

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 19337-2025

Medewerker	:	Richard ten Wolde
Team	:	BOR & PM
Datum	:	15 april 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN: ☒ Collegebesluit Realisatie extra standplaatsen voor woonwagens Zaaknr. 18049-2023 ☒ Raadsvoorstel krediet aanleg woonwagenlocatie Hooiberglaan Zaaknr 19337-2025 ☒ Definitief inrichtingsplan Zaaknr 22356-2025 ☒ Plan van Aanpak Zaaknr. 22356-2025
AFSTEMMING MET ☒ team Bedrijfsvoering en Communicatie ☒ Financieel ☒ Geen actieve communicatie ☒ anders, nl. Grondzaken, Ruimtelijke Ordening, BOR ☒ Ambtelijk opdrachtgever Wonen
☒ Openbaar ☐ Vertrouwelijk
ONDERWERP Kredietaanvraag voor aanleg woonwagenlocatie Hooiberglaan

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Kennis te nemen van het definitieve inrichtingsplan;
2. In te stemmen met het Plan van Aanpak voor de realisatiefase;
3. De projectleider te mandateren voor alle besluiten binnen de kaders zoals aangegeven in het Plan van Aanpak;
4. Aan de raad ter besluitvorming voor te leggen vanuit de algemene middelen een incidenteel budget van € 385.000 beschikbaar te stellen voor 2025 via bijgevoegd raadsvoorstel;
5. In te stemmen met de erfpachtconstructie en de portefeuillehouder te mandateren voor het ondertekenen van erfpachtovereenkomst met de betreffende standplaatshouders.

SAMENVATTING

In mei 2023 heeft het college besloten de Hooiberglaan aan te wijzen als locatie voor 4 standplaatsen voor woonwagens. Het door de raad vastgestelde bestemmingsplan hiervoor is onherroepelijk, er is overeenstemming met de omwonenden over de inrichting rondom de locatie en het definitieve ontwerp is gereed voor uitvoering. Het college heeft besloten om de gemeenteraad te vragen om benodigde financiën beschikbaar te stellen voor de aanleg van het terrein.

AANLEIDING

In mei 2023 heeft het college besloten de Hooiberglaan aan te wijzen als locatie voor 4 standplaatsen voor woonwagens. Het bestemmingsplan hiervoor is onherroepelijk, er is overeenstemming met de omwonenden over de inrichting rondom de locatie en het definitief ontwerp is gereed voor uitvoering. Het college heeft besloten om de gemeenteraad te vragen om benodigde financiën beschikbaar te stellen voor de aanleg van het terrein.

BEOOGD RESULTAAT

Met het beschikbaar stellen van het krediet kan de woonwagenlocatie aangelegd worden.

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 woonwagenbewoners voldoende te faciliteren. Mede om die reden heeft de gemeente Olst-Wijhe een woonbehoefteonderzoek uit laten voeren.

- Focus op Wonen
- Omgevingsvisie 2050
- 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 VOOR

Het college heeft het besluit genomen om op deze locatie de standplaatsen aan te leggen, wat door de raad is bekrachtigd door vaststelling van het bestemmingsplan.

Deze nieuw te realiseren woonwagenlocatie is momenteel eigendom van de gemeente 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, is ter compensatie een (technische) oplossing worden gevonden.

Voor deze locatie zijn nu twee standplaatsen nodig en deze kunnen direct na het aanleggen worden uitgegeven. De andere twee zijn standplaatsen voor opgroeiende kinderen en kunnen later in de tijd worden uitgegeven. Er is zicht op uitgaven van een derde standplaats op redelijk korte termijn.

ARGUMENT TEGEN

N.v.t

RISICO'S

- Dekking van de kosten uit de pacht is afhankelijk van het daadwerkelijke aantal woonwagens dat geplaatst wordt;
- De betrokken nutsbedrijven kunnen niet snel leveren. Mogelijk moet er met tijdelijke maatregelen gewerkt worden.

FINANCIËN

Uitgaven

De totaalkosten voor de aanleg van de standplaatsen zijn geraamd op € 385.000.

Inkomsten

De opbrengsten van de standplaatsen zijn afhankelijk van het aantal plaatsen dat in erfpacht uitgegeven kan worden.

Twee standplaatsen

Er wordt begonnen met 2 plaatsen die over een periode van 15 jaar, afhankelijk van de indexatie, tussen de € 97.000 en de € 112.000 aan erfpacht opleveren. Mocht de gemeente na die 15 jaar de grond eventueel willen verkopen en spijtoptanten willen kopen, dan wordt de grond (standplaats) tegen de dan geldende grondprijs verkocht. Voor de 2 standplaatsen zal dat rond € 176.000 zijn. Bij elkaar zijn de inkomsten dan minimaal € 273.000.

Bij een erfpacht van 30 jaar is de opbrengst tussen de € 242.000 en de € 340.000.

Drie standplaatsen

Bij plaatsen levert de erfpacht bij 15 jaar tussen de € 145.000 en de € 169.000. Bij eventuele verkoop na 15 jaar is de verkoopwaarde ca. € 264.000.

Bij elkaar zijn de inkomsten dan minimaal € 409.000.

Bij een erfpacht van 30 jaar is de opbrengst tussen de € 363.000 en de € 512.000.

De Canon is berekend aan de hand van de voor de Onroerende Zaak op het moment van bepaling geldende marktwaarde ten bedrage van € 65.160,00 te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage van vier procent (4%).

Na de periode van 27 jaar heeft de standplaatsbewoner de optie om verlenging aan te vragen. Tevens is de optie aanwezig dat na een periode van 16 jaar erfpacht dat de standplaatsbewoner een aanvraag kan doen voor het kopen van de grond indien de gemeente Olst-Wijhe dit wenst te verkopen.

Een mogelijk positief effect is dat de subsidie Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (hierna RHA genoemd) gebruikt kan worden voor € 15.000 ten behoeve van de aanleg van standplaatsen. De RHA subsidie is reeds ontvangen en ruimte in de ontvangen subsidie is aanwezig. Momenteel wordt contact gezocht met het ministerie of een hogere bijdrage voor de standplaatsen mogelijk is binnen de grenzen van de regeling.

DUURZAAMHEID

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

PARTICIPATIE

Er is met de omwonenden gesproken over de natuurlijke inpassing van het geheel. Er is een overzicht gemaakt van hun inbreng, inclusief onze reactie of en waarom we de inbreng wel of niet overnemen, Dit overzicht plus het uiteindelijke inrichtingsplan is met hen gedeeld.

COMMUNICATIE

Voor de start van de uitvoering worden de omwonenden en de spijtoptanten geïnformeerd over het collegebesluit.

PLANNING EN UITVOERING

Zodra de financiën beschikbaar worden gesteld kan de aanbesteding gestart worden. Dit is voorzien in het 3^e kwartaal van 2025. De nutsbedrijven kunnen in het 2^e kwartaal van 2026 de aansluitingen voor elektra en water aansluiten. Er wordt bekeken hoe dit kan worden versneld.