

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 230318

Medewerker	:	Jasper Pott
Team	:	Projectmanagement en Advies
Datum	:	9 mei 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind,

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tekeningen Locaties</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Grondzaken: Mogelijke afname gronden</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Financiële benadering resultaat woonwagenstandplaatsen</p>
<p><b>AFSTEMMING MET</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> financieel</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> Wel actieve communicatie</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Leefomgeving</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> Wonen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team PMA</p>
<p><input type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p><b>ONDERWERP</b></p> <p>Realisatie extra standplaatsen voor woonwagens</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. Extra woonwagenstandplaatsen te realiseren om aan de lokale behoefte te voldoen. Hiervoor:
  - a. De bestaande woonwagenlocaties Het Anem in Wijhe uit te breiden met in totaal 3 standplaatsen;
  - b. De beoogde locatie Hooiberglaan (tegenover sporthal De Hooiberg) in Olst aan te wijzen als nieuwe woonwagenlocatie, voor het realiseren van 4 standplaatsen;
  - c. Daarbij juridisch en planologisch mogelijk maken van 2 van de 3 plaatsen voor toekomstig gebruik door opgroeiende kinderen op het Anem en 2 van de 4 plaatsen voor toekomstig gebruik door opgroeiende kinderen aan de Hooiberglaan;
2. Kennis nemen van een vrijkomende standplaats aan de Ter Stegestraat (zomer 2024) en onderzoeken hoe we in kunnen zetten voor de woonbehoefte van een spijtoptant
3. Het inzetten van koop, huur (via SallandWonen) en erfpacht als mogelijkheden tot afname van gronden en hierbij kennis te nemen van de (on)mogelijkheden van deze constructies zoals weergegeven in de bijlage van grondzaken.
4. De raad te informeren via de raadsnieuwsbrief, daarna de communicatie met omwonenden en omliggende bedrijven en organisaties uit te voeren en aansluitend de communicatie met overige betrokkenen en belangstellenden.
5. Een bestemmingsplan in procedure te brengen voor de ontwikkeling van de woonwagenstandplaatsen op de locaties aan Het Anem en de Hooiberglaan.
  - a. Het ontwerp-bestemmingsplan opstellen op basis van de uitgangspunten die ook bij de recente bestemmingsplannen zijn gehanteerd.
  - b. De wijzigingen voor te bereiden voor besluitvorming door het college voor de zomer van 2023 en aansluitend voor te leggen aan de raad.
6. Bijlagen Matrix Grondzaken en Financiële gegevens als vertrouwelijk te behandelen.

## SAMENVATTING

Op dit moment bestaat er geen woonwagengebeleid binnen Olst-Wijhe. In 2020 is wel een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd onder woonwagengebewoners naar aanleiding van het advies van het College voor de rechten van de mens, aan het Rijk. Op basis hiervan moeten gemeenten hun standplaatsenbeleid vormgeven als uit onderzoek blijkt dat er een aantoonbare behoefte is aan standplaatsen. Het doel: lokale woonwagengebewoners (zg. Spijtoptanten) binnen afzienbare tijd in aanmerking laten komen voor een standplaats.

Uit het woonbehoefteonderzoek uit 2020 bleek dat een aantal spijtoptanten terug wil keren naar een standplaats in onze gemeente. De uitkomsten van het onderzoek maakten inzichtelijk dat er op dat moment behoefte was aan extra standplaatsen, 3 in Olst en 1 in Wijhe.

Daarnaast is er de wens voor nog eens 4 standplaatsen voor opgroeiende kinderen geuit; 2 in Olst en 2 in Wijhe. Dit betekent in totaal een behoefte aan 8 plaatsen; 5 in Olst en 3 in Wijhe.

*Er waren ten tijde van het woonbehoefteonderzoek geen vrije standplaatsen om in deze behoefte te voorzien\*\**

Op basis van onderzoek, ruimtelijke inventarisaties en financiële verkenningen zijn twee locaties geschikt geacht voor het realiseren van nieuwe standplaatsen:

- Hooiberglaan in Olst, tegenover sporthal De Hooiberg. Dit is een nieuw te realiseren locatie voor de aanleg van maximaal 4 standplaatsen;
- Het Anem in Wijhe. Dit is een uitbreiding van de bestaande locatie met maximaal 3 standplaatsen.

Daarnaast komt vanaf zomer 2024 een standplaats vrij op de locatie aan de Ter Stegestraat in Olst, deze is in eigendom van SallandWonen en zou kunnen worden ingezet.\*\* Daarmee beperkt de ontwikkelopgave zich tot 4 plekken in Olst en 3 plekken in Wijhe.

Voor de nieuwe standplaatsen bieden we de bewoners een koop-, huur-, of erfpachtvereenkomst aan.

Na gesprekken met betrokken woonwagengebewoners en omwonenden, omliggende bedrijven en organisaties van de te realiseren locaties, wordt de verdere besluitvorming omtrent bestemmingsplanwijziging en financiële consequenties voor realisatie voorbereid. Naar verwachting neemt het college van burgermeester en wethouders hierover voor de zomer van 2023 een besluit. Daarna volgt na de zomer besluitvorming door de raad. Na de besluitvorming door de raad zal met de opgedane kennis woonwagengebeleid worden opgesteld, daar waar Olst Wijhe nu nog geen woonwagengebeleid heeft.

## INLEIDING

Een aantal spijtoptanten (voormalige woonwagengebewoners die terug willen keren naar een woonwagen in Olst-Wijhe) is sinds 2017 in gesprek met de gemeente Olst-Wijhe om een standplaats te realiseren.

Langere tijd zijn geen concrete locaties aangewezen. Rijksbeleid op het gebied van woonwagengestandplaatsen heeft ertoe geleid dat gemeenten concrete acties gericht op het behoud van de woonwagencultuur dienden uit te voeren. Om deze reden heeft Olst-Wijhe in 2020 een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd onder lokale woonwagengebewoners en spijtoptanten. Uit het woonbehoefteonderzoek bleek op dat moment concrete behoefte aan 4 standplaatsen met aanvullend de mogelijkheid op 4 extra standplaatsen voor opgroeiende kinderen. Op de locatie aan de Hooiberglaan te Olst kan, gelet op de leeftijden van opgroeiende kinderen, de behoefte aan standplaatsen binnen nu en 5 jaar concreet worden.

Naar aanleiding van het woonbehoefteonderzoek is onderzocht welke geschikte locaties voor het realiseren van extra standplaatsen er zijn. Hieruit zijn drie geschikte locaties naar voren gekomen en daarmee is er nu zicht op het kunnen faciliteren van de woonbehoefte van deze groep inwoners. Er zijn twee geschikte locaties in Olst en één in Wijhe, namelijk:

- **Hooiberglaan Olst**. Het aanleggen van twee standplaatsen, met de mogelijkheid voor twee extra standplaatsen voor opgroeiende kinderen.

- **Ter Stegestraat Olst.** Het beschikbaar stellen van een vrijkomende standplaats (zomer 2024) in eigendom van SallandWonen. De huidige bewoner heeft een stem in de toewijzing van deze standplaats.
- **Het Anem Wijhe.** Het aanleggen van één standplaats met de mogelijkheid voor twee extra standplaatsen voor opgroeiende kinderen.

#### BEOOGD RESULTAAT

Het beoogde resultaat van deze notitie is om te kunnen voorzien in de woonbehoefte van de verschillende woonwagengewoners.

#### KADER

In het advies van het College voor de rechten van de mens wordt gesteld dat Nederlandse gemeenten hun verantwoordelijkheid nemen en de culturele woonvorm van woonwagengewoners voldoende te faciliteren. Mede om die reden heeft de gemeente Olst-Wijhe een woonbehoefteonderzoek uit laten voeren.

- Woonvisie 2022-2025
- Advies College voor de Rechten van de Mens
- Beleidskader Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid – Ministerie van Binnenlandse Zaken
- Woonbehoefteonderzoek 2020
- Nota Grondbeleid 2023

#### ARGUMENTEN

##### **Ad 1. Extra woonwagenstandplaatsen te realiseren om aan de lokale behoefte te voldoen. Hiervoor:**

- a. De bestaande woonwagenlocaties Het Anem in Wijhe uit te breiden met in totaal 3 standplaatsen;
- b. De beoogde locatie Hooiberglaan (tegenover sporthal De Hooiberg) in Olst aan te wijzen als nieuwe woonwagenlocatie, voor het realiseren van 4 standplaatsen;
- c. Daarbij juridisch en planologisch mogelijk maken van 2 van de 3 plaatsen voor toekomstig gebruik door opgroeiende kinderen op het Anem en 2 van de 4 plaatsen voor toekomstig gebruik door opgroeiende kinderen aan de Hooiberglaan

##### **De bestaande woonwagenlocatie Het Anem in Wijhe juridisch en planologisch uit te breiden met 3 standplaatsen, waarvan 2 voor toekomstig gebruik door opgroeiende kinderen op het Anem.**

Deze bestaande woonwagenlocatie leent zich goed voor uitbreiding. Het aanpalende perceel aan de oostkant is eigendom van de gemeente Olst-Wijhe en kan relatief eenvoudig worden uitgebreid met woonwagenstandplaatsen.

Eén standplaats is nu nodig en deze kan direct met het gereedkomen van het bestemmingsplan worden uitgegeven. De andere twee zijn standplaatsen voor opgroeiende kinderen en kunnen later in de tijd worden uitgegeven.

##### **De beoogde locatie Hooiberglaan (tegenover sporthal De Hooiberg) in Olst aan te wijzen als nieuwe woonwagenlocatie, voor het realiseren van 4 standplaatsen, waarvan 2 voor toekomstig gebruik voor toekomstige kinderen aan de Hooiberglaan.**

Deze nieuw te realiseren woonwagenlocatie is momenteel eigendom van Olst-Wijhe. Dit perceel wordt momenteel verhuurd. De huurovereenkomst is eenvoudig en zonder verdere verplichtingen opzegbaar. Het perceel doet dienst als wadi. Voor het deel dat verhard wordt moet ter compensatie een (technische) oplossing worden gezocht.

Voor deze locatie zijn nu twee standplaatsen nodig en deze kunnen direct na het gereedkomen van het bestemmingsplan worden uitgegeven. De andere twee zijn standplaatsen voor opgroeiende kinderen en kunnen later in de tijd worden uitgegeven.

##### **Ad 2. Kennis nemen van een vrijkomende standplaats aan de Ter Stegestraat te Olst (zomer 2024) en het gesprek aan te gaan om deze in te kunnen zetten voor de woonbehoefte van een spijtoptant.**

Van oudsher liggen aan de Ter Stegestraat twee woonwagenstandplaatsen. SallandWonen heeft met de huidige bewoner, die momenteel beide plaatsen gebruikt, een overeenkomst gesloten waarin de tweede

standplaats in de zomer van 2024 terugvalt aan SallandWonen. Vanaf dat moment is er één vrije standplaats binnen Olst. Deze vrije standplaats zal vanaf dat moment opnieuw in de verhuur geplaatst worden en kan daarmee voorzien in de woonbehoefte van één van de spijtoptanten uit het woonbehoefteonderzoek. Het toewijzingsbeleid van SallandWonen schrijft voor dat huidige bewoners meedenken in de toewijzing van vrijkomende standplaatsen.

Uit het woonbehoefteonderzoek is gebleken dat één spijtoptant behoefte heeft aan een standplaats in Olst of Boskamp. Het College wordt gevraagd om in te stemmen met het hanteren van de lijn om gebruik te maken van deze vrijkomende standplaats om zo te voorzien in de woonbehoefte van de uit het woonbehoefteonderzoek voortkomende spijtoptant.

**Ad 3. Het inzetten van koop, huur (via SallandWonen) en erfpacht als mogelijkheden tot afname van gronden en hierbij kennis te nemen van de in de bijlage bijgevoegde matrix grondzaken.**

Onderdeel van het rijksbeleid is om potentiële belemmeringen voor de toewijzing van standplaatsen zo veel mogelijk te voorkomen. Om deze reden is naast rechtstreekse koop van de gemeente en huur via SallandWonen, ook de optie erfpacht onderzocht.

Alle huidige standsplaatsen binnen Olst-Wijhe zijn via SallandWonen verhuurd. Om deze reden wordt bij het verhuren van nieuw te ontwikkelen standplaatsen SallandWonen als samenwerkingspartij genoemd. Erfpacht biedt woonwagenbewoners meer (en soms de enige) mogelijkheden voor de financiering van een woonwagen. Door erfpacht toe te staan wordt een project gerealiseerd waarbij voldoende oog is voor de eindgebruiker, en het inkomstenpotentieel voor de gemeente het hoogst, hiermee komt het project in aanmerking om kostenneutraal te draaien. Bij erfpacht is er namelijk na het incasseren van een canon gedurende 15 jaar, ook sprake van opbrengsten bij verkoop van de kavel. *Zie bijlage*

Op 6 april 2023 zijn de betrokken woonwagenbewoners tijdens de één op één gesprekken meegenomen in de verschillende manieren van uitgifte en de keuzes zijn hen voorgelegd. Afgesproken is dat zij medio mei 2023 met een reactie komen waaruit hun voorkeur en mogelijkheden blijkt. Op basis hiervan kan de totale gemeentelijke investering inzichtelijk worden gemaakt, wat nodig is voor een vervolgbesluit door college en raad over de benodigde financiële middelen rond de zomer. Op basis van de eerste geluiden tijdens de verschillende gesprekken lijkt het draagvlak voor erfpacht groot. Het projectteam zal rond de zomer een gemeentelijk standpunt ter goedkeuring aan het college aanbieden.

Doordat het vraagstuk bij een zeer specifieke doelgroep speelt wordt, is buiten de gebaande paden gedacht en is erfpacht ter sprake gekomen. Toekomstig bewoners zijn geïnformeerd over het feit dat dit middel voorsnog enkel bij deze doelgroep wordt ingezet.

**Ad 4. De raad te informeren via de raadsnieuwsbrief, daarna de communicatie met omwonenden en omliggende bedrijven en organisaties uit te voeren en aansluitend de communicatie met overige betrokkenen en belangstellenden**

De raad is door middel van een woordvoerdersoverleg in februari op de hoogte gebracht van de stand van zaken in het project woonwagenlocaties. Nadat het college het volgende besluit neemt, zullen de woonwagenbewoners en de raad hier door middel van een raadsnieuwsbrief over worden geïnformeerd. Na het informeren van de raad zal de communicatie met omwonenden en overige stakeholders worden opgestart.

**Ad. 5 Een bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk**

Om medewerking te verlenen aan het plan is een integrale wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voor de bestemmingsplanherziening moet aangetoond worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande functies en waarden in de omgeving. De onderzoeken voor de ontwikkeling zijn inmiddels uitgezet. In het kader van de voorbereiding is geconcludeerd op basis van een eerste verkenning dat deze locaties kansrijk zijn.

**Ad 5a. Bij het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de geldende uitgangspunten**

In het ontwerp-bestemmingsplan worden dezelfde ruimtelijke uitgangspunten gehanteerd die ook recentelijk zijn gehanteerd bij het vaststellen van de bestemmingsplannen. Het gaat daarbij om de te hanteren afstand tussen de verschillende standplaatsen, de hoogte en oppervlakte van de standplaatsen.

Vanuit het oogpunt van het gelijk behandelen van gevallen is het van belang om dezelfde regels te hanteren. Deze afmetingen zijn eerder stedenbouwkundig en ruimtelijk getoetst, de maatvoering en de schaal van de nieuwe woonwagens sluit daarmee aan op de bestaande situaties. Daarnaast gelden er op deze wijze van bestemmen voor een specifieke bouwvorm, waar een beperkte groep van belanghebbenden voor is, specifieke regels. Als er een reguliere (huur)woning mogelijk is zouden andere geïnteresseerden voor een (huur)woning theoretisch ook de mogelijkheid moeten krijgen om zich hier te vestigen. Tenslotte is het van belang in verband met de aanstaande invoering van de Omgevingswet te streven naar uniformering regels binnen de gemeente. Dat vereenvoudigt de omzetting naar een Omgevingsplan eenvoudiger.

#### **Ad 6. Bijlagen Matrix Grondzaken en Financiële Gegevens als vertrouwelijk te behandelen.**

In verband met financieel vertrouwelijke informatie welke de positie van de Gemeente of woonwagengewoner bij openbaring zou kunnen schaden wordt geadviseerd om deze stukken als vertrouwelijk te behandelen.

#### **Draagvlak**

Met de betrokken woonwagengewoners is regelmatig contact geweest. Er is draagvlak voor de betreffende nieuw te ontwikkelen locaties.

#### **Communicatie & participatie**

Communicatie speelt een evidente rol, omdat de realisatie van extra standplaatsen op de locaties in Olst en Wijhe enerzijds de betrokken woonwagengewoners aangaat en anderzijds diverse omwonenden en omliggend bedrijven en organisaties raakt. Daarnaast werken we in dit project samen met SallandWonen als (deels)eigenaar van alle bestaande woonwagenlocaties in Olst-Wijhe.

#### *Met wie communiceren we*

Onze aandacht gaat primair naar communicatie met betrokken woonwagengewoners en met omwonenden en omliggende bedrijven en organisaties van de locaties. De focus is gericht op de (betrokken) woonwagengewoners, gemeenteraad en betrokken omwonenden en omliggende bedrijven en organisaties. Daarnaast is de communicatie met samenwerkingspartner SallandWonen evident.

#### *Wat willen we met onze communicatie bereiken*

We willen dat betrokkenen duidelijk en op tijd weten wat er aan de hand is, wat er wanneer gaat gebeuren en wat dit voor hen betekent. Daarnaast willen we met onze communicatie bijdragen aan een positieve houding, begrip en betrokkenheid, waarbij we rekening houden met de zorgen die te verwachten zijn.

#### *Hoe we communiceren*

Onze communicatie bestaat in de basis uit persoonlijk contact en we werken met vaste aanspreekpunten. Doordat het aanleggen van standplaatsen binnen Olst-Wijhe nieuw is, worden met de direct omwonenden van de locaties één op één gesprekken gevoerd. Hierbij geven we aan waar mensen met hun vragen en zorgen terecht kunnen en wat hiermee gebeurt.

#### *Participatie*

Voor aanwonende woonwagengewoners, overige omwonenden en omliggende bedrijven en organisaties beperkt de participatie zich grotendeels tot *medeweten* (geïnformeerd worden). De noodzaak, als gevolg van lokale woonbehoefte, het al lang in gesprek zijn over extra standplaatsen, het advies vanuit het College voor de Rechten van de Mens, plus de zorgvuldige keuze voor de locaties, bieden slechts zeer beperkt ruimte voor meedenken of andere vormen van participatie. Dit neemt niet weg dat we nadrukkelijk het gesprek aangaan met betrokkenen en daarbij staan we open voor vragen en suggesties, zeker als dit gaat om de ruimtelijke inpassing.

#### *Waarover communiceren we*

De woningdruk in Olst-Wijhe is groot en dit geldt ook voor woonwagengewoners. In onze communicatie vertellen we onder meer over de noodzaak van extra standplaatsen en waarom een woonwagenstandplaats voor deze groep inwoners niet alleen belangrijk maar ook een recht is. We geven aan waarom we de extra standplaatsen willen realiseren op de beoogde locaties. We hebben daarbij oog en oor voor de vragen en zorgen die bij omwonenden en andere betrokkenen leven. Vragen en zorgen

kunnen zij bij de verschillende één op één gesprekken stellen en uiten. Deze zullen allen gedocumenteerd worden waarna deze beantwoord en waar mogelijk weggenomen worden.

#### DUURZAAMHEID

Uitgangspunt is de aanleg van duurzame woonwagendstandplaatsen en duurzaam gebouwde, gasloze en energiezuinige woonwagens.

#### RISICO'S (financieel/juridisch).

- Bezwaren vanuit de omgeving. Dit kan potentieel leiden tot vertraging in de ruimtelijke procedure.
- Mogelijke financiële tegenvallers bij de uitwerking van de businesscase; een groot deel aan inkomsten bevindt zich nog in de toekomst (kavels voor kinderen)
- Onvoldoende financiële middelen voor aanleg; rond de zomer wordt duidelijk hoe er voldoende middelen geregeld moeten gaan worden
- Financieel verlieslatende businesscase;
- Publieke onrust na het faciliteren van standplaatsen met een negatieve businesscase.
- De uitwerking van dit project vooruitlopend op het op te stellen woonwagenbeleid leidt tot andere inzichten

#### FINANCIËLE CONSEQUENTIES

In de concept berekening (zonder status), zie bijlage die een onderbouwing levert van de kosten en opbrengsten die samenhangen met het planologische proces, het bouw- en woonrijpmaken en de plankosten ten behoeve van de realisatie van 7 nieuwe woonwagendstandplaatsen. Uitgegaan is van de de volgende uitgangspunten:

- Gemiddelde kavelgrootte 315 m<sup>2</sup>
- Grondprijs koop 200/m<sup>2</sup> (prijspeil conform grondprijzenbrief 2023)
- Gemiddelde indexatie huur/erfpacht 5%/jaar (wordt gebaseerd op CBS/CPI)
- Opbrengstenstijging 2%/jaar (conform Rekentechnische uitgangspunten 2023)
- Kosten vestiging erfpacht of huur met Afhankelijk opstalrecht € 1.000 - € 1.500 per standplaats
- Plankosten zijn gebaseerd op overleggen en werkzaamheden die de gemeente moet uitvoeren om standplaatsen te kunnen realiseren en afgestemd met de projectleider.
- Rente over boekwaarde 1,59%
- Uitgifte in 2024 en 2025.

In de conceptberekening wordt uitgegaan van uitgifte van 7 nieuw te realiseren standplaatsen op korte termijn (2024 – 2025), waarbij sprake is van veel aannames. Bovendien is in de berekening uitgegaan van dezelfde uitgiftevorm voor alle 7 standplaatsen en is er geen sprake van verschillende uitgiftevormen. De voorlopige berekening betreft dan ook slechts een indicatie.

Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat er in de berekeningen geen rekening is gehouden met rentekosten/renteopbrengsten vanaf investering in de jaren. De berekening laat geen contante waardebeoordeling zien omdat niet is uitgegaan van de methode voor de opmaak van een GREX-model. Ook zijn de taxatiekosten om de op termijn geldende marktconforme grondprijs te bepalen niet meegenomen in de berekeningen.

Resultaat verkoop in 2024 – 2025	€ 243.210 nadelig
Resultaat huur (met afhankelijk opstalrecht) met verplichting tot aankoop binnen 10 jaar	€ 27.304 voordelig
Resultaat 15 jarige erfpacht (met afhankelijk opstalrecht), met aansluitende verkoop tegen marktconforme grondprijzen	€ 307.594 voordelig
Resultaat 30 jarige erfpacht (met afhankelijk opstalrecht)	€ 223.084 voordelig

De eerste geluiden vanuit de spijtoptanten is dat zowel koop als erfpacht interessant worden gevonden. Bij de optie erfpacht van 15 jaar met aansluitende verkoop wordt als argument opgevoerd dat financiering van

de wagen mogelijk wordt gemaakt, en de kavel niet direct op hetzelfde moment hoeft te worden aangekocht, maar dat dit later in de tijd kan.