijdelijke woonunits.
- Tijdens dit overleg is de mogelijkheid verkend om op een andere locatie in eigendom van [redacted] units te plaatsen. Voor [redacted] is dit geen optie.
- Er heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de woningcorporaties Nester en Woonwenz. Ze hebben de bereidheid uitgesproken om samen een locatie voor tijdelijke huisvesting te realiseren.

Woonwenz heeft geen locaties in de gemeente in eigendom en is dus afhankelijk van locaties van de gemeente of particuliere eigenaren.

Woonwenz heeft aangegeven goede ingangen te hebben bij leveranciers voor tijdelijke huisvesting.

Nester heeft daarentegen wel op enkele plekken in de gemeente eigendom. Er is o.a. gesproken over de locatie Rustoord.

De corporaties hebben de intentie uitgesproken om gezamenlijk tot een verdere uitwerking te komen.

Vervolg

Voorgesteld wordt om in overleg met beide corporaties te komen tot een verdere uitwerking van een project voor huisvesting in de vorm van tijdelijke woonunits. Hierbij worden vanuit de gemeente de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Realisatie van ca. 16-20 woonunits;
- Woningen geschikt voor meerpersoonshuishoudens;
- Locatie geschikt voor huisvesting gedurende langere termijn (ca. 10 jaar);
- Locatie is op korte termijn in te zetten om tot snelle realisatie te komen;
- Financieringsvoorstel gezamenlijk verder uit te werken.

Bestuurlijk trekker: wethouder wonen (Luc Drost), ambtelijk opdrachtnemer: teammanager ruimtelijke ontwikkeling (+HTO omgevingszorg), [redacted], ambtelijk projectleider: [redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



Memo tijdelijke woningen

onderwerp: Tijdelijke woningen: mogelijkheden perceel Dr. Poelsstraat en alternatieve locaties

Inleiding

Ten behoeve van de opvang van vluchtelingen is door een ondernemer een initiatief voor de plaatsing van tijdelijke woningen (ca. 16-20) op een perceel aan de Dr. Poelsstraat naar voren gebracht. Op donderdag 17 maart vindt een overleg plaats met de ondernemer.

Er is onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor tijdelijke huisvesting op deze locatie. Daarnaast is bekeken welke alternatieve locaties er zijn voor tijdelijke huisvesting en welke rol de gemeente hierin kan spelen. Tot slot wordt een voorstel gedaan voor het vervolg.

Locatie Dr. Poelsstraat



De locatie aan de Dr. Poelsstraat betreft een braakliggend perceel op het bedrijventerrein. Onderzocht is of op deze locatie een tijdelijke woonfunctie mogelijk is gelet op de omliggende bedrijvigheid.

Het perceel heeft de bestemming bedrijventerrein, evenals de omliggende percelen. Op deze percelen zijn bedrijfsactiviteiten van categorie 3.2 toegestaan. Op het aangrenzende perceel aan de Mariastraat is categorie 3.1 toegestaan. Volgens de aan te houden richtafstanden uit de publicatie Bedrijven en Milieuzonering betekent dit dat er binnen een afstand van respectievelijk 50 (cat. 3.1) en 100 (cat. 3.2) meter geen gevoelige objecten (woningen) mogen worden opgericht. Bovenstaande betekent dat er, vanuit hetgeen planologisch maximaal is toegestaan, géén ruimte op het braakliggende perceel is om gevoelige objecten op te richten.

Daar het hier een bedrijventerrein binnen de bebouwde kom betreft en er sprake is van een zogenaamd 'gemengd gebied' zou je kunnen motiveren dat de [redacted] verkleind worden naar 1 categorie lager, respectievelijk 30 (cat. 3.1) en 50 (cat. 3.2) meter. Daarnaast is bekeken of gelet op de feitelijke milieucategorie van de bedrijven de mogelijkheid bestaat om tijdelijk af te wijken van de richtafstand. Hierbij is enerzijds van belang dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt, anderzijds moet er voor de bewoners ook een goede leefsituatie zijn.

Uit een eerste analyse van de feitelijk aanwezige bedrijfsactiviteiten blijken lagere categorieën aangehouden te kunnen worden. De feitelijk aan te houden afstanden zijn weergegeven in navolgend plaatje (Nedbrowser), de pin met '1' geeft het globale gebied van circa 29x62 meter aan waar vervolgens gevoelige gebouwen mogen worden opgericht.



Conclusie uit bovenstaand onderzoek is dat er geen reële invulling met een gevoelige functie op dit perceel mogelijk is.

Alternatieve locaties

De vraag naar tijdelijke huisvesting komt niet alleen voort uit de stroom van vluchtelingen uit de Oekraïne. Ook de huisvesting van statushouders en de situatie op de woningmarkt, maakt dat een flexibel woningconcept een goede (tijdelijke) oplossing kan bieden (juridisch is het voor een periode van 10 jaar mogelijk tijdelijk te vergunnen). Uitgangspunt daarbij is dat de huisvestingslocatie voor deze langere duur geschikt is als huisvestingslocatie. Er heeft een eerste quick scan plaatsgevonden van locaties die mogelijk geschikt zijn. Daaruit komen de volgende locaties naar voren die het meest kansrijk zijn om nader te onderzoeken.

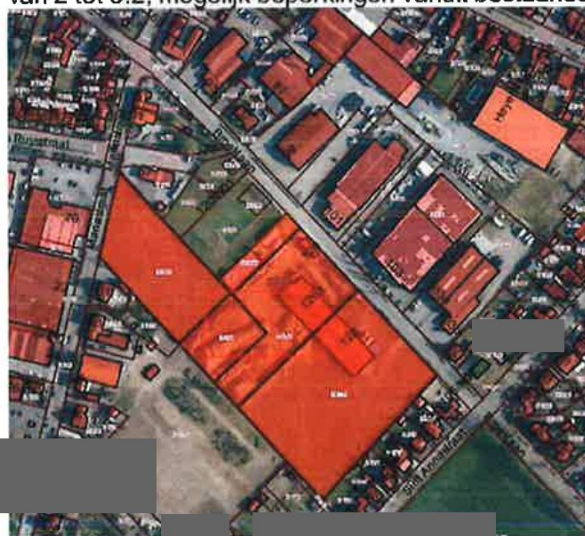
- Locatie Wederikstraat (eigendom gemeente, bestemming Wonen met een wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van maximaal 12 grondgebonden woningen, maar kwetsbare locatie ten opzichte van bestaande wijk).



- Locatie sportvelden Offenbeek (eigendom gemeente, bestemming Sport, maar beperkingen vanuit hinder sportvelden)



- Gebied Broeklaan – Mariastraat (meerdere percelen die mogelijkheden bieden, allen in particulier eigendom), deels nog bebouwing aanwezig, bestemming Bedrijven met milieucategorie variërend van 2 tot 3.2, mogelijk beperkingen vanuit bestaande bedrijvigheid).



NB locaties die in beeld zijn voor ontwikkeling van permanente woningbouw (zoals Heijackerstraat en Rustoord) zijn ook uit de quick scan naar voren gekomen. Als uitgangspunt is aangehouden dat de planontwikkeling op deze locaties wordt voortgezet en niet wordt ingezet op een andere invulling.

Rol gemeente

De ondernemer heeft aangeboden de tijdelijke woningen zelf te financieren. Onduidelijk is onder welke voorwaarden en of dit uitgangspunt bij verdere uitwerking en op een andere locatie overeind blijft. Dit kan in het gesprek dat donderdag met de ondernemer staat gepland, worden verkend.

Voor de opstalexploitatie (realiseren van de woningen) en de beheerexploitatie (verhuur en onderhoud) is het raadzaam een professionele partij te zoeken, particulier dan wel via een corporatie. Verhuur van woningen is geen taak voor de gemeente.

De financiële betrokkenheid van de gemeente is vaak casus-afhankelijk. Vanuit de markt wordt vaak alleen naar het financieel rendement gekeken terwijl vanuit het algemeen belang redenen kunnen zijn om als gemeente (ook) te investeren en een meer actieve rol in te nemen bij de ontwikkeling van een locatie. De woningcorporaties hebben bij uitstek ervaring in de huisvestingsopgave van deze doelgroepen en zijn hierop ook ingericht.

Vervolg

Voorgesteld wordt de volgende vervolgacties in gang te zetten:

- Donderdag in gesprek met ondernemer : terugkoppeling over locatie Dr. Poelsstraat en bereidheid polsen om te investeren op een andere locatie.
- Het onderzoek naar locaties voor tijdelijke huisvesting en de rol van de gemeente verder voort te zetten
- In gesprek met woningcorporaties over mogelijkheden om een rol hierin te vervullen (meenemen in overleg dat donderdag gepland staat met de corporaties).

Memo

Aanleiding

De aanleiding voor deze memo is de behandeling van de Woonzorgvisie in de Commissie op 3 juli en Raad op 11 juli en de relatie tot de ontwikkeling Wederikstraat en de leefbaarheid in de Bloemenbuurt.

- Bij de ontwikkeling van de modulaire woningen op de Wederikstraat is aangegeven dat de leefbaarheid een belangrijk aandachtspunt is.
- In de woonzorgvisie is opgenomen dat de Bloemenbuurt een buurt is waar we als eerste in actie moeten komen en waar een kwaliteitsimpuls nodig is om de leefbaarheid naar de toekomst toe te garanderen. Als actiepunt is opgenomen dat we een nieuwe opzet maken voor een integrale wijkgerichte aanpak (2025).

Deze memo geeft aan hoe beide trajecten zich tot elkaar verhouden.



Proces

Met bovenstaande afbeelding is de verhouding weergegeven tussen:

- de leefbaarheidsaanpak in relatie tot de ontwikkeling Wederikstraat, als onderdeel van de ontwikkeling van de modulaire woningen;
- de leefbaarheidsaanpak van de Bloemenbuurt in het kader van de integrale wijkaanpak.

Leefbaarheidsaanpak ontwikkeling modulaire woningen:

De leefbaarheidsaanpak behorende bij de ontwikkeling van de modulaire woningen richt zich specifiek op de locatie waar de woningen worden ontwikkeld en de directe omgeving (Wederikstraat). In de voorbereiding van het concept van de modulaire woningen is het uitgangspunt geweest om in te zetten

op een goede inpassing van het gebouw in de omgeving met hoogwaardige kwaliteit. Dit is ook het uitgangspunt bij de verdere bewonersparticipatie. Bij de invulling van de openbare ruimte rondom het gebouw wordt nadrukkelijk ook de buurt betrokken en wordt op een participatieve wijze geprobeerd om invulling te geven aan een inrichtingsplan voor de directe omgeving van de ontwikkeling Wederikstraat, in de lijn van bijvoorbeeld de wijze waarop dit in de wijkaanpak Hazenkamp is aangepakt. Denk hierbij aan de inpassing in het groen, de verkeerssituatie, de parkeervoorzieningen in het plangebied en de omgeving en speelvoorzieningen. Met Nester maken we nadere afspraken over de veiligheid en leefbaarheid. Dit moet ertoe leiden dat er goede afspraken zijn over het beheer van de locatie, de toewijzing van doelgroepen en helderheid over wie waarvoor aanspreekpunt is.

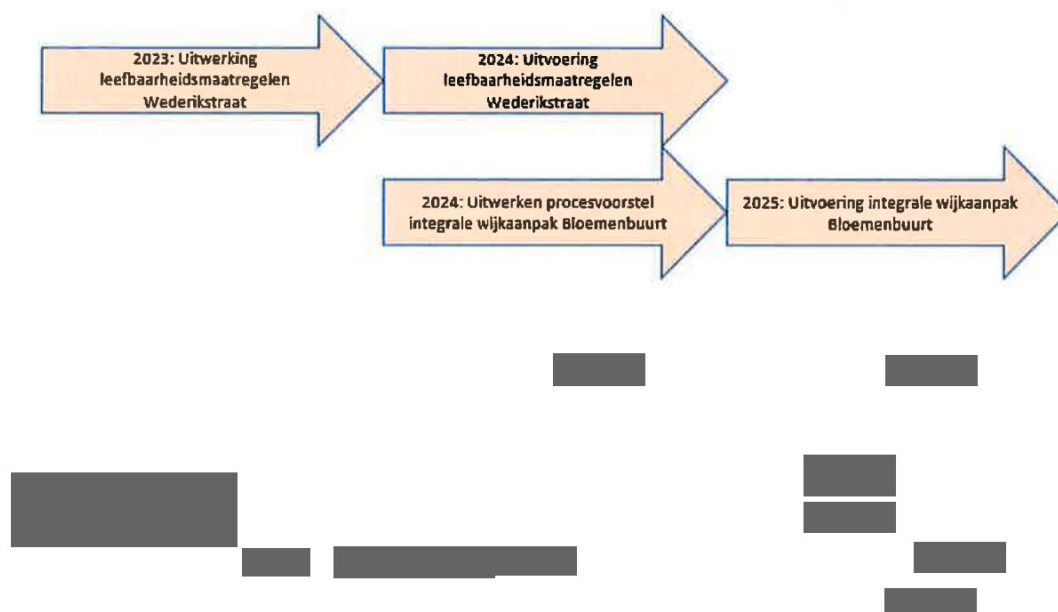
Bloemenbuurt (in brede zin);

In de woonzorgvisie is opgenomen dat we een nieuwe opzet maken voor de integrale wijkgerichte aanpak. Dit omdat er de wijkaanpak integraal willen vormgeven en een brede verbinding willen leggen tussen leefbaarheid, sociaal-maatschappelijke aspecten, de energie-transitie, overige duurzaamheidsaspecten, de fysieke leefomgeving, sociale cohesie en sociale veiligheid. Hierbij betrekken we ook onze partners zoals Nester en Synthese. Op 1 oktober as. start een beleidsmedewerker leefbaarheid die samen met een integraal team aan de slag gaat met het vormgeven van deze nieuwe opzet.

De bedoeling is om in 2024 tot deze nieuwe opzet te komen, zodat in de begroting 2025 de hiervoor benodigde middelen opgenomen kunnen worden. Opgemerkt wordt dat iedere wijkaanpak maatwerk is waarbij we aan moeten sluiten bij de behoefte van de wijk en het een leerproces is.

Concreet voor de Bloemenbuurt betekent dit dat in 2024 een procesvoorstel wordt opgesteld, waarin wordt ingegaan op de integrale wijkaanpak voor deze wijk: wat is de scope, wie en wat is hiervoor nodig (tijd, middelen, capaciteit) en welke proces doorlopen we.

In de tijd ziet dit er als volgt uit:



Van: [redacted]
Verzonden: maandag 5 juni 2023 09:59
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Wederikstraat ontwikkeling ism aanvragers woonwagendstandplaats

Hoi [redacted]

Afgelopen woensdag, 31 mei, iets na 15:00u kreeg ik een terugbel verzoek van een van de aanvragers van een Woonwagendstandplaats te [redacted]

Ik heb direct teruggebeld en kreeg [redacted] aan de lijn die me vertelde dat [redacted] die nu nog in 1 van de twee woonwagens op de Wederikstraat woont, een brief had ontvangen dat het grondgebied bij de huidige woonwagens bebouwd gaat worden.

Ze gaf aan hier niet blij mee te zijn want juist deze ruimte had zij beoogd als haar mogelijke standplaats. Verder vertelde ze dat de buurt echt niet blij was met de komst van de tijdelijke bewoners en dat er een hoop weerstand was. Ze gaf ook aan dat naast haar zus en nichtje er nog meer mensen zich zouden gaan melden voor een woonwagendstandplaats.

Ik heb haar uitgelegd dat de ontwikkeling van dit grondgebied al veel langer op de agenda stond binnen de Gemeente en dat we nog aan de slag gaan met het formuleren en ontwikkelen van woonwagendbeleid en vervolgens de aanvragen zullen bekijken en toetsen.

Ik heb haar verteld dat we hierin ondersteund zullen gaan worden door een extern bedrijf dat met hen contact op zal gaan nemen. Ook heb ik haar gezegd in dit telefoongesprek dat we de mogelijkheden onderzoeken om in de nabijheid van de huidige twee woonwagens te kijken naar mogelijke uitbereiding maar dat we hiervoor wel beleidsafspraken nodig hebben. We hebben dus ook oog voor deze mogelijke ontwikkeling naast de andere plannen op de Wederikstraat.

Mogelijk dat je hier de 7^e ook vragen dus over krijgt. Weet dan dat bovenstaande gedeeld is mondeling.

Voor jouw beeld. De eerste aanvraag voor een woonwagendstandplaats is in januari 2023 binnengekomen, op dat moment liep het onderzoek en de voorbereiding voor ontwikkeling op de Wederikstraat al meer dan een half jaar.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] Beleidsadviseur wonen, team Ruimtelijke Ontwikkeling | Gemeente Beesel
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL [redacted] | T 077-474 9292
Ik ben werkzaam op maandag, dinsdag en woensdag.



147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen