

Burgemeester & wethouders

Datum 1 november 2023

Onderwerp

Anterieure overeenkomst Sellerstraat 12 Hollandscheveld

Wij willen

Door middel van de anterieure overeenkomst de gemaakte afspraken vastleggen voor het toevoegen van een woonwagen.

Wij besluiten

De anterieure overeenkomst voor het perceel Sellerstraat 12 te Hollandscheveld aan te gaan voor het toevoegen van een woonwagen (bijlage 1).

Want

1. Het kostenverhaal dient verzekerd te zijn

De toevoeging van de woonwagen kan niet gerealiseerd worden zonder een Wabo of planologische procedure. In dit geval wordt voorgesteld dat te doen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wabo. Bij toepassing van dit Wabo artikel is volgens de Wro wel kostenverhaal noodzakelijk. Doordat de gemeente kosten voor de ambtelijke inzet en de ruimtelijke procedure maakt, is het noodzakelijk om in de anterieure overeenkomst afspraken vast te leggen over onder andere de kostenverrekening. Naast de financiële afspraken, gaat deze overeenkomst ook in op de grondoverdracht, verplichtingen van de gemeente en de initiatiefnemer, planschade enz. Onderdelen van de overeenkomst:

a. Exploitatiebijdrage

De gemeente ontvangt van de exploitant voor de procesbegeleiding en voorbereiding en toezicht, waardoor de gewenste ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een vergoeding van € 8.000,-.

b. Subsidie

De gemeente heeft in het kader van de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen een subsidie toegewezen gekregen van € 7.000,-. De gemeente wil de ontvangen subsidie inzetten voor de ontwikkeling en de benodigde extra investeringen, zodat de ontwikkeling financieel haalbaar wordt. De gemeente stelt binnen drie maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning de subsidie ter beschikking aan exploitant.

c. Grondtransactie

Ten behoeve van de ontwikkeling verkoopt gemeente ca. 70 m2 grond aan exploitant. Gemeente ontvangt hiervoor € 7.910,- van exploitant. Dit bedrag is tot stand gekomen op basis van de grondprijzennotitie 2022 (prijs groenstrook met bebouwingmogelijkheid). Ten aanzien van de voorgenomen grondverkoop is op 21 december 2021 een collegebesluit genomen.

d. Planschade

De eventuele tegemoetkomingen in de planschade ingevolge artikel 6.1 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro) en de daartoe behorende onderzoeken zijn voor rekening en risico van de exploitant.

2. De voorgenomen grondoverdracht voldoet aan de eisen van het Didam- arrest.

De overdracht geeft invulling aan het woonwagen- en standplaatsenbeleid dat op 26 augustus 2021 is vastgesteld. In het beleid is vastgelegd dat het aantal standplaatsen voor woonwagens moet worden uitgebreid en dat hierbij de voorkeur uitgaat naar de uitbreiding van bestaande woonwagenlocaties, om recht te doen aan de cultuur van de woonwagenbewoners. De gemeente wenst deze grond alleen ten behoeve van de invulling van dit beleidsdoel over te dragen. Exploitant is eigenaar van de woonwagenlocatie grenzend aan de over te dragen grond. Dit betekent dat exploitant als enige serieuze gegadigde kan worden aangemerkt voor de overdracht van deze grond. In andere gevallen hadden we de grond niet verkocht. De voorgenomen verkoop is op 26 mei 2023 gepubliceerd en hier zijn geen reacties op binnen gekomen.

Maar

De vergunning voor het toevoegen van een extra woonwagen is al verleend op 5 juni 2023. Dit brengt een risico met zich mee dat de exploitant de anterieure overeenkomst niet tekent en het kostenverhaal niet geregeld is. Voor de exploitant is het echter alsnog belangrijk om de anterieure overeenkomst te tekenen omdat hier ook de afspraken over de te verstrekken subsidie en de grondoverdracht in zijn vastgelegd.

Achtergrond

De grond/groenstrook die gemeente voornemens is te verkopen aan exploitant is al geruime tijd in gebruik door de bewoonster van Sellerstraat 12. Een deel van de betreffende grond is al meer dan 20 jaar onafgebroken in gebruik door de woonwagenbewoner. De overige grond is in ieder geval 11 jaar in gebruik door de bewoner. De verkoop gaat dus niet ten koste van de groenstrook die op dit moment nog aanwezig is.

Het perceel aan de Sellerstraat 12 te Hollandscheveld is in eigendom van woningcorporatie Woonconcept. De woonwagen op deze locatie is meer dan 10 jaar geleden overgedragen door Woonconcept aan de huidige bewoners, voor een symbolisch bedrag van €1,-. De woonwagen was destijds al verouderd. Inmiddels is de woonwagen in een zeer slechte staat. Zo is het dak lek en volledig verzadigd van vocht. Een deel van het plafond is ingestort. Daarnaast zijn onder andere de kozijnen volledig verrot. Herstel is niet meer mogelijk, de wagen moet vervangen worden. Het ontbreekt de bewoonster aan de financiële middelen om de wagen te vervangen. Bovendien is het niet mogelijk een hypothecaire lening af te sluiten, omdat de grond niet in eigendom van de bewoonster is. De bewoonster behoort qua inkomen tot de doelgroep van de woningcorporatie. Een huurwoonwagen op een andere locatie is, mede gelet op de schaarste, niet op korte termijn beschikbaar. Bovendien heeft de bewoonster de wens om op de huidige woonwagenlocatie te blijven wonen, in de nabijheid van haar familie.

Woonconcept heeft het beleid dat zij bestaande koopwagens niet vervangen voor huurwagens. Dit zou voor een precedentwerking kunnen zorgen. Woonconcept is wel bereid nieuwe huurwoonwagens te plaatsen als het gaat om de uitbreiding van het aantal standplaatsen.

In het onderhavige voorstel is sprake van een herontwikkeling van de bestaande woonwagenlocatie. De huidige woonwagen aan de Sellerstraat 12 wordt verwijderd. De grond van de gemeente die reeds door de bewoonster in gebruik is, wordt formeel overgedragen aan de woningcorporatie. Hierdoor is de kavel groot genoeg om te splitsen, waardoor er twee huurwagens geplaatst kunnen worden.

Woonconcept heeft de buurt geïnformeerd over de plannen middels een brief. Daarnaast is Woonconcept in gesprek met de bewoner van Sellerstraat 12, zij is blij met de voorgenomen ontwikkeling. Ook is er een brief binnengekomen namens "woonwagenbelangen Hoogeveen". Zij geven aan het niet eens te zijn met de

ontwikkeling, omdat er volgens hun meer dan één standplaats bij moet en het niet snel genoeg gaat. Aangezien er geen verdere afzender was is er een brief verzonden naar alle woonwagengewoners aan de Sellerstraat. Er is aangegeven dat wij, naast deze uitbreiding, ook werken aan andere uitbreidingen. Daarbij hebben wij woonwagengewoners verzocht contact op te nemen als zij het niet eens zijn met de ontwikkeling. Er zijn geen reacties gekomen naar aanleiding van die brief.

De financiële gevolgen zijn

De exploitatiebijdrage van € 8.000,- en de opbrengst van de grondverkoop van € 7.910,- komen ten gunste van kostenplaats 4081090148 en kostensoort 54488100. De subsidie van € 7.000,- wordt aan de exploitant verstrekt in het kader van de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen.

Alternatieven

De anterieure overeenkomst niet aangaan. Hierbij zijn de kosten niet verzekerd en is planschade niet afgedekt. Ook vindt er dan geen grondoverdracht en subsidieverstrekking plaats.

Communicatie

Dit besluit wordt gepubliceerd op de besluitenlijst. De voorgenomen grondtransactie is gepubliceerd via officiële bekendmakingen.nl. Na ondertekening van de overeenkomst wordt de anterieure overeenkomst ook gepubliceerd op officiële bekendmakingen.nl

Bijlagen

1. Anterieure overeenkomst + bijlagen