B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2025-035857

Datum b&w-vergadering:
14 juli 2025

Onderwerp:
Realisatie woonwagenstandplaatsen Platenmakersstraat Elst

Te nemen besluit:
1. De samenwerkings-, koop- en realisatieovereenkomst met woningcorporatie Vivare aan te gaan over het realiseren van vier standplaatsen aan de Platenmakersstraat, onder voorbehoud van het ter beschikking stellen van het investeringskrediet door de raad.

2a. De gemeenteraad voor te stellen het 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.

2b. De gemeenteraad voor te stellen 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.

3. De gemeenteraad advies te vragen over het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten behoeve van de realisatie van vier standplaatsen voor woonwagens op het perceel Platenmakersstraat te Elst.

Team/ behandelend ambtenaar:
TBPF / Gijs Wolters

Status advies:
openbaar

Portefeuillehouder:
Wethouder Wijnte Hol

Doorgeleiding naar de raad:
ja, besluitvormend

Betrokkenen bij advies extern:
BeFlex B.V. en Woningcorporatie Vivare
Sweco
Omgevingsdienst regio Arnhem

Betrokkenen bij advies intern:
☐ Juridisch adviseur
☑ Financieel adviseur
☐ Inkoop adviseur
☐ P&O-adviseur
☑ Communicatieadviseur

Overig, te weten:

- Team Omgeving / Medewerker Ruimtelijke Ordening
- Team Omgeving / Casemanager vergunningen
- Team Beleid & Projecten Fysiek / Projectmanager
- Team Beleid & Projecten Fysiek / Strateeg en planeconoom

TIC: nee

Bijlagen voor B&W:

1. Raadsvoorstel realisatie woonwagenstandplaatsen Platenmakersstraat;
2. Amendement met opdracht co-creatie (d.d. 23-03-2021);
3. Participatieplan co-creatie woonwagenlocatie Platenmakersstraat;
4. Eindrapportage klankbordgroep Platenmakersstraat (d.d. 14-03-2024);
5. Stec-rapport behoefte woonwagenstandplaatsen (d.d. 12-04-2019);
6. Locatieonderzoek woonwagenstandplaatsen (september 2020);
7. Investeringsraming realisatie woonwagenstandplaatsen Platenmakersstraat, d.d. 10-06-2025;
8. Concept omgevingsvergunning;
9. Aanvraagformulier omgevingsvergunning;
10. Ruimtelijke motivering;
11. Bijlagen bij de ruimtelijke motivering (onderzoeken);
12. Situatietekening;
13. Landschappelijke inpassing, tekening van Oostzee ontwerp & omgeving d.d. 03-07-2025;
14. Rapport bij landschappelijke inpassing d.d. 03-07-2025
15. Gedetailleerde planning realisatie woonwagenlocatie Platenmakersstraat (d.d. 14 juli 2025);
16. Concept-raadsbesluit ter beschikking stellen krediet en adviesrecht BOPA Woonwagens Platenmakersstraat, Elst
17. Samenwerkings-, koop- en realisatieovereenkomst woonwagenstandplaatsen Platenmakersstraat;
18. Bijlagenbundel bij samenwerkings-, koop- en realisatieovereenkomst woonwagenstandplaatsen Platenmakersstraat;
19. Nieuwsbrief omwonenden en woonwagenbewoners Platenmakersstraat.

Bijlagen voor raad:

1. Raadsvoorstel realisatie woonwagenstandplaatsen Platenmakersstraat;
2. Amendement met opdracht co-creatie (d.d. 23-03-2021);
3. Participatieplan co-creatie woonwagenlocatie Platenmakersstraat;
4. Eindrapportage klankbordgroep Platenmakersstraat (d.d. 14-03-2024);
5. Stec-rapport behoefte woonwagenstandplaatsen (d.d. 12-04-2019);
6. Locatieonderzoek woonwagenstandplaatsen (september 2020);
7. Investeringsraming realisatie woonwagenstandplaatsen Platenmakersstraat, d.d. 10-06-2025;
8. Concept omgevingsvergunning;
9. Aanvraagformulier omgevingsvergunning;
10. Ruimtelijke motivering;
11. Bijlagen bij de ruimtelijke motivering (onderzoeken);
12. Situatietekening;
13. Landschappelijke inpassing, tekening van Oostzee ontwerp & omgeving d.d. 03-07-2025;
14. Rapport bij landschappelijke inpassing d.d. 03-07-2025

15. Gedetailleerde planning realisatie woonwagenlocatie Platenmakersstraat (d.d. 14 juli 2025);
16. Concept-raadsbesluit ter beschikking stellen krediet en adviesrecht BOPA Woonwagens Platenmakersstraat, Elst;
17. Samenwerkings-, koop- en realisatieovereenkomst woonwagenstandplaatsen Platenmakersstraat;
18. Bijlagenbundel bij samenwerkings-, koop- en realisatieovereenkomst woonwagenstandplaatsen Platenmakersstraat;
19. Nieuwsbrief omwonenden en woonwagenbewoners Platenmakersstraat.

Te nemen besluit

1. De samenwerkings-, koop- en realisatieovereenkomst met woningcorporatie Vivare aan te gaan over het realiseren van vier standplaatsen aan de Platenmakersstraat, onder voorbehoud van het ter beschikking stellen van het investeringskrediet door de raad.

2a. De gemeenteraad voor te stellen het 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.

2b. De gemeenteraad voor te stellen 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.

3. De gemeenteraad advies te vragen over het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten behoeve van de realisatie van vier standplaatsen voor woonwagens op het perceel Platenmakersstraat te Elst.

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 we een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. We hebben 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 verwerkt in een overeenkomst. Deze koop- en realisatieovereenkomst ligt nu ter besluitvorming voor. Uw college sluit de overeenkomst onder voorbehoud van besluitvorming over het investeringskrediet door de 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 vragen we 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.

Beoogd resultaat

Het beoogd eindresultaat is een woonwagenlocatie met vier standplaatsen aan de Platenmakersstraat in Elst. De volgende deelresultaten zijn met dit besluit beoogd:

- afhechting van de afspraken over de koop en realisatie met woningcorporatie Vivare;
- de gemeenteraad te vragen om een krediet toe te kennen, zodat de woonwagenstandplaatsen gerealiseerd kunnen worden;
- de gemeenteraad om advies te vragen over het afwijken van het Omgevingsplan, zodat de aangevraagde omgevingsvergunning verleend kan worden.

Argumenten en onderbouwing

1.1. In de overeenkomst zijn duidelijke afspraken gemaakt over de rolneming van de gemeente en van Vivare.
Bij iedere woningbouwontwikkeling zijn we gewend om een overeenkomst af te sluiten, waarin we afspreken wie waarvoor verantwoordelijk is. Het vastleggen van deze afspraken is belangrijk om te komen tot realisatie van een plan.

1.2. Omdat dit proces al lang loopt, hebben we ervoor gekozen om direct afspraken vast te leggen in een samenwerkings-, koop- en realisatieovereenkomst en niet alsnog een intentieovereenkomst aan te gaan.
Al vanaf 2021 zijn we met Vivare in overleg over de woonwagenlocatie aan de Platenmakersstraat. Hierover hebben de afgelopen jaren diverse bestuurlijke overleggen plaatsgevonden. Ook zijn er ieder jaar prestatieafspraken gemaakt over het realiseren van deze woonwagenlocatie door Vivare. We zijn daarom al een stap verder dan een intentieovereenkomst en stellen daarom voor direct een samenwerkings-, koop- en realisatieovereenkomst met Vivare aan te gaan.

1.3 Met deze overeenkomst wordt invulling gegeven aan de gemaakte prestatieafspraak over de woonwagenstandplaatsen.
In de prestatieafspraken 2025 (link) hebben we opgenomen dat Vivare vier standplaatsen in Elst gaat realiseren. Met deze koop- en realisatieovereenkomst wordt invulling gegeven aan deze prestatieafspraak.

Omdat de argumenten voor beslispunt 2 en 3 gelijk zijn aan die in het raadsvoorstel, is hier alleen een samenvatting opgenomen:

- 2.1 De raad stelde eerder al via het uitvoeringsprogramma bij de Programmabegroting 2023 een bedrag van € 168.000,- ter beschikking. Omdat dit bedrag abusievelijk niet overgeheveld is, vragen we de raad dit nu opnieuw ter beschikking te stellen.
- 2.2 Het eerder beschikbaar gestelde krediet is niet toereikend om de voorgenomen ontwikkeling met vier woonwagenstandplaatsen te realiseren.
- 2.3 Ook reeds gemaakte kosten voor de planologische procedure, ambtelijke uren en eventuele onvoorziene kosten zijn nu opgenomen in het gevraagde investeringskrediet.
- 2.4 Het investeringskrediet dat we de raad vragen ter beschikking te stellen houdt rekening met de co-creatie.
- 2.5 Het beschikbaar stellen van voldoende financiële middelen is noodzakelijk voor de planologische procedure.
- 3.1 Voorliggend initiatief geeft uitvoering aan behoefte voor extra standplaatsen.
- 3.2 Het initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- 3.3 De standplaatsen worden landschappelijk zorgvuldig ingepast.
- 3.4 Er heeft aan de hand van co-creatie een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden.
- 3.5 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.

Kanttekeningen en onderbouwing

1.1 Vivare moet nog een besluit nemen over de definitieve overeenkomst.
Vivare moet de definitieve overeenkomst nog goedkeuren. De verwachting is dat er goedkeuring gegeven wordt, omdat eerdere concepten al intern bij Vivare besproken zijn.

1.2 De gemeenteraad moet nog besluiten over het investeringskrediet en het advies voor de ruimtelijke procedure.
Er kan alleen uitvoering gegeven worden aan de koop- realisatieovereenkomst als de raad besluit om financiële middelen toe te kennen en een positief advies afgeeft voor het afwijken van het Omgevingsplan. Deze besluitvorming is daarom als ontbindende voorwaarde opgenomen in de overeenkomst.

Omdat de kanttekeningen voor beslispunt 2 en 3 gelijk zijn aan die in het raadsvoorstel, is hier alleen een samenvatting opgenomen:

- 2.1 Ondanks de zorgvuldig opstelde raming en uitgevoerde onderzoeken, zouden er nog aanvullende kosten kunnen volgen.
- 2.2 Indien de raad ervoor kiest om het gevraagde investeringskrediet niet of gedeeltelijk toe te kennen, zal het realiseren van de woonwagenstandplaatsen vertragen.
- 3.1. Indien de raad besluit negatief te adviseren over het afwijken van het Omgevingsplan, dan zullen we de aanvraag omgevingsvergunning moeten weigeren.

Financiën

De 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.

We vragen de raad – naast het opnieuw ter beschikking te 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.

Op grond van de geldende financiële verordening is de raad het bevoegde orgaan om hier een besluit over te nemen.

De opgestelde raming hebben we in de bijlagen toegevoegd.

Met betrekking tot de omgevingsvergunning (en de planologische procedure) worden conform de Legesverordening en bijbehorende tarieventabel leges in rekening gebracht.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

Gemeente

- Uitvoering van wet,- en regelgeving conform mensenrechtelijke kaders;
- 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) zijn geïnformeerd door het organiseren van een aantal informatieavonden en het verspreiden van nieuwsbrieven. Dit plan is door de 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.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

n.v.t.

Duurzaamheid

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.

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

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.

Vervolg

Planning
Besluitvorming in het college vindt plaats op 14 juli 2025. Daarna zullen de stukken naar de agendacommissie gaan. Er vanuit gaande dat de agendacommissie de stukken op de eerstvolgende vergadering plaatst, zal het voorstel op 23 september in een voorbereidende vergadering behandeld worden. Besluitvorming door de raad vindt dan op 7 oktober 2025 plaats.

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
Zodra uw college besluit de overeenkomst met Vivare aan te gaan, zullen we Vivare hierover informeren en uitnodigen om de overeenkomst te ondertekenen.

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

Communicatie over dit voorstel vindt plaats via de griffie. De griffie zorgt ervoor dat de betrokken stakeholders een uitnodiging ontvangen voor de voorbereidende vergadering.

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

Evaluatie
Na realisatie van de vier woonwagenstandplaatsen conform fase 1 van de gekozen optie gaan we de co-creatie met de omgeving (via de klankbordgroep) evalueren.