

versie 22-09-2026

Bijhouden van longlist aan mogelijke locaties, eigen grond, aanbod vanuit de markt. Doorlopend.

Uitgangspunten gemeente Gulpen - Witterm (adv vastgestelde visie)

- Regie houden als gemeente
- Gemeente in samenwerking met een of meer partners
- Zoveel mogelijk duurzame oplossingen waarbij de gemeenschap wordt versterkt
- Woningaanbod voor de gehele gemeenschap verbetert
- Financieel verantwoord en ondernemend (rol marktpartijen)

Voldoet locatie aan alle uitgangspunten? Door naar stap 3.

Voldoet locatie niet aan uitgangspunten? Dan ambtelijk of evt bestuurlijk vaststellen en aan betreffende partij brief sturen met afwijzing, vastleggen via zaaksysteem.

Type locatie
Gemeentelijke opvang (TGO of DGO)
AZC (COA)
AMV- locatie
Flexwoningen (semi-permanent)

Onderstaande criteria zijn niet/beperkt van toepassing op de zelfstandige flexwoningen/ woningbouw

Algemene gegevens per locatie

- Afgelegen gegevens per locatie**
- Katastrale informatie (adres, kadastrale nummer), eigenaar
 - Plaattengedon met maatvoering (aantal vierkante meters woonoppervlakte / bruto vloeroppervlakte, netto vloeroppervlakte, ruimte voor aantal bedden, andere gegevens)
 - Voorzinning: binnen de bebouwde kom (in een woonwijk) of buiten de bebouwde kom (bijv. een meer afgelegen recreatiepark), relevant i.v.m. criteria als afstanden tot voorzieningen en aantal bewoners
 - Ligging: binnen de bebouwde kom (in een woonwijk) of buiten de bebouwde kom (bijv. een meer afgelegen recreatiepark), relevant i.v.m. criteria als afstanden tot voorzieningen en aantal bewoners
 - Mogelijke rapportages/onderzoeken/informatie betreffende de risico's van de locatie (brandveiligheid, gezondheid, etc.)
 - Aard van het contract: huur of koop
 - Beschikbaarheid van de locatie, per wanneer en voor welke termijn.

Weging:	Beoordelings criteria:	L1	L2	L3	L4
Belangrijk	Gemeente expendend == koop = huur -				
Belangrijk	Opvallende klein - middel = groot +				
Belangrijk	Voorzieningen binnen 5 km == verder -				
Zien belangrijk	Binnen bebouwde kom - rand van de bebouwde kom = + buiten bebouwde kom +				
Belangrijk	Geen risico's == geringe risico's = hoog risico -				
Belangrijk	Koop = en huur -				
Belangrijk	Beschikbaarheid in relatie tot anderen haalbaar + niet haalbaar -				

Standaard eisen uit Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de Omgevingsregeling

- standaard en/of Buitelucht bewegende leefomgeving (BBL) en de Omgevingsregulering
Buitelucht verblijfsomgeving (BVL)
- a. Nutsvoorzieningen (elektrische, drinkwater, warmte, riolering, harnemalwater afvoer).
Aftersetting met nutsbedrijven hierover.
 - c. Gezondheids- en veiligheidsvoorzieningen (logiesla, asbest, brandveiligheid, CO2)
 - d. Goede infrastructuur (wegen, fietspaden, looppaden), nabijheid van OV-voorzieningen (bus- en tramstation) of reeds ingerichte faciliteiten
 - e. Nabijheid van werkgelegenheden of de mogelijkheid tot vervoor naar plekken waar werk is
 - f. Nabijheid van maatschappelijke voorzieningen (afdeling van winkels, school, gezondheidscentrum) - i.v.m. wetelijke opdracht inberating
 - g. Nabijheid van sociale en culturele voorzieningen (afdeling tot buurtuist), religieuze voorzieningen (afdeling tot gebeduist) en sport- en recreatievoorzieningen (buitensport of park)
 - h. Toetsing op regels omtrent brand (gestandheid, vervuiling), geluid, trilling, geur, archeologie, cultureel en historisch erfgoed
- i. Klimaatadaptatie met toetsing op regels omtrent natuur (Natura 2000 / flora en fauna bedriegde diersoorten), stikstof, PFAS - aan voorankt afspreek met provincie na vaststelling van de afspreek op de afspreek en na meten inculcer watermanagement (aan/aanloof) - i.v.m. oerlog met waterschap

Specifieke eisen locaties (opvang en flex-woningen): ontwikkelperspectief en business case op hoofdlijnen

- a. Invulling ontstoppingsperspectief tijdens periode dat locatie is ingezet als Aielzoekers en statushouders. *Potentiele ruimtelijke procedures en in relatie tot overlap van locaties met traject Straatje erbij inclusief ruimtelijke inpassing*
- b. Verwachte periode van inzet locatie
- c. Verwachte restwaarde na x jaar (bijv. bij verkoop flex-woningen). *Inclusief restwaarde van de infrastructuur (aansluiting van nutvoorzieningen).*
- d. Verwachte toegevoegde waarden voor inwoners, verenigingsleven, scholen en bedrijfsleven
- e. Verwachte te realiseren woningen

Totale waarden

Vereist is een uitsluitende criteria bil

Neutraal heeft weging 1x
Belendig heeft weging 2x

Belangrijk heeft weging 2x
Zeer belangrijk weging 3x

Voldoet locatie aan alle uitgangspunten? Door naar stap 4.

Voldoet locatie niet aan uitgangspunten? Dan ambtelijk of evt bestuurlijk vaststellen en aan betreffende partij brief sturen met afwijzing, vastleggen via zaaksysteem.

Specifieke eisen bij verschillende type locaties zijn specifiek.

De business case kan verschillen per locatievorm, mix van doelgroepen, specifieke eisen of uitzonderingen daarop die relevant zijn voor de betreffende locatie. Dit betreft de uitwerking van het arrangement.

Onderdelen om uit te werken in het arrangement zijn:

Onderdelen om uit te werken in het arrangement:
Kookvoorziening of gezamenlijk/zelfstandig koken

Slaapvertrek (eigen) aantal personen (1-2, 1-4, 1-6). *Modulaire opbouw, zodat een mix aan doelgroepen (alleenstaanden tot grote gezinnen (1 tm 8 personen) te plaatsen.*

Duurzaamheid (duurzame verwarming, isolatie en ventilatie, airconditioning)

Moet voldoen aan BENG-eisen

Specifieke eisen bij nieuwbouw of transformatie

- Specifieke eisen bij nieuwbouw of transformatie**
- Of sprake is van bouwrijpe grond (bij nieuwbouw). Geschikt voor wonen
 - Of sprake is van minimaal 3 hectare zodat aansluitingen op water, riolering, elektriciteit en gas goed te regelen zijn
 - De mogelijkheid om bouwinfrastructuur aan te leggen, aan- en afvoeren van materialen op de locatie te kunnen komen, wachtplaats voor groot transport.

- d. Mogelijkheid om netwerk op te bouwen voor integratie, werk, community en weerbare samenleving

Lukt het om een goed arrangement vorm te geven? Dan voorleggen aan het college via principebesluit en definitief besluit. In het college ligt de bestuurlijke afweging met oog voor de maatschappelijke impact. Na principebesluit informeren en laten participeren van omgeving.