

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d. 5 februari 2024 agendapunt 5
Raadsvergadering, d.d. 12 februari agendapunt 8

Portefeuillehouder wethouder M. Blind
Zaaknummer 43233-2023
Datum B&W-besluit 19 december 2023

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Ontwikkeling woonwagendstandplaatsen Olst-Wijhe

BIJLAGEN:

- Bijlage 1 - bestemmingsplan Ontwikkeling woonwagendstandplaatsen Olst-Wijhe (toelichting) - Zaak- 17198-2023 [Document-Ontwerp BP ontwikkeling woonwagendstandplaatsen Olst-Wijhe](#)
- Bijlage 2 – bestemmingsplan Ontwikkeling woonwagendstandplaatsen Olst-Wijhe (regels) - Zaak- 17198-2023 [Document-Ontwerp BP ontwikkeling woonwagendstandplaatsen Olst-Wijhe Regels](#)
- Bijlage 3 - bestemmingsplan Ontwikkeling woonwagendstandplaatsen Olst-Wijhe (verbeelding Het Anem) - Zaak- 17198-2023 [Document-Ontwerp BP ontwikkeling woonwagendstandplaatsen Olst-Wijhe BP verbeelding Het Anem](#)
- Bijlage 4 - bestemmingsplan Ontwikkeling woonwagendstandplaatsen Olst-Wijhe (verbeelding Hooiberglaan)- Zaak- 17198-2023 [Document-Ontwerp BP ontwikkeling woonwagendstandplaatsen Olst-Wijhe verbeelding Hooiberglaan](#)
- Bijlage 5 - bestemmingsplan Ontwikkeling woonwagendstandplaatsen Olst-Wijhe (bijlagen bij toelichting en regels - Zaak- 17198-2023 [Document-Ontwerp BP ontwikkeling woonwagendstandplaatsen Olst-Wijhe Bijlagen](#)
- Bijlage 6 – Nota van beantwoording zienswijzen - Zaak- 17198-2023 [Document-BP woonwagens NvB zienswijzen en ambtshalve wijzigingen - definitief](#)

INLEIDING

Een aantal spijtoptanten (voormalige woonwagendbewoners 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 woonwagendstandplaatsen 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 woonwagendbewoners 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. Er zijn twee geschikte locaties waarvan één in Olst en één in Wijhe

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

In dit voorstel wordt met de term “locaties” verwezen naar de twee aangewezen locaties voor de toevoeging van standplaatsen. De overige termen zoals “plekken of standplaatsen” worden gebruikt voor de woonwagenstandplaatsen die op een locatie worden gerealiseerd.

In het voorliggende bestemmingsplan worden dezelfde ruimtelijke uitgangspunten gehanteerd voor deze locaties die ook recentelijk zijn gehanteerd bij het vaststellen van andere bestemmingsplannen met woonwagenlocaties. 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

BEOOGD RESULTAAT

Een wijziging van de bestemmingsplannen, waarbij er bij Wijhe aan het Anem ruimte wordt gereserveerd voor drie woonwagenstandplaatsen en bij Olst aan de Hooiberglaan ruimte wordt gereserveerd voor vier standplaatsen.

KADER

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

Bestemmingsplan Olst (16-02-2009)

Bestemmingsplan Wijhe Noord, herziening omgeving Jan Meesterweg (20-01-2014)

Omgevingsverordening Overijssel

Wet ruimtelijke ordening

ARGUMENTEN

1. *Op basis van het behoefteonderzoek zijn extra woonwagenstandplaatsen noodzakelijk om aan de lokale behoefte te voldoen. Aan de behoefte kan worden voldaan door:*
 - 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. Tijdens het doorlopen proces is gebleken dat de concrete interesse in een standplaats op Het Anem op dit moment minder concreet is dan ten tijde van het woonbehoefte onderzoek.

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. Over dit voornemen is de huidige huurder reeds op de hoogte gebracht. Het perceel doet dienst als wadi en overstort. Voor het deel dat verhard wordt moet zal ten westen van de aangrenzende woning – richting de Kleistraat- een ingreep in de ruimte nodig zijn. Ter plaatse zal het maaiveld worden verlaagd om zo voldoende waterberging te realiseren en het totaal bergend vermogen van de huidige wadi en overstort te kunnen handhaven.

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.

2. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen en de voorgestelde beantwoording.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 juni 2023 tot en met 2 augustus 2023 ter inzage gelegen. Daarbij viel de laatste week binnen de schoolvakantieperiode. Tijdens deze periode heeft de gemeente verschillende zienswijzen ontvangen welke zijn gebundeld en zijn voorzien van een antwoord. De meeste zienswijzen zijn ingediend door de direct omwonenden met wie ook contact is geweest na de eerdere aankondigingen. De directe omgeving is kritisch en plaatst haar vraagtekens bij de door het college vastgestelde voorkeurslocatie aan de Hooiberglaan.

In bijlage 6, de nota van beantwoording zienswijzen zijn de gemeentelijke reacties op de zienswijze zichtbaar. In deze nota zijn de resultaten opgenomen van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan “Ontwikkeling woonwagenstandplaatsen Olst-Wijhe”. De nota bestaat uit een samenvatting van de zienswijzen met de beoordeling en de ambtshalve wijzigingen.

De zienswijzen geven aanleiding tot verandering van het bestemmingsplan Ontwikkeling woonwagenstandplaatsen Olst-Wijhe. Op grond van de voorgestelde wijzigingen in hoofdstuk 2 en 3 van de nota van beantwoording zienswijzen stellen wij de raad voor het bestemmingsplan Ontwikkeling woonwagenstandplaatsen Olst-Wijhe gewijzigd vast te stellen ten aanzien van de volgende punten:

- De afbeelding 2.2. van de bestaande situatie wordt gewijzigd. Er wordt een meer recente afbeelding toegevoegd.
- De in bijlage 9 genoemde uitgangsnote van het Waterschap wordt bijgevoegd.
- Hoofdstuk 5 van de toelichting wordt aangevuld naar aanleiding van nadere afstemming met het Waterschap.
- Bij paragraaf 4.7 wordt het nadere advies over de compensatie voor kleine zoogdieren (Er is geadviseerd om een lijnvormig element (in de vorm van circa 2 meter breed struweel) aan te brengen die het nieuw aan te planten deel ten westen van het projectgebied met de Zandwetering verbindt. Zo kunnen de marters via de Zandwetering naar geschikt gebied ten zuiden en noorden van het projectgebied migreren).
- Bij paragraaf 3.2.4.3 Gebiedskenmerken wordt bij de laatste paragraaf de verwijzing naar de mix van functies gewijzigd in de functie wonen (woonwagenstandplaatsen).
- De uitgangspunten ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen per standplaats zoals gehanteerd in het geluidsonderzoek en het stikstofonderzoek zijn gecontroleerd. Daarbij is het geluidsonderzoek aangepast – conform de normen van het CROW, wordt uitgegaan van: “eenpersoonswoning, niet stedelijk, rest bebouwde kom, 2,4 verkeersbewegingen per standplaats”. Het aangepaste onderzoek wordt bij het bestemmingsplan gevoegd.
- Het uitgangspunt van 2,4 verkeersbewegingen per plaats wordt ook opgenomen in de toelichting.
- De afwijking opgenomen in artikel 10.2 voor het plaatsen van windturbines zal worden verwijderd.

Daarnaast wordt ambtshalve naar aanleiding van nader overleg met het Waterschap de volgende wijziging voorgesteld:

- Nabij de locatie aan het Anem staat een gemaal van het Waterschap. Bij deze inrichting hoort een hindercirkel van 30 meter. Een klein deel van deze cirkel ligt over de locatie aan het Anem. Naar aanleiding van het nadere overleg met het Waterschap wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat aan de oostzijde van de standplaatsen er een zone wordt opgenomen, gebaseerd op de hindercirkel van 30 meter, waarbinnen geen geurgevoelige gebouwen of bouwwerken zijn toegestaan. Binnen deze zone zijn wel bijgebouwen, parkeervoorzieningen en overige voorzieningen mogelijk.

Deze wijzigingen worden verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

De inspraak op de locatiekeuze is niet mogelijk geweest. Omwonenden zijn geïnformeerd over het moment waarop wel degelijk inspraak mogelijk is en zijn daarbij geweest op de termijn dat het bestemmingsplan ter inzage is gelegd en de mogelijkheid om inzichten middels zienswijzen met ons te delen. Aanvullend daarop is aangegeven dat in de inrichtingsfase van het project gezamenlijk gestudeerd kan worden op de juiste ruimtelijke inpassing. Bewoners kunnen hier meedenken over de landschappelijke inpassing en de positionering van groen.

3. Het inzetten van erfpacht als instrument tot afname van gronden

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. Erfpacht biedt woonwagengebruikers namelijk 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 is, 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 aan het einde van deze termijn.

Een erfpachtexploitatie zorgt ervoor dat de daadwerkelijke aanlegkosten van een standplaatsen binnen een termijn van 15 jaar zou kunnen worden terugverdiend. De ontwikkeling zou in potentie dus kostenneutraal uit kunnen komen indien er sprake is van een volledige erfpachttermijn van 15 jaar op een kavel waarna eventueel over gegaan kan worden tot verkoop of een aanvullende erfpachttermijn van 15 jaar.

Het bijkomende voordeel van erfpacht is dat het feitelijk zeggenschap over een locatie bij de gemeente blijft en daarmee ook een middel in handen heeft om te handhaven op oneigenlijk gebruik alsook overlast en ruimtelijke kwaliteit.

Het onderbrengen van de nieuw uit te geven kavels bij SallandWonen en daarmee het aanbieden van een huurconstructie ligt vanuit beleid erg voor de hand. De gehele woonwagenvoorraad in Olst-Wijhe is immers in eigendom en beheer bij SallandWonen, echter zorgen de gemaakte prijsafspraken over (sociale)bouwkavels voor een grote gemeentelijke financiële investering.

Het uitgeven van woonwagenstandplaatsen in koopconstructie heeft als effect dat het formeel zeggenschap over de locatie wordt meeverkocht en bij eventuele doorverkoop geen toewijzingsbeleid van kracht is. Financieel betekent verkoop dat de aanlegkosten voor een standplaats kunnen worden gedekt door de opbrengsten uit verkoop.

Gelet op het feit dat het wonen in een woonwagen toegankelijk gemaakt moet worden (beleidskader gemeentelijk woonwagengebruik – Rijksoverheid) voor een ieder, en daarmee beperkingen zo veel als mogelijk voorkomen moeten door bijvoorbeeld een mix van huur (kleinere beurs) en koop (grotere beurs) standplaatsen aan te bieden kan erfpacht het juiste middel zijn voor de inrichting van dit project. Door het 15-jarige erfpachtcontract is een directe investering niet nodig en kunnen spijtoptanten met een kleinere beurs gebruik maken van een kavel. In de toekomst kan gekozen worden voor het eventueel aankopen van een kavel. Beleid omwille van het verkopen van gemeentelijke woonwagenstandplaatsen zal in het nieuw op te stellen woonwagengebruik in het eerste kwartaal van 2024 een plek moeten krijgen.

DUURZAAMHEID

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

DRAAGVLAK

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

Ook Salland Wonen staat positief tegenover deze ontwikkeling en de wijze waarop het plan wordt vormgegeven.

Daarbij maakt de locatiekeuze geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. Dat betreft een beleidsmatige keuze die bewust voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is gemaakt. Het is de gebruikelijke werkwijze om niet op voorhand voor een aan te wijzen locatie vooraf inspraak te houden voor omwonenden. Ook in dit geval is deze vaste werkwijze gevolgd.

Participatie over dergelijke keuze leidt tot veel onrust, veel vertraging en zorgt voor impasses in de besluitvorming. Het huidige bestemmingsplan bevat de voor de vanuit gemeentelijk oogpunt meest wenselijke locaties. In het kader van de ter inzagelegging kunnen omwonenden hierop reageren. Daarbij kunnen inzichten worden gedeeld, vragen worden gesteld en bezwaren worden geuit om tot een zorgvuldige besluitvorming te komen. Ook van andere initiatiefnemers met ontwikkelingen wordt niet verzocht om hun locatiekeuze voorafgaand aan een bestemmingsplan breed voor te bereiden.

De omwonenden van de locatie Hooiberglaan hebben bedenkingen bij een woonwagendlocatie op deze plek. Inpassing van een woonwagendlocatie op deze plek geniet geen draagvlak bij deze groep omwonenden. Het gebrek aan draagvlak bij het inpassen van een dergelijke functie was een scenario dat reeds is voorzien. Omdat dit gebrek aan draagvlak op verschillende locaties verwacht kon worden is ervoor gekozen om deze locatie zonder inspraak van de gemeenschap vast te stellen alvorens het openbare proces is aangevangen. Dit biedt de spijtoptanten binnen redelijke termijn uitzicht op een standplaats waarmee de gemeente handelt naar het Rijksbeleid.

Voor de fysieke inrichting willen wij ruimte bieden aan omwonenden voor nader overleg in het kader van de uitvoering. Daarom is ervoor gekozen om deze nog niet in het kader van dit ruimtelijke kader vast te leggen. Dat zou betekenen dat eventuele latere inbreng van omwonenden niet meer kan worden meegenomen.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Bij de uitgifte van de kavels wordt gekozen voor een 15-jarige erfpachtovereenkomst. Door erfpacht toe te staan wordt een project gerealiseerd waarbij voldoende oog is voor de eindgebruiker, het project kostenneutraal gerealiseerd kan worden met als bijkomend voordeel dat het feitelijk zeggenschap over een locatie bij de gemeente blijft en daarmee ook een aanvullend middel is om te handhaven op oneigenlijk gebruik. Op basis van de erfpachtuitgifte worden de kosten voor de ontwikkeling gedekt.

AANPAK/UITVOERING

Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal deze in gevolge van artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van de vaststelling en het genomen besluit ten aanzien van hun zienswijzen.

VOORSTEL

1. In te stemmen met de voorgestelde beantwoording zoals opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan "Ontwikkeling woonwagendplaatsen Olst-Wijhe" gewijzigd vast te stellen conform de voorgestelde wijzigingen;
3. Kennis te nemen van het inzetten van erfpacht als instrument tot afname van gronden.
4. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de secretaris



drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis

de burgemeester



mr. Y.P. (Yvonne) van Maastricht

Informatie in te winnen bij:
Mark Waardenburg
Telefoonnummer. 14 0570

Onderwerp Besluit tot vaststelling bestemmingsplan Ontwikkeling
 woonwagenstandplaatsen Olst-Wijhe

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 december 2023;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

besluit:

1. In te stemmen met de voorgestelde beantwoording zoals opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan "Ontwikkeling woonwagenstandplaatsen Olst-Wijhe" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP202301207-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 17 augustus 2022, gewijzigd vast te stellen;
3. Kennis te nemen van het inzetten van erfpacht als instrument tot afname van gronden.
4. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal verzekerd is door de uitgifte via erfpacht.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 12-02-2024.

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,



.....
MSc. A.G. (Anne-Marie) Holleman

.....
mr. Y.P. (Yvonne) van Mastrigt