

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders
Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 43233-2023

Medewerker	:	Mark Waardenburg
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	11-12-2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind,

BIJLAGEN:

- ☒ Bijlage 1 - bestemmingsplan Ontwikkeling woonwagenstandplaatsen Olst-Wijhe (toelichting) - Zaak- 17198-2023
- ☒ Bijlage 2 – bestemmingsplan Ontwikkeling woonwagenstandplaatsen Olst-Wijhe (regels) - Zaak- 17198-2023
- ☒ Bijlage 3 - bestemmingsplan Ontwikkeling woonwagenstandplaatsen Olst-Wijhe (verbeelding Het Anem) - Zaak- 17198-2023
- ☒ Bijlage 4 - bestemmingsplan Ontwikkeling woonwagenstandplaatsen Olst-Wijhe (verbeelding Hooiberglaan)- Zaak- 17198-2023
- ☒ Bijlage 5 - bestemmingsplan Ontwikkeling woonwagenstandplaatsen Olst-Wijhe (bijlagen bij toelichting en regels - Zaak- 17198-2023
- ☒ Bijlage 6 – Nota van beantwoording zienswijzen - Zaak- 17198-2023
- ☒ Bijlage 7 – Raadsvoorstel en -besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan - Zaak- 43233-2023
- ☒ Bijlage 8 – Concept-bericht aan betrokkenen n.a.v. collegebesluit - Zaak- 17198-2023

AFSTEMMING MET → wethouder Blind, Projectmanagement Bureau, Beleidsveld Wonen, Woningbouwregisseur, Communicatie

ONDERWERP

Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Ontwikkeling woonwagenstandplaatsen Olst-Wijhe

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Extra woonwagenstandplaatsen te realiseren om aan de lokale behoefte te voldoen. Hiervoor:
 - 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;
2. Het inzetten van erfpacht als instrument tot afname van gronden
3. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen en diens beantwoording
4. Het bestemmingsplan voor inpassing van de woonwagenlocaties ter besluitvorming aan te bieden bij de raad.

SAMENVATTING

Op dit moment bestaat er geen woonwagenbeleid binnen Olst-Wijhe. In 2020 is wel een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd onder woonwagenbewoners naar aanleiding van het advies van het College voor de rechten van de mens, aan het Rijk. Op basis hiervan moeten gemeenten hun standplaatsenbeleid vormgeven als uit onderzoek blijkt dat er een aantoonbare behoefte is aan standplaatsen. Het doel: lokale woonwagenbewoners (zg. Spijtoptanten) binnen afzienbare tijd in aanmerking laten komen voor een standplaats. Uit het woonbehoefteonderzoek uit 2020 bleek dat een aantal spijtoptanten terug wil keren naar een standplaats in onze gemeente. Er is op dit moment behoefte aan 3 standplaatsen in Olst en 1 in Wijhe. Daarnaast is er de wens voor nog eens 4 standplaatsen voor opgroeiende kinderen; 2 in Olst en 2 in Wijhe. Dit betekent in totaal een behoefte aan 8 plaatsen; 5 in Olst en 3 in Wijhe. Er waren ten tijde van het woonbehoefteonderzoek geen vrije standsplaatsen om in deze behoefte te voorzien.

Op basis van onderzoek, ruimtelijke inventarisaties en financiële verkenningen zijn twee locaties geschikt geacht voor het realiseren van nieuwe standplaatsen:

- Hooiberglaan in Olst, tegenover sporthal De Hooiberg. Dit is een nieuw te realiseren locatie voor de aanleg van maximaal 4 standplaatsen;
- Het Anem in Wijhe. Dit is een uitbreiding van de bestaande locatie met maximaal 3 standplaatsen.

Voor de nieuwe standplaatsen bieden we de bewoners een erfpachtovereenkomst aan.

INLEIDING

Een aantal spijtoptanten (voormalige woonwagenbewoners 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 woonwagendstandplaatsen die op een locatie worden gerealiseerd.

BEOOGD RESULTAAT

Het beoogd resultaat van deze notitie is om het proces verder in te gaan om te kunnen voorzien in de woonbehoefte van de verschillende woonwagendbewoners. Dit wordt gedaan door te besluiten over de manier van gronduitgifte alsook het aanbieden van het bestemmingsplan bij de raad.

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

- Woonvisie 2022-2025
- Advies College voor de Rechten van de Mens
- Beleidskader Gemeentelijk woonwagend- en standplaatsenbeleid – Ministerie van Binnenlandse Zaken
- Woonbehoefteonderzoek 2020
- Nota Grondbeleid 2023

ARGUMENTEN

Ad 1. Extra woonwagendstandplaatsen te realiseren om aan de lokale behoefte te voldoen. Hiervoor:

- a. De bestaande woonwagendlocaties 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 woonwagendlocatie, 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 woonwagendlocatie 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 woonwagendlocatie 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 woonwagendstandplaatsen. 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.

Ad 2. 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 woonwagenbewoners 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, 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. In relatie tot de aanlegkosten van een kavel (ca. EUR 50.000,-) betekent dit een financieel gat van circa EUR 30.000,- welke door de gemeente gedekt zou moeten worden.

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 woonwagenbeleid – 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 woonwagenbeleid in het eerste kwartaal van 2024 een plek moeten krijgen.

Ad 3. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen en diens 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 uitgangsnoot 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 marsters 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 een zone wordt opgenomen, gebaseerd op de hindercirkel van 30 meter, waarbinnen geen geurige gebouwen of bouwwerken zijn toegestaan. Binnen deze zone zijn wel bijgebouwen, parkeervoorzieningen en overige voorzieningen mogelijk.

Deze wijzigingen zijn 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 gewezen 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.

Ad. 4 Het bestemmingsplan voor inpassing van de woonwagenlocaties ter besluitvorming aan te bieden bij de raad

In het voorliggende bestemmingsplan worden dezelfde ruimtelijke uitgangspunten gehanteerd die ook recentelijk zijn gehanteerd bij de recentelijk vastgestelde bestemmingsplannen voor andere 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.

Draagvlak

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

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

De omwonenden van de locatie Hooiberglaan hebben bedenkingen bij een woonwagenlocatie op deze plek. Inpassing van een woonwagenlocatie 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.

Communicatie & participatie

Communicatie speelt een evidente rol, omdat de realisatie van extra standplaatsen op de locaties in Olst en Wijhe enerzijds de betrokken woonwagenbewoners aangaat en anderzijds diverse omwonenden en omliggend bedrijven en organisaties raakt.

Daarbij maakt de locatiekeuze geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. Dat betreft een beleidsmatige keuze die bewust voorafgaand aan de bestemmingplanprocedure 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.

Wat willen we met onze communicatie bereiken

We willen dat betrokkenen duidelijk en op tijd weten wat er aan de hand is, wat er wanneer gaat gebeuren en wat dit voor hen betekent. Daarnaast willen we met onze communicatie bijdragen aan een positieve houding, begrip en betrokkenheid, waarbij we rekening houden met de zorgen die te verwachten zijn.

In verband met de besluitvorming zullen omwonenden en spijtoptanten vroegtijdig gekend worden in het moment dat het onderwerp op de raadsagenda wordt geplaatst door middel van een nader bericht. De tekst voor dit nadere bericht is als bijlage 8 bij dit voorstel gevoegd.

Hoe communiceren we

Onze communicatie bestaat in de basis uit persoonlijk contact en we werken met vaste aanspreekpunten. We geven aan waar mensen met hun vragen en zorgen terecht kunnen en wat hiermee gebeurt.

Participatie

Nadat besluitvorming in de raad heeft plaatsgevonden zal een mogelijkheid tot actieve participatie onderdeel zijn van het proces. De gemeente zal dan in gesprek gaan met omwonenden over de manier waarop de locaties landschappelijk ingepast kunnen worden.

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.

Waarover communiceren we

De woningdruk in Olst-Wijhe is groot en dit geldt ook voor woonwageneigenaren. In onze communicatie vertellen we onder meer over de noodzaak van extra standplaatsen en waarom een eigen woonwagen voor deze groep inwoners niet alleen belangrijk maar ook een recht is. We geven aan waarom we de extra standplaatsen willen realiseren op de beoogde locaties. We hebben daarbij oog en oor voor de vragen en zorgen die bij omwonenden en andere betrokkenen leven.

DUURZAAMHEID

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

RISICO'S (financieel/juridisch).

- Beroep op vaststelling van het bestemmingsplan. Dit kan potentieel leiden tot vertraging in de ruimtelijke procedure.
- Mogelijke financiële tegenvallers bij de uitwerking van de businesscase; een groot deel aan inkomsten bevindt zich nog in de toekomst (kavels voor kinderen)
- Publieke onrust na het faciliteren van standplaatsen met een eventuele negatieve businesscase.
- De uitwerking van dit project vooruitlopend op het op te stellen woonwageneigenarenbeleid leidt tot andere inzichten

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Er is een concept berekening opgesteld die een onderbouwing levert van de kosten en opbrengsten die samenhangen met het planologische proces, het bouw- en woonrijpmaken en de plankosten ten behoeve van de realisatie van 7 nieuwe woonwageneigenarenstandplaatsen. Uitgegaan is van de volgende uitgangspunten:

- | | |
|--|--|
| - Gemiddelde kavelgrootte | 315 m ² |
| - Grondprijs koop | 200/m ² (prijsspeil conform grondprijzenbrief 2023) |
| - Gemiddelde indexatie huur/erfpacht | 5%/jaar (wordt gebaseerd op CBS/CPI) |
| - Opbrengstenstijging | 2%/jaar (conform Rekentechnische uitgangspunten 2023) |
| - Kosten vestiging erfpacht of huur met Afhankelijk opstalrecht | € 1.000 - € 1.500 per standplaats |
| - Plankosten zijn gebaseerd op overleggen en werkzaamheden die de gemeente moet uitvoeren om standplaatsen te kunnen realiseren en afgestemd met de projectleider. | |
| - Rente over boekwaarde | 1,59% |
| - Uitgifte in 2024 en 2025. | |

In de conceptberekening wordt uitgegaan van uitgifte van 7 nieuw te realiseren standplaatsen op korte termijn (2024 – 2025), waarbij sprake is van veel aannames. Bovendien is in de berekening uitgegaan van

dezelfde uitgiftedvorm voor alle 7 standplaatsen en is er geen sprake van verschillende uitgiftedvormen. De voorlopige berekening betreft dan ook slechts een indicatie.

Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat er in de berekeningen geen rekening is gehouden met rentekosten/renteopbrengsten vanaf investering in de jaren. De berekening laat geen contante waardebeoordeling zien omdat niet is uitgegaan van de methode voor de opmaak van een GREX-model. Ook zijn de taxatiekosten om de op termijn geldende marktconforme grondprijs te bepalen niet meegenomen in de berekeningen.

Resultaat verkoop in 2024 – 2025	€ 243.210 nadelig
Resultaat huur (met afhankelijk opstalrecht) met verplichting tot aankoop binnen 10 jaar	€ 27.304 voordelig
Resultaat 15 jarige erfpacht (met afhankelijk opstalrecht), met aansluitende verkoop tegen marktconforme grondprijs	€ 307.594 voordelig
Resultaat 30 jarige erfpacht (met afhankelijk opstalrecht)	€ 223.084 voordelig

Een financiële meevaller kan worden verwacht op de locatie van het Anem. De rijloper die daar ontworpen en geraamd is kan mogelijk in het kader van de dijkversterking (deels) worden aangelegd door het waterschap zodat aanpalende gebruikers gedurende de werkzaamheden aan de dijk ontsloten kunnen worden.

AANPAK/UITVOERING

De in de Nota van zienswijzen genoemde wijzigingen, die ook onder ad. 4. zijn opgenomen in dit besluit moeten nog verwerkt worden. De aangepaste stukken worden binnenkort ontvangen en zullen toegevoegd worden voor behandeling in de gemeenteraad. Het gewijzigde bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan de raad aangeboden. De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van de aanstaande besluitvorming.

Na het besluit tot gewijzigde 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.