

Onderwerp: Locatiekeuze woonwagenstandplaatsen westelijk deel Overbetuwe

Ons kenmerk: 2023-006355

Nummer.

Elst, 14 februari 2023

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Vaststellen dat het onderzoek naar de woonwagenlocatie in het westelijk deel van Overbetuwe is afgerond zoals vastgelegd in het Locatieonderzoek (zie bijlage);
2. Aanwijzen van de locatie aan de Kerkstraat 31 in Randwijk (perceel C1779) als te ontwikkelen woonwagenlocatie;
3. Opdracht geven aan het college om samen met de grondeigenaar en Woningstichting Heteren afspraken te maken om te komen tot een integraal plan voor woonwagens en woningen en om de herziening van het bestemmingsplan voor deze locatie voor te bereiden;
4. Vaststellen van de volgende participatieniveaus voor de ruimtelijke procedure (fase na locatiekeuze):
 - a. *initieren* voor Woningstichting Heteren en de grondeigenaar;
 - b. *adviseren* voor omwonenden, woonwagenbewoners en grondeigenaren van nabije kavels;
 - c. *informer*en voor alle andere doelgroepen (buiten raad, college en projectgroep);
 - d. *faciliteren* voor de gemeente Overbetuwe.

2. Inleiding

In 2018 heeft de Rijksoverheid mede naar aanleiding van een uitspraak van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens, een beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid ontwikkeld dat in lijn is met het mensrechtelijke kader voor de culturele identiteit van Roma, Sinti en woonwagenbewoners. Het beleidskader geeft in veel gemeenten aanleiding tot een herijking van het woonwagen- en standplaatsenbeleid. De gemeenteraad heeft eind 2018 middels een motie (18mo075) opdracht gegeven om onderzoek te doen naar de behoefte aan woonwagenstandplaatsen. Begin 2019 is dit onderzoek uitgevoerd in samenwerking met Stec (19bij12191) met als conclusie dat er behoefte is aan uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen met circa 6. In maart 2021 heeft de gemeenteraad de voorgestelde locatie aan de Platenmakersstraat in Elst vastgesteld en het college opdracht gegeven hiertoe de voorbereidingen voor de planologische procedure te treffen. De gemeenteraad heeft een tweede voorgestelde locatie afgewezen en het college opdracht gegeven onderzoek te doen naar een alternatieve locatie, waarbij de eerder onderzochte locaties uitgesloten werden. Hierbij mocht het criterium ruimtelijk beleid ruimer geïnterpreteerd worden dan enkel binnen stedelijk gebied zodat meer kansrijke locaties in beeld komen.

Het huidige onderzoek in 2022 heeft zich gericht op een locatie in eigendom van een initiatiefnemer die hier voornemens is woningen te realiseren. De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend en hierover hebben we nader overleg gevoerd. Het gaat om het perceel aan de Kerkstraat 31 te Randwijk (bijlage toelichting op de gebiedsontwikkeling voor situatieschets). De initiatiefnemer heeft aangegeven (in samenwerking met Woningstichting Heteren) bereid te zijn op deze locatie ook een tweetal woonwagenstandplaatsen te realiseren, naast 13 reguliere woningen, waarvan ook 8 betaalbare koopwoningen. Bovendien is Woningstichting Heteren voornemens om circa 16 appartementen in de sociale huur (vervangende nieuwbouw) te realiseren op een locatie aan de andere zijde van de Kerkstraat (zie ook bijlage voor een nadere toelichting op de gebiedsontwikkeling). Om te bepalen of deze locatie voldoet aan de door de gemeenteraad opgestelde wegingscriteria, is deze locatie volgens dezelfde methodiek beoordeeld als de overige locaties¹.

Uit het onderzoek met de eerder gebruikte onderzoeksmethodiek blijkt dat de locatie aansluit op de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten en wegingscriteria voor een woonwagenlocatie. Daarnaast is ook de verdere ontwikkeling van het gebied beoordeeld. Hiervoor is onder voorwaarden een positief integraal ambtelijk advies afgegeven.

3. Doel en beoogd effect

Met dit voorstel kan uw gemeenteraad het onderzoek naar de woonwagenlocatie afronden, de locatie aan de Kerkstraat 31 in Randwijk aanwijzen als te ontwikkelen woonwagenlocatie en tevens het college opdracht geven voor het voorbereiden van de planologische procedure en de participatie.

4. Argumenten

1.1. Uw gemeenteraad heeft met het amendement van 23 maart 2021 opdracht gegeven een andere locatie te onderzoeken, waarbij het criterium ruimtelijk beleid ruimer geïnterpreteerd mag worden.

Wij hebben onderzoek gedaan naar een andere locatie in het westelijk deel van de gemeente Overbetuwe. In bijgevoegd locatieonderzoek is rekening gehouden met het amendement. Zo is het criterium ruimtelijk beleid ruimer geïnterpreteerd en het uitgangspunt meegenomen dat in het westelijk deel van de gemeente maximaal twee standplaatsen gerealiseerd worden. Nu wordt uw raad gevraagd het onderzoek vast te stellen.

2.1. Uit het onderzoek blijkt dat de locatie aan de Kerkstraat 31 Randwijk aansluit op de door uw gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten- en wegingscriteria en de aanscherpingen daarvan in het amendement d.d. 23 maart 2021.

Er heeft een analyse plaatsgevonden waarbij de locatie aan de Kerkstraat 31 beoordeeld is aan de hand van de vastgestelde wegingscriteria. Voor deze analyse is dezelfde onderzoeksmethodiek gebruikt als in het eerder uitgevoerde onderzoek, zodat de resultaten vergelijkbaar zijn. Uit deze analyse blijkt dat de locatie aansluit op de door uw raad meegegeven wegingscriteria.

¹ Met uitzondering van de criteria ruimtelijk beleid (omdat de raad aangegeven heeft dat dit ruimer geïnterpreteerd mag worden) en grondeigendom (omdat locaties in eigendom van de gemeente uitgesloten zijn, omdat deze in het vorige onderzoek al onderzocht zijn).

2.2. Keuze voor de locatie aan de Kerkstraat 31 sluit grotendeels aan bij de uitgangspunten die de woningcorporaties meegegeven hebben.

Door te kiezen voor de kern Randwijk wordt er rekening gehouden met spreiding van de woonwagenlocaties over de kernen. Randwijk heeft op dit moment namelijk nog geen woonwagenlocatie, de kernen Zetten, Heteren en Herveld (allen westelijk deel Overbetuwe), hebben dat wel. Bovendien bevindt de locatie zich aan de rand van een kern, daarmee is de ligging van de locatie vergelijkbaar met de Platenmakersstraat in Elst.

2.3. De ontwikkeling van twee woonwagenstandplaatsen maakt onderdeel uit van een grotere gebiedsontwikkeling, waarmee kwaliteit toegevoegd kan worden aan het dorp Randwijk.

De realisatie van twee woonwagenstandplaatsen is onderdeel van het plan. De initiatiefnemers willen ook onder meer woningen realiseren voor de doelgroepen starters en senioren. Dit maakt dat het kiezen voor deze locatie een extra impuls geeft aan het plan en extra woningaanbod toevoegt aan de kern Randwijk. In totaal bestaat de ontwikkeling voor meer dan 80% uit betaalbare woningbouw. Dat levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid van het dorp en sluit aan op de resterende woningbehoefte. Bovendien biedt het voordelen om dit plan te bezien als integrale gebiedsontwikkeling. Daarmee kan er één participatieproces doorlopen worden en kan er efficiënter omgegaan worden met bijvoorbeeld ontsluiting en de gebiedsinrichting.

2.4. Er is al consensus tussen de grondeigenaar en Woningstichting Heteren.

Grondeigenaar, Woningstichting Heteren en de gemeente zitten al in een vroegtijdig stadium met elkaar om tafel. Daarbij heeft Woningstichting Heteren aangegeven bereid te zijn om de twee woonwagenstandplaatsen te exploiteren. Omdat de behoefte aan uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen zich op korte termijn voordoet, is dit aspect (van consensus op hoofdlijnen) extra van belang.

2.5. Het aantal woonwagenstandplaatsen dat is opgenomen in het plan sluit aan bij uw amendement van 23 maart 2021.

Uw raad heeft het aantal woonwagenstandplaatsen op de locatie in het westelijk deel van Overbetuwe gemaximeerd op twee. Het plan biedt ruimte aan twee woonwagenstandplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de opdracht die uw raad meegegeven heeft.

3.1. Door een besluit te nemen over de locatiekeuze kunnen de grondeigenaar, Woningstichting Heteren en de gemeente concreet en snel verder met de voorbereidingen voor het plan.

Pas nadat uw gemeenteraad een besluit genomen heeft over de locatiekeuze, kunnen de grondeigenaar en Woningstichting Heteren voorbereidingen treffen voor de ontwikkeling voor woningbouw op deze locatie. De twee woonwagenstandplaatsen maken namelijk onderdeel uit van de grond- en opstalexploitatie waarmee partijen rekening houden. Bovendien kan dan in een samenwerking tussen grondeigenaar, Woningstichting Heteren en de gemeente het participatieproces verder uitgelijnd worden.

4.1. Door voor het vervolgproces het participatieniveau adviseren vast te stellen voor de omwonenden, woonwagenbewoners en grondeigenaren van nabije percelen stimuleren we het draagvlak.

Door te kiezen voor een hoog niveau op de participatieladder, stimuleren we het draagvlak. Uw raad wordt voorgesteld om te kiezen voor participatieniveau *initiëren* voor de Woningstichting, grondeigenaar en de gemeente, *adviseren* voor omwonenden, woonwagenbewoners en grondeigenaren van nabije kavels en *informer*en voor alle andere doelgroepen (buiten raad, college en projectgroep). Mogelijk creëren we hiermee ook meer begrip van omwonenden voor wat het wonen op een standplaats voor woonwagenbewoners betekent.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1. Er is geen weging toegekend aan de criteria en de criteria zijn niet objectief meetbaar.

Bij het vaststellen van de uitgangspunten- en wegingscriteria op 3 december 2019 en de aanscherping met het amendement van 23 maart 2021 heeft uw gemeenteraad geen weging toegekend. Daarom hanteren wij dezelfde weging voor alle criteria. Daarnaast zijn ook niet alle criteria objectief meetbaar, we hebben daarbij te maken met zachte factoren die op een kwalitatieve wijze afgewogen worden.

2.1. Het Stec behoefteonderzoek naar woonwagenstandplaatsen geeft aan dat er een behoefte is voor de kernen Elst en Zetten en geeft het advies om te zoeken naar locaties in deze kernen mits ruimtelijk-planologisch mogelijk.

Bij het vaststellen van de uitgangspunten en wegingscriteria is besloten om breder locaties te onderzoeken dan alleen Elst en Zetten. In het onderzoek dat in 2020 opgeleverd is, zijn meerdere locaties in Zetten onderzocht. Wij hebben nu geen alternatieve locaties in Zetten in beeld (buiten de al onderzochte locaties om).

6. Financiën

In deze fase stelt uw college de gemeenteraad voor om een besluit te nemen over de locatiekeuze. Dit heeft nog geen directe financiële gevolgen. Het beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid stelt dat de woningcorporaties dienen te voorzien in woonwagenstandplaatsen, tenminste tot zoverre de woonwagenbewoners in de sociale doelgroep vallen. Woningstichting Heteren maakt met de grondeigenaar afspraken over de realisatie van de woonwagenstandplaatsen. Middels intentie- en exploitatieovereenkomst maken initiatiefnemer, Woningstichting Heteren en gemeente in vervolgfase nadere financiële afspraken.

Nadat uw raad de locatiekeuze heeft gemaakt en we concrete afspraken hebben gemaakt met de grondeigenaar en de Woningstichting, kunnen we budget beschikbaar stellen voor de procedure en het participatieproces.

Indien mogelijk maken wij gebruik van de subsidieregeling huisvesting aandachtsgroepen. Deze regeling keerde in de afgelopen jaren voor onder andere de realisatie van woonwagendstandplaatsen een subsidie per standplaats uit. Naar verwachting wordt deze rijksregeling in 2023 gecontinueerd.

7. Duurzaamheid

Het gehele plan voldoet aan de hedendaagse eisen van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Ook de woonwagendstandplaatsen worden ontwikkeld voor gasloze woonwagens. Aanvullende duurzaamheidsaspecten (ook op het terrein van circulair bouwen) worden in de projectgroep besproken en vervolgens in overeenkomst vastgelegd.

8. Vervolg

Planning

Het college heeft op 14 februari 2023 een besluit genomen om de locatiekeuze aan uw raad voor te leggen. Uw raad behandelt dit voorstel naar verwachting op 4 april 2023 in een voorbereidende vergadering. Vervolgens neemt uw raad op 18 april 2023 een besluit over de locatiekeuze woonwagendstandplaatsen. Als uw raad instemt met de voorgenomen locatiekeuze, dan gaan we in Q2 2023 van start met het participatieproces en de planologische procedure, waarna het college een ontwerp bestemmingsplan vast kan stellen in Q4 2024. Uw raad neemt dan in Q2 2025 een besluit over het bestemmingsplan. Waarna de standplaatsen ook vrij snel gerealiseerd kunnen worden, mits er geen beroep aangetekend wordt bij de Raad van State. De geactualiseerde planning is als afzonderlijke bijlage toegevoegd. Hierin zijn de drie sporen (locatiestudie (1), beleidsregel toewijzingscriteria woonwagens (2) en woningcorporaties (3) verbijzonderd.

Communicatie

Nadat het college het besluit genomen heeft, zijn betrokkenen geïnformeerd. Omwonenden hebben een brief ontvangen waarin het besluit is toegelicht met een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst. Ook is er een telefonisch spreekuur. Via reguliere kanalen zijn inwoners en media van gemeente Overbetuwe geïnformeerd. Communicatie vindt plaats in overleg en afstemming met de woningcorporatie en initiatiefnemer.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

Locatiekeuze

Uw raad heeft middels het amendement d.d. 23 maart 2021 opdracht gegeven om voor de fase locatiekeuze te kiezen voor participatieniveau *informer* voor de omwonenden en toekomstige woonwagendbewoners en participatieniveau *advise* voor de woningbouwcorporaties. Woningstichting Heteren en de grondeigenaar zijn betrokken op het participatieniveau *initie*, omdat zij samen met de gemeente optreden als initiatiefnemer.

Vervolgproces

Het college hecht een groot belang aan een zorgvuldig participatieproces. De gemeente *faciliteert* het totale proces, waarbinnen ontwikkelaar en Woningstichting Heteren binnen ieders verantwoordelijkheid een deel van het proces voor hun rekening nemen.

