

Raadsvoorstel

Vergadering	: 22 september 2015	
Nummer	: Raad	
Datum voorstel	: 08 september 2015	
Portefeuillehouder	: Dorien Zandvliet (078) 770 6002	ad.zandvliet@alblasserdam.nl
Primaathouder	: Astrid de Jong (078) 770 6069	a.de.jong@alblasserdam.nl
Onderwerp	: Voortgang woonwagenvoortgang	
Soort voorstel	: Going-concern	

Samenvatting:

Met dit voorstel wordt u geïnformeerd over de stand van zaken van het woonwagenvoortgang en wordt een voorstel gedaan hoe om te gaan met het initiatief van de bewoners voor de verdeling van woonwagenvoortgang en standplaatsen.

Voorstel:

1. Kennis te nemen van de stand van zaken van het woonwagenvoortgang.
2. Het college van B&W opdracht te geven om binnen het bestemmingsplan, een door alle bewoners ondertekend totaalpakket (inclusief commitment op het einddoel en de procesaanpak voor het deelproject bedrijven) voor het project te vinden en incl. benodigd krediet ter goedkeuring aan de raad voor te leggen.

1. Wat is de aanleiding?

Eind 2012 heeft de gemeenteraad, via een daarvoor samengestelde ad-hoc commissie woonwagens opdracht gegeven aan het college om te komen tot een breed gedragen oplossing voor de vraag naar de herhuisvesting van de zestien residerende hoofdbewoners van de Staalindustrieweg. De aanleiding voor de instelling van de ad-hoc commissie is het feit dat per 1 januari 2019 het woonwagencentrum aan de Staalindustrieweg ontmanteld moet zijn (raadsbesluit d.d. 25 maart 2009). De huidige locatie van het woonwagencentrum aan de Staalindustrieweg is niet geschikt voor een woonfunctie, vanwege de milieubelasting van de aanwezige industrie en het verkeer rond de locatie. Deze is zodanig dat verplaatsing naar een veiligere leefomgeving nodig is. Ook in planologische zin is de locatie aan de Staalindustrieweg niet geregeld.

Kaders van de gemeenteraad uit 2012 en de uitwerking daarvan door het college

Na intensieve discussie is de ad-hoc commissie in haar voorstel aan de gemeenteraad uitgegaan van het volgende referentiekader/randvoorwaarden bij het zoeken van een locatie:

- de gemeente wijst de locatie(s) aan en maakt daarmee mogelijk dat de woonwagenvoortgangbewoners zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk per 1 januari 2019, zijn verhuist vanaf de Staalindustrieweg.
- een adequate en rechtvaardige (schade)vergoeding voor eventuele omwonenden;

- splitsing naar twee of meerdere woonlocaties;
- de locatie mag een nieuwbouwlocatie zijn, maar kan ook herontwikkeling betreffen;
- de locatie(s) bevindt (bevinden) zich niet in de 'groene contour';
- het sociaal plan is het kader voor onkostenvergoeding aan woonwagenbewoners.

Na diverse besprekingen in de bijeenkomsten van de ad-hoc commissie is de conclusie dat er twee locaties in de gemeente het meest geschikt zijn voor de herhuisvesting van woonwagenbewoners. De locatie Poldermolenseweg voor de realisatie van zes tot acht woonwagenwoningen die reeds door de gemeenteraad was bestemd als locatie. Daarnaast was de commissie van mening dat de locatie '2^e linie Lint Vinkenveld' ingericht kan worden voor de herhuisvesting. In totaal zouden op deze locaties samen maximaal zestien plekken voor de 16 hoofdbewoners gerealiseerd moeten worden ter vervanging van de plekken aan de Staalindustrieweg (uiterlijke einddatum 1 januari 2019). De gemeenteraad heeft hier op 30 oktober 2012 unaniem toe besloten.

Het college heeft op 4 december 2012 besloten de opdracht van de gemeenteraad over te nemen om twee locaties voor huisvesting van woonwagenbewoners nader te onderzoeken en uit te werken.

De bewoners waren blij met het besluit, de doorbraak in het langlopende dossier en de aangewezen locaties. De keuze voor de verdeling tussen woonwagenwoningen en standplaatsen had niet de voorkeur van bewoners (zie onder meer de inspraakreactie d.d. 30 oktober 2012, p.4).

Het aantal geïnteresseerden in een woning heeft gedurende het proces gevarieerd. In september 2013 hebben zes bewoners een ondertekende brief aan het college gestuurd met het verzoek tot een maximale huur en huurgewenning ten gunste van verhuizing naar een woonwagenwoning. Op basis van de eerder gevoerde individuele gesprekken in dat jaar en de brief van de zes geïnteresseerde bewoners is het college verder gaan werken aan de verdere uitwerking van beide locaties in het Lint Vinkenveld.

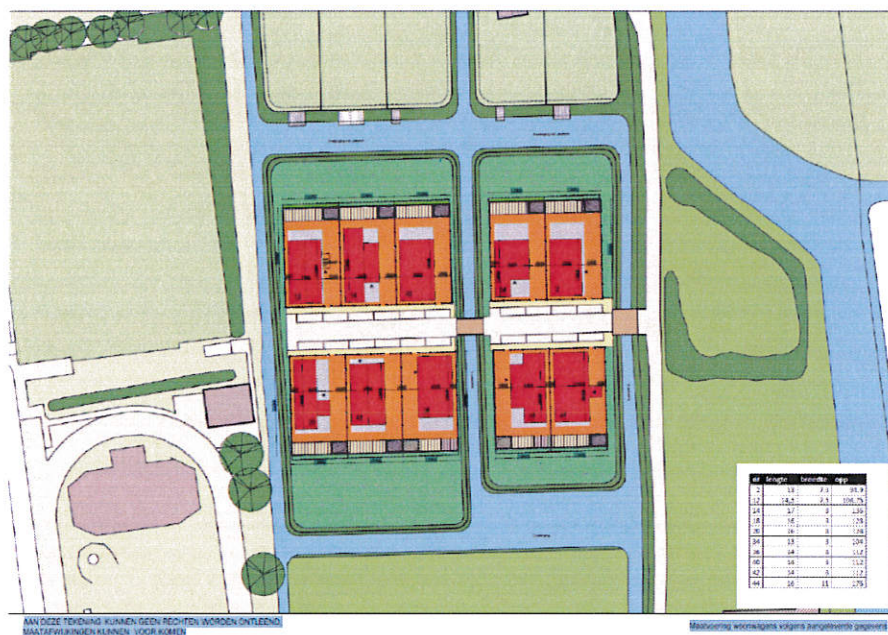
In januari 2015 blijkt dat één van de bewoners schriftelijk afziet van een woonwagenwoning en de voorkeur geeft aan een standplaats. Er zijn vijf geïnteresseerden voor een woonwagenwoning en elf hoofdbewoners die in aanmerking willen komen voor een standplaats. Verschillende gesprekken met de bewoners hebben uitgewezen dat een gezamenlijk gedragen oplossing voor de zestien gezinnen niet mogelijk is binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders uit 2012. Dit tot teleurstelling van het college. In een verkenning van een oplossing komen de bewoners met een plan om op de locatie voor de standplaatsen (nabij de manege) over te gaan tot aanleg van elf standplaatsen (in plaats van het huidige plan van tien). De bewoners geven aan dat dit wat hen betreft een breed gedragen oplossing is.

Nadat het college de raad hierover heeft geïnformeerd, heeft de commissie Grondgebied de bewoners uitgenodigd voor een gesprek op 29 juni 2015, waarbij de volgende vragen centraal stonden:

1. De gemeenteraad heeft in 2012 kaders gesteld waarbinnen de herhuisvesting van 16 hoofdbewoners aan de Staalindustrieweg gaat plaatsvinden voor 1 januari 2019. Hoe komt het dat het niet lukt binnen deze kaders?
2. Meer specifiek: waarom is de intentieverklaring van de zesde bewoner van de woonwagenwoningen ingetrokken?
3. Hoe belangrijk zijn de gemaakte afspraken voor u?
4. Hoe denkt u uit de impasse te komen?

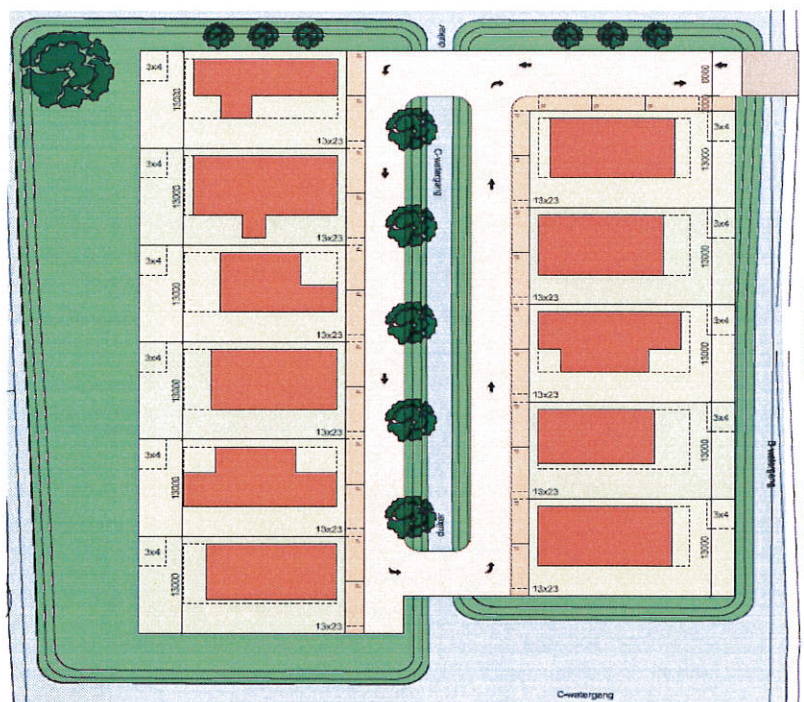
Namens de bewoners voerde de heer Schonewil, voorzitter van de Stichting Staalindustrieweg, het woord. De heer Schonewil gaf daarbij aan dat het kader in 2012 eenzijdig is vastgesteld en dat dit niet in overleg met de bewoners is gebeurd. De bewoners hebben dit ook niet geïnterpreteerd als een vaststaand gegeven, meer als een mogelijke richting. Gedurende het traject heeft één van bewoners die had uitgesproken in een woning te willen vestigen, zich teruggetrokken. Deze bewoner heeft in het gesprek van 29 juni 2015 toegelicht dat dit vanwege gezondheidsproblemen is. Er is geen andere belangstellende voor een zesde woonwagenwoning (ipv een standplaats). De voorkeur van de hoofdbewoners gaat daarmee uit naar elf woonwagens en 5 woningen.

Voor de inrichting van tien standplaatsen is door de gemeente onderstaande situatieschets, passend binnen het bestemmingsplan, gemaakt.



Ontwerp:
10 standplaatsen

De bewoners hebben zelf een tekenaar ingehuurd om elf standplaatsen te realiseren op deze locatie. Volgens hen zou dit passen. Tijdens het gesprek met de commissie Grondgebied op 29 juni 2015, gaven de bewoners aan dit als enige oplossing voor de verdeling te zien en graag direct definitief akkoord te willen geven als de gemeente akkoord gaat met een plan voor elf standplaatsen.



Ontwerp bewoners:
11 standplaatsen

2. Wat willen we bereiken?

Het gewenste resultaat is om te komen tot een oplossing en een gedragen maatschappelijk resultaat in dit langlopende project.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

De bewoners hebben tijdens een verkenning naar een oplossing aan de gemeente voorgesteld om op de locatie voor de standplaatsen (nabij de manege) over te gaan tot de aanleg van elf standplaatsen (in plaats van het huidige maximum van tien) naast vijf woonwagenwoningen in plaats van zes. De bewoners hebben hiervoor een ontwerp als wens bij de gemeente ingeleverd.

Bestemmingsplan

Het belangrijkste uitgangspunt voor de intekening van elf standplaatsen is het geldende bestemmingsplan (herstelplan Alblasserdam) dat op 31 maart 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk en wordt als vaststaand gegeven beschouwd.

Het bestemmingsplan voorziet in twee vlakken met een woonbestemming. Een bouwvlak met een bebouwingspercentage van 55% en een bouwvlak met een bebouwingspercentage van 30%. Het bestemmingsplan voorziet in de bestemming 'wonen'.

Als er elf standplaatsen worden geprojecteerd op de plek waar tot nu toe maximaal tien standplaatsen waren voorzien, zijn er consequenties voor de grootte van de standplaatsen. De elf standplaatsen zijn samen net zo groot als de omvang van de oorspronkelijke maximaal tien standplaatsen. Dit betekent een kleinere standplaats voor een woonwagen (vooral in de ruimte erom heen) voor iedere bewoner die kiest voor een standplaats.

Het huidige ontwerp van de bewoners past (nog) niet binnen de bouwvlakken van het bestemmingsplan. Het passend maken binnen het bestemmingsplan vraagt een nadere verkenning van het ontwerp met de bewoners.

Totaalpakket

In het gesprek met de commissie Grondgebied van 29 juni 2015 hebben de bewoners aangegeven dat de verdeling met elf standplaatsen en vijf woonwagenwoningen een breed gedragen oplossing is voor alle bewoners.

De aanleg van elf standplaatsen past niet helemaal binnen het in 2012 gestelde raads kader. Om die reden vraagt het college nu om een opdracht voor verdere verkenning van deze optie. Een verkenning, waarin we voorstellen om alle nog openstaande punten verder uit te werken en aan u voor te leggen in een totaalpakket voor het project herhuisvesting woonwagenlocatie Staalindustrieweg, inclusief benodigd krediet voor de verdere realisatie van de twee voorziene locaties.

De uitwerking is een finale oplossing en geldt alleen als alle zestien bewoners akkoord zijn.

Uitgangspunt daarbij blijft:

- ontmanteling van de locatie Staalindustrieweg per 1 januari 2019;
- het vastgestelde sociaal plan;
- het vastgestelde bestemmingsplan.

Op de nieuwe locatie(s) gelden rechten en plichten voor bewoners, net als voor iedere andere bewoners van Alblasserdam. Als onderdeel van het totaalpakket worden de specifieke afspraken hierover vastgelegd.

Deelproject bedrijven

Zes van de bewoners aan de Staalindustrieweg hebben een bedrijf, waarvan vijf autogerelateerde bedrijven en een ijzerhandel. Deze bedrijven moeten worden geherhuisvest, omdat er op de twee nieuwe woonwagen(woning)locaties geen bedrijfsactiviteit is toegestaan in het bestemmingsplan.

Het betreft de activiteiten die nu plaatsvinden op de locatie van de Staalindustrieweg en de inkomsten van de bewoners. Om die reden is het onlosmakelijk verbonden met de verhuizing van de bewoners. Zij zullen zekerheid willen hebben over het voortbestaan van hun bedrijf. De Staalindustrieweg moet na het leegkomen en (eventueel) saneren, ingericht worden als bedrijventerrein voor de toekomstige vestiging van bedrijven. Dit kan voor de bestaande bedrijven van bewoners zijn en/of voor andere bedrijven. Uitgangspunt is dat de gemeente hieraan geen extra kosten kwijt is.

Binnen de huidige locatie is voldoende ruimte beschikbaar voor de herhuisvesting van de gevestigde bedrijven. Gemeentelijk uitgangspunt is dat de ondernemers zelf de bedrijfshuisvesting aankopen. Of er voldoende financiële draagkracht is bij de bedrijfseigenaren moet nog worden besproken c.q. worden onderzocht door het IMK (Instituut voor het Midden- en Kleinbedrijf). Indien dit niet het geval is, wordt gekeken naar andere mogelijkheden om hen te herhuisvesten, waarbij het uitgangspunt is dat zij hun bedrijfsactiviteiten zonder bijkomende kosten voor de gemeente voort kunnen zetten.

Vooruitblik op praktische uitwerking:

Alle kaders om te verhuizen, zowel naar een woonwagenwoning als naar een standplaats, liggen vast in het vastgesteld sociaal plan. Het plan wordt gedragen door bewoners en is niet meer aan wijzigingen onderhevig. Onderstaand wordt ingegaan op onderwerpen die nog verdere uitwerking vragen:

Woonwagenwoningen

Voor wat betreft de woonwagenwoninglocatie is de uitwerking van de woonwagenwoningen tot op enkele details na uitgewerkt en afgestemd met bewoners. Er is geen ruimte meer voor significante wijzigingen. De verhuisovereenkomsten zijn aangeboden en afgestemd met de bewoners. De inhoud ervan is gebaseerd op het vastgestelde sociaal plan.

De woningen zijn vrijwel gereed voor aanbesteding. Na besluitvorming door gemeenteraad en ondertekening van de vaststellingsovereenkomst door de woonwagenbewoners kan binnen een tot twee maanden aanbesteed worden. Ook is reeds een begin gemaakt met de uitwerking van het openbaar gebied voor de woonwagenwoningen.

Woonwagenstandplaatsen

Het ontwerp van de bewoners vraagt om verdere verkenning en uitwerking binnen de bouwvlakken van het bestemmingsplan. Het plaatsen van elf woonwagens heeft effect op de grootte van de standplaatsen en bergingen. Nadat bekend is wie naar de woonwagenlocatie gaat, kan het bouwplan definitief gemaakt worden. De bestaande woonwagens moeten worden getaxeerd om de verplaatsingskosten in kaart te brengen. Hierna moeten de vaststellingsovereenkomsten worden opgesteld en ondertekend. Tevens moet de kredietaanvraag worden voorbereid. Hiertoe dient nog een aantal onderzoeken te worden uitgevoerd. Na de toekenning van het krediet wordt de aanbesteding voorbereid.

Bedrijven

Voor dit onderdeel van het project is een planning slechts globaal aan te geven. Indien de bedrijven voldoende financiële draagvlak hebben voor het huren van een bedrijfskavel, moet de locatie bouwrijp gemaakt worden. Hiervoor moet de locatie leeg zijn en de locatie gesaneerd moet worden. Nadat hierover afspraken gemaakt zijn met de bewoners en bekend is op welke wijze de bedrijven herhuisvest kunnen worden, kan voor dit deelproject een kostenraming worden opgesteld en krediet worden aangevraagd. Bestaande faciliteiten als inzet van de bedrijfscontactfunctionaris en verbindingen met de OKA kunnen worden ingezet voor verkenning van de oplossingsmogelijkheden.

Als onderdeel van de totaaloplossing voor herhuisvesting woonwagenlocatie Staalindustrieweg stellen wij voor om de bewoners te laten tekenen voor een akkoord op de procesaanpak van het deelproject herhuisvesting bedrijven woonwagenlocatie Staalindustrieweg.

Dat betekent dat met de bewoners wordt overeengekomen hoe dat proces zal verlopen. Wat de afspraken zullen zijn over de herhuisvesting van de bedrijven wordt als deelproject daarna opgepakt.

Uitvoering (inclusief planning)

Na besluitvorming zal het overleg met de bewoners en omwonenden hervat worden. Voor de uitwerking is naar verwachting 3-5 maanden nodig. De verwachting is dat in het 1^e kwartaal 2016 het voorstel voor het totaalpakket of een eventuele andere vervolgstap, klaar is voor besluitvorming. Doel is om het raadsvoorstel tijdig voor de Perspectiefnota 2017 aan uw raad aan te bieden voor besluitvorming.

Juridische aspecten

Voor de realisatie van de beide locaties, is een aantal vergunningen nodig. Voor de inrit van de standplaatslocatie moet een inritvergunning worden aangevraagd. Voor de plaatsing van de woonwagens moet, per stuk en op naam, een omgevingsvergunning worden aangevraagd door de toekomstige bewoners. Voor het bouwrijp maken van de locatie en mogelijke ontsluiting en de aanleg van de watergangen zijn diverse vergunningen nodig, ook vanuit waterschap. Tegen iedere de aanvragen voor een vergunning kan bezwaar worden gemaakt door bewoners en belanghebbenden. Wanneer een juridische procedure volgt op een aanvraag kan de aanleg ervan niet starten.

Op dit moment loopt er nog een beroepsprocedure van omwonenden tegen het niet-ontvankelijk verklaren van het bezwaarschrift tegen het buiten werking stellen van het afwijken van de welstandsparagraaf / beeldkwaliteitsplan (raadsbesluit van 27 januari 2015).

Alle juridisch stukken, zijn of worden in samenspraak met JKC (*Juridisch Kennis Centrum – Drechtsteden*) opgesteld. Dit betreft:

- vaststellingsovereenkomst met de bewoners (incl. procesaanpak bedrijven);
- de huur- en verhuisoovereenkomsten met de bewoners;
- de samenwerkingsovereenkomst met Woonkracht10;
- de koopovereenkomst met Woonkracht10 aangaande de woningen.

4. Wat mag het kosten?

Voor de voorbereiding en realisatie van de woonwagenwoningen en uitvoering van het sociaal plan voor deze bewoners is door de gemeenteraad op 8 juli 2014 een krediet verleend van € 1.806.000,-. Voor de standplaatsen is op dat moment een voorbereidingskrediet verleend van € 58.000.

Een (realisatie) kredietaanvraag voor de locatie van de standplaatsen kan gedaan worden nadat de definitieve indeling bekend is en als vastgelegd is welke woonwagens verhuizen naar deze locatie (vanwege de woonwagenafhankelijke verplaatsingskosten). In onderstaande berekening is voor de aanleg van een standplaats uitgegaan van de kosten van de aanleg van één specifieke standplaats. Er is geen rekening gehouden met meer- of minderkosten in een aangepaste inrichting van de locatie. Deze is nog niet vastgesteld en de kosten kunnen (nog) niet inzichtelijk worden gemaakt. De vergoedingen zoals genoemd in de vergelijking zijn de vergoedingen zoals vastgesteld in het sociaal plan. De opbrengst per woning is de minimale opbrengst zoals besproken met Woonkracht10.

Omschrijving	
Mutaties vermindering 1 woning	
Bouwkosten woonwagenwoningen	-150.000
Verplaatsingskosten (vergoedingen)	-25.000
Huurgewenningsbijdrage	-4.600
Verkoopopbrengst woonwagenwoningen	132.000
Subtotaal mutatie vermindering 1 woning (vermindering onrendabele top)	-47.600
Mutatie 1 extra standplaats	
Grondwerk	5.000
Fundering	25.000
Aanlegkosten riolering/mantelbuizen	3.000
Berging	15.000
Hekwerk	4.000
Wettelijke Verhuisvergoeding	5.800
Verplaatsingskosten woonwagen	15.000
Investering gedekt overig exploitatieresultaat	-31.200
Verkoopopbrengst standplaats	
Subtotaal mutatie 1 extra standplaats (vermeerdering onrendabele top)	41.600
Saldo financieel effect (vermindering onrendabele top)	-6.000

Conclusie financiële consequenties

Het realiseren van een extra standplaats is niet duurder dan de realisatie van een woning.

Voor het deelproject bedrijven is een planning slechts globaal aan te geven. Indien de bedrijven voldoende financiële draagvlak hebben voor het huren van een bedrijfskavel, moet de locatie bouwrijp gemaakt worden. Hiervoor moet de locatie leeg zijn en de locatie gesaneerd moet worden. Nadat hierover afspraken gemaakt zijn met de bewoners en bekend is op welke wijze de bedrijven herhuisvest kunnen worden, kan voor dit deelproject een kostenraming worden opgesteld en krediet worden aangevraagd.

5. Communicatie en inspraak

Bij de ontwikkeling van de beide locaties worden, naast de toekomstige bewoners, de omwonenden betrokken. De omwonenden hebben zich verenigd in een comité "tot behoud van het landelijk karakter van Vinkenvolderweg". Zij ondersteunen de ontwikkeling van de voormalige ASVZ-locatie niet nu deze is aangewezen als woonwagenlocatie. Een toename van het aantal standplaatsen zal geen positieve bijdrage leveren aan het draagvlak. De omwonenden worden betrokken bij de ontwikkeling van beide locaties.

Met de keuze voor de aanleg van elf standplaatsen wordt een concreet maatschappelijk resultaat behaald in een langlopend project en wordt een van de gestelde doelen in de Samenlevingsagenda 'Samen Doen' bereikt.

De gemeenteraad wordt bij mijlpalen of belangrijke ontwikkelingen geïnformeerd door middel van een raadsmemo of raadsinformatiebrief.

6. Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

n.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris



burgemeester loco



De raad van de gemeente Alblasserdam;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 08 september 2015 met betrekking tot Voortgang woonwagenproject

B E S L U I T:

1. Kennis te nemen van de stand van zaken van het woonwagenproject.
2. Het college van B&W opdracht te geven om binnen het bestemmingsplan, een door alle bewoners ondertekend totaalpakket (inclusief commitment op het einddoel en de procesaanpak voor het deelproject bedrijven) voor het project te vinden en incl. benodigd krediet ter goedkeuring aan de raad voor te leggen.

Alblasserdam, 22 september 2015
De raad voornoemd,

griffier

voorzitter