Onderwerp: Realisatie woonwagenstandplaatsen Platenmakersstraat Elst

Ons kenmerk: 2025-035857

Nummer.

Elst, 14 juli 2025

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1a. Het eerder beschikbaar gestelde krediet van €168.000,- voor het realiseren van vier woonwagenstandplaatsen aan de Platenmakersstraat opnieuw ter beschikking te stellen en de kapitaallasten te dekken ten laste van de post onvoorzien.

1b. Een aanvullend investeringskrediet van € 232.000,- ter beschikking te stellen voor het realiseren van vier woonwagenstandplaatsen aan de Platenmakersstraat en de kapitaallasten te dekken ten laste van de post onvoorzien.

2. Positief te adviseren over het voornemen van het college om een omgevingsvergunning te verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten behoeve van vier standplaatsen voor woonwagens aan de Platenmakersstraat te Elst.

2. Inleiding

In november 2018 kwam de raad met een motie om de behoefte aan standplaatsen in beeld te brengen (link). Vervolgens is de behoefte geïnventariseerd en is er een onderzoek uitgevoerd naar geschikte locaties conform de door de raad vastgestelde uitgangspunten en criteria (link). In 2021 besloot de raad om de Platenmakersstraat in Elst aan te wijzen als toekomstige woonwagenlocatie (link). Het uitwerken van het plan moest door middel van co-creatie plaatsvinden.

In juni 2024 besloot de raad om planvariant 1 aan te wijzen als te realiseren variant (link). Hierdoor konden wij de onderzoeken opstarten die benodigd zijn voor de planologische procedure. Deze onderzoeken zijn nu afgerond. Aan de hand van input vanuit de klankbordgroep hebben wij een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De gemeente Overbetuwe heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om de realisatie van de woonwagens mogelijk te maken. Deze aanvraag past niet binnen de regels van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Dit betekent dat hier sprake is van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afgekort BOPA).

Ook zijn er met Vivare financiële afspraken uitgewerkt en vastgelegd in een samenwerkings-, koop- en realiseringsovereenkomst. Een en ander onder voorbehoud van besluitvorming over het investeringskrediet door uw raad. De gemeente maakt het aanleggen van standplaatsen planologisch mogelijk en zorgt voor het bouwrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte, zoals de aanleg van wegen en groen. Vivare zorgt voor het realiseren van de standplaatsen zelf en voor het plaatsen van de woonwagens. Aan de hand van dit voorstel vraagt het college de raad een investeringskrediet toe te kennen voor het realiseren van de vier woonwagenstandplaatsen. In dit krediet is ook de input vanuit de klankbordgroep meegenomen ten aanzien van de landschappelijke invulling van de locatie.

3. Doel en beoogd effect

Met voldoende financiële middelen kunnen we de vier woonwagenstandplaatsen aan de Platenmakersstraat in Elst realiseren en geven we invulling aan onze wettelijke taak om te voorzien in voldoende woonruimte voor woonwagenbewoners. Een positief advies over het afwijken van het Omgevingsplan leidt tot een positief besluit over de ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning.

4. Argumenten

1.1 Uw raad stelde via het uitvoeringsprogramma bij de Programmabegroting 2023 reeds € 168.000 beschikbaar voor het realiseren van vier woonwagenstandplaatsen.
We informeerden u op 4 februari jl. dat het bedrag dat uw raad eerder beschikbaar stelde abusievelijk niet overgeheveld is van 2023 naar 2024 en als voordeel in het rekeningresultaat van 2023 terecht gekomen is (link). We vragen uw raad nu dit bedrag opnieuw ter beschikking te stellen.

1.2 Het eerder beschikbaar gestelde krediet is niet toereikend om de voorgenomen ontwikkeling met vier woonwagenstandplaatsen te realiseren.
Met het beschikbaar stellen van het krediet kan de voorgenomen ontwikkeling gerealiseerd worden, zodat voldaan wordt aan het wettelijk kader vanuit de Rijksoverheid en aan de behoeften uit het eerder uitgevoerde onderzoek.

1.3 Ook reeds gemaakte kosten voor de planologische procedure, ambtelijke uren en eventuele onvoorziene kosten zijn nu opgenomen in het gevraagde investeringskrediet.
Al eerder stelden wij een bedrag van € 45.000,- ter beschikking om alvast de onderzoeken op te kunnen starten die benodigd zijn voor de planologische procedure. Dit bedrag is opgenomen in het investeringskrediet dat we nu aanvragen. Ook alle benodigde ambtelijke uren van het project zijn in beeld gebracht en verwerkt in het investeringskrediet.

1.4 Het investeringskrediet dat we uw raad vragen ter beschikking te stellen houdt rekening met de co-creatie.
Uw raad heeft bij de locatiekeuze in 2021 meegegeven dat het vormgeven van het plan plaats moest vinden aan de hand van co-creatie. Het in 2024 vastgestelde plan is vormgegeven door de klankbordgroep. In 2025 is de klankbordgroep opnieuw betrokken bij het landschappelijk inrichten van het plan. Het investeringskrediet dat nu ter besluitvorming voorligt, houdt rekening met de input die vanuit de klankbordgroep meegegeven is, ook als het gaat om de landschappelijke inpassing.

1.5 Het beschikbaar stellen van voldoende financiële middelen is noodzakelijk voor de planologische procedure.
Bij de vergunning (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) moet aangetoond worden dat de voorgenomen ontwikkeling financieel haalbaar is. Deze ontwikkeling is alleen haalbaar als uw raad besluit voldoende financiële middelen toe te kennen.

2.1 Voorliggend initiatief geeft uitvoering aan behoefte voor extra standplaatsen.
Voorliggend initiatief zorgt voor de realisatie van vier standplaatsen voor woonwagens. Hiermee wordt voldaan aan het wettelijk kader vanuit de Rijksoverheid en wordt tevens voldaan aan de behoeften uit het eerder uitgevoerde onderzoek (uitvoering van de afspraken met de gemeenteraad).

2.2 Het initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Uit de beoordeling van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en het van toepassing zijnde Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid blijkt dat het voorliggende initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en worden de omliggende functies niet belemmerd. Om dit aan te tonen zijn er onderzoeken uitgevoerd op het gebied van bodem, archeologie, geluid en natuur. Verder zijn de milieu- en omgevingsaspecten voorgelegd aan externe partijen, zoals de Omgevingsdienst Regio Arnhem, netbeheerder TenneT en het Waterschap. Uit de onderzoeken en de bevindingen van de voornoemde partijen volgt dat er geen belemmeringen zijn. Geconcludeerd is dat er voldoen wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.3 De standplaatsen worden landschappelijk zorgvuldig ingepast.
Een voorwaarde om mee te werken aan het initiatief is een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Er is een landschappelijk inpassingsplan uitgewerkt (zie bijlage 13 en 14), die ambtelijk akkoord is bevonden.

2.4 Er heeft aan de hand van co-creatie een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden.
Voorafgaand aan het proces is een plan van aanpak voor participatie geschreven (zie link). Er zijn twee sessies georganiseerd waarbij alle omwonenden uitgenodigd werden. In de eerste sessie is men geïnformeerd over de wijze waarop de participatie plaats zou vinden en is er een klankbordgroep gevormd. In de tweede sessie is men geïnformeerd over het door de klankbordgroep uitgewerkte plan. In de tussentijd vonden diverse sessies plaats met de klankbordgroep bestaande uit diverse omwonenden, een afgevaardigde namens de volkstuinders, woonwagenbewoners en woningcorporatie Vivare. De klankbordgroep heeft het plan vormgegeven aan de hand van co-creatie. In de ruimtelijke motivering is het hele participatieproces nader omschreven (zie bijlage 10).

2.5 Het geven van een bindend advies over het afwijken van het Omgevingsplan is een bevoegdheid van de raad en is een verplicht onderdeel in de procedure.
De raad is bevoegd om aan te geven in welke gevallen het bindend adviesrecht zou moeten worden toegepast. Deze bevoegdheid heeft hij op basis van artikel 16.15a sub b onder 1 van de Omgevingswet. Op 23 maart 2021 heeft uw raad een lijst vastgesteld van gevallen waarin het bindend adviesrecht van toepassing is. Het voorliggende initiatief behoort tot deze lijst.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1 Ondanks de zorgvuldig opstelde raming en uitgevoerde onderzoeken, zouden er nog aanvullende kosten kunnen volgen.

We hebben een zo volledig mogelijke raming opgesteld die rekening houdt met de aspecten die in de co-creatie ingebracht zijn. Ook houdt de opgestelde raming rekening met de uitgevoerde onderzoeken, zoals het ophogen van het terrein in verband met de hoge grondwaterstand. Er zouden zich nog zaken voor kunnen doen die nu nog onvoldoende in beeld zijn, waarvoor toch extra kosten gemaakt moeten worden. Om hiermee rekening te houden, hebben we ook rekening gehouden met mogelijke onvoorziene kosten. Een bedrag van afgerond € 50.000,- is hiervoor opgenomen.

1.2 Indien uw raad ervoor kiest om het gevraagde investeringskrediet niet of gedeeltelijk toe te kennen, zal het realiseren van de woonwagenstandplaatsen vertragen.

Voor het realiseren van het door de co-creatie uitgewerkte plan, hebben we het investeringskrediet van in totaal € 400.000,- nodig. Bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan hebben wij al kritisch gekeken naar de kosten, zonder daarbij afbreuk te doen aan het co-creatieproces. Indien uw raad besluit om minder financiële middelen toe te kennen, zullen we opnieuw naar de tekentafel moeten en samen met de bij de co-creatie betrokkenen partijen moeten bekijken op welke manier een goedkoper plan mogelijk is. Mogelijk moet daarvoor zelfs de in 2024 vastgestelde planvariant aangepast worden qua opzet.

2.1. Indien uw raad besluit negatief te adviseren, dan zullen wij de aanvraag omgevingsvergunning moeten weigeren.

Bij een negatief advies, moeten wij de aanvraag weigeren en zullen we deze opnieuw in moeten dienen. Een negatief advies dient goed onderbouwd te zijn. Wanneer de aanvraag opnieuw ingediend wordt, zullen we uw raad opnieuw om advies vragen. Dit leidt tot een vertraging van minimaal 4 maanden.

6. Financiën

Uw raad stelde via het uitvoeringsprogramma bij de Programmabegroting 2023 reeds € 168.000,- beschikbaar voor het realiseren van vier woonwagenstandplaatsen aan de Platenmakersstraat in Elst. Dit is abusievelijk niet overgeheveld van 2023 naar 2024 en als voordeel in het rekeningresultaat van 2023 terecht gekomen.

In dit voorstel vragen wij uw raad – naast het opnieuw ter beschikking stellen van de eerder toegekende middelen – ook om een aanvullend investeringskrediet van € 232.000,- voor het realiseren van de vier woonwagenstandplaatsen. In de opgestelde raming zijn alle kosten en opbrengsten (zoals subsidies) verwerkt. Ook kosten die intern gemaakt worden en gebonden zijn aan dit project, zoals ambtelijke uren, zijn op deze wijze inzichtelijk gemaakt.

Het totaal benodigde krediet is dus € 400.000 (exclusief compensabele btw). Het betreft hier investeringen met een maatschappelijk nut in de openbare ruimte die geactiveerd moeten worden. De werkzaamheden betreffen zowel infra als (openbaar) groen. Daarvoor geldt een afschrijvingstermijn van respectievelijk 50 jaar en 30 jaar. Uit praktisch oogpunt

is er daarom voor gekozen om het als één investering op te nemen in de staat van activa met daarbij een afschrijvingstermijn van 40 jaar. Op basis van die 40 jaar en 1,5% rente zijn de jaarlijkse kapitaallasten (afgerond) € 13.400. In de begroting is daarmee nog geen rekening gehouden. Voorgesteld wordt om voor de dekking een beroep te doen op de post onvoorzien. Uitgaande van realisatie in 2026 doen de kapitaallasten zich voor vanaf 2027. De post onvoorzien 2027 heeft momenteel een omvang van € 26.000.

De opgestelde raming hebben we in bijlage 7 toegevoegd.

7. Duurzaamheid

a. Energietransitie
Er worden gasloze woonwagens gerealiseerd. De woonwagens die Vivare voornemens is te realiseren, zijn Bijna Energie Neutraal (BENG). Deze woonwagens worden verwarmd met een lucht-water warmtepomp.

b. Circulaire Economie
De woonwagens worden fabrieksmatig gebouwd en vervolgens in zijn geheel getransporteerd naar de locatie. Waar mogelijk verwerkt de woonwagenbouwer circulaire materialen.

c. Klimaatadaptatie
Voor dit project is een meekoppelbudget toegekend van €17.500,- voor het treffen van extra maatregelen in het kader van klimaatadaptatie. Daarnaast wordt ook de aan te brengen verharding gecompenseerd. Bij de klankbordgroep is input opgehaald om het landschappelijk inpassingsplan op te stellen. In het voorliggende ontwerp is fors meer water en groen aanwezig dan noodzakelijk.

8. Vervolg

Planning
Uw raad behandelt dit voorstel naar verwachting op 23 september 2025 in een voorbereidende vergadering. In de raadsvergadering van 7 oktober 2025 kunt u vervolgens een besluit nemen.

Bij een positief advies wordt de vergunning verleend en geldt er een bezwaartermijn van 6 weken. Indien er geen bezwaren volgen, zal het plan eind november onherroepelijk zijn. Er moet dan nog wel besluitvorming plaatsvinden over de omgevingsvergunning voor het bouwen. Naar verwachting kan dat eind 2025 plaatsvinden, waarna in 2026 gestart kan worden met de realisatie. Wanneer de woonwagens daadwerkelijk geplaatst kunnen worden, is sterk afhankelijk van de levertijd op de woonwagens en of de standplaatsen tijdig aangesloten kunnen worden op de nutsvoorzieningen. Een gedetailleerde planning is in de bijlage toegevoegd.

Communicatie
De verleende omgevingsvergunning zal worden gepubliceerd in het Gemeentenieuws en online in het Gemeenteblad.

Alle stappen van het co-creatieproces, zoals doorlopen met de klankbordgroep, zijn digitaal beschikbaar op https://www.overbetuwe.nl/woonwagenlocaties. We informeren betrokken stakeholders via de nieuwsbrief woonwagenlocatie Platenmakersstraat.

Communicatie over de behandeling in de gemeenteraad vindt plaats via de griffie. Zij zorgt ervoor dat de betrokken stakeholders een uitnodiging ontvangen voor de voorbereidende vergadering.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente
Gemeente

- Uitvoering van wet,- en regelgeving;
- Uitvoering geven aan een taak van de gemeente, namelijk het zorgen voor woonwagenstandplaatsen conform geïnventariseerde behoefte;
  Verandering van beleid en uitvoering: het opnieuw aanleggen van woonwagenstandplaatsen conform het beleidskader 'gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' van het Ministerie van BZK d.d. 12-07-2018.

Interactie
Er is een klankbordgroep actief, die in co-creatie met de gemeente en Vivare diverse opties heeft uitgewerkt voor realisatie van maximaal acht standplaatsen in twee fasen.
Stakeholders die niet hebben deel genomen aan de klankbordgroep (overige omwonenden, eigenaren van nabije percelen en overige woonwagenbewoners), en konden per telefoon of mail reageren op ontwikkelingen, of hun input meegeven aan de klankbordgroep. Dit plan is vervolgens door uw raad vastgesteld op 27 juni 2024.

De klankbordgroep is ook betrokken bij de landschappelijke inrichting van de locatie. De overige betrokkenen worden aan de hand van de nieuwsbrief geïnformeerd over de landschappelijke inrichting.

Initiatiefnemer
De gemeente is in nauwe samenwerking met woningcorporatie Vivare initiatiefnemer.

Evaluatie
Na realisatie van de vier woonwagenstandplaatsen conform fase 1 van de gekozen optie zal de co-creatie met de omgeving (via de klankbordgroep) worden geëvalueerd.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

de gemeentesecretaris	de burgemeester
D.C. van Eeten	R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. Amendement met opdracht co-creatie (d.d. 23-03-2021);
2. Participatieplan co-creatie woonwagenlocatie Platenmakersstraat;
3. Eindrapportage klankbordgroep Platenmakersstraat (d.d. 14-03-2024);
4. Stec-rapport behoefte woonwagenstandplaatsen (d.d. 12-04-2019);
5. Locatieonderzoek woonwagenstandplaatsen (september 2020);
6. Investeringsraming realisatie woonwagenstandplaatsen Platenmakersstraat, d.d. 10-06-2025;
7. Concept omgevingsvergunning;
8. Aanvraagformulier omgevingsvergunning;

9. Ruimtelijke motivering;
10. Bijlagen bij de ruimtelijke motivering (onderzoeken);
11. Situatietekening;
12. Landschappelijke inpassing, tekening van Oostzee ontwerp & omgeving d.d. 03-07-2025;
13. Rapport bij landschappelijke inpassing d.d. 03-07-2025
14. Gedetailleerde planning realisatie woonwagenlocatie Platenmakersstraat (d.d. 14 juli 2025);
15. Concept-raadsbesluit ter beschikking stellen krediet en adviesrecht BOPA Woonwagens Platenmakersstraat, Elst;
16. Samenwerkings-, koop- en realisatieovereenkomst woonwagenstandplaatsen Platenmakersstraat;
17. Bijlagenbundel bij samenwerkings-, koop- en realisatieovereenkomst woonwagenstandplaatsen Platenmakersstraat;
18. Nieuwsbrief omwonenden en woonwagenbewoners Platenmakersstraat.

Portefeuillehouder: Wethouder Wijnte Hol
De behandelend ambtenaren zijn Gijs Wolters en Nick Jansen. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl