

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Diverse woonwagenlocaties Zaanstad

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Diverse woonwagenlocaties Zaanstad, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL.IMRO.0479.STED3837BP-0301 met bijbehorende bestanden en waarbij voor de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT versie 2018 vast te stellen;
 2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
-

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

Kernverhaal

Gedurende geruime tijd bestonden op vier woonwagenlocaties illegale woonsituaties. Deze situaties veroorzaken geen overlast. In dit soort gedoogsituaties wordt eerst gekeken of legalisatie mogelijk is. Eén van de locaties is door middel van actieve handhaving opgelost daar legalisatie niet mogelijk was. Bij de overige locaties is geconstateerd dat legalisatie mogelijk is. Met dit bestemmingsplan is daaraan een juridisch-planologische basis gegeven.

Aanleiding

Op een aantal woonwagenlocaties in de gemeente Zaanstad was er sprake van illegale woonsituaties. Er stonden meerdere woonwagens binnen verkeerde bestemmingen en buiten bouwvlakken. Deze situaties zijn echter al geruime tijd, 10 à 20 jaar, gedoogd. Om het instrument van handhaving effectiever te kunnen inzetten in de toekomst moeten de gedoogsituaties die al geruime tijd bestaan eerst worden opgelost. In 2016 heeft het college een besluit genomen om dit op te lossen. De illegale situaties zijn nu nog relatief eenvoudig oplosbaar, vanwege de beperkte omvang.

Beoogd resultaat

Komen tot een vastgesteld en in werking getreden bestemmingsplan. Dat plan biedt dan een actueel planologisch-juridisch kader om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren en ongewenste ontwikkelingen tegen te houden.

Kader

- B&W-besluit van 8 november 2016 waarin besloten is tot de legalisatie van een aantal illegaal geplaatste woonwagens door een aangepast bestemmingsplan;
 - Wet ruimtelijke ordening.
-

Argumenten en afwegingen

Planologisch

- Ringweg te Zaandam
Op de Ringweg waren 13 woonwagens binnen het bouwvlak toegestaan. Inmiddels was in de feitelijke situatie dit aantal geruime tijd overschreden. Het maximum aantal te plaatsen woonwagens is daarom verhoogd naar 17. Geconcludeerd wordt dat dit namelijk mogelijk is zonder de goede ruimtelijke ordening te verstoren. Daarnaast is het bouwvlak verruimd zodat alle bijgebouwen duidelijk binnen het bouwvlak dienen te staan en er een duidelijke grens is met de strook aan de zijkant van het plangebied waar bijgebouwen uitgesloten zijn.
 - Piet Kuiperlaan te Westknollendam
Aan de Piet Kuiperlaan staan zeven woonwagens en een mantelzorgwoning. Eén woonwagen staat buiten de grenzen van het woonwagenkamp op grond met de
-

bestemming Groen en de mantelzorgwoning is geplaatst op gemeentegrond met de bestemming Groen. Om de gehele illegale situatie op te lossen, worden er drie woonwagenstandplaatsen nieuw gerealiseerd. Deze worden verkocht aan de toekomstige bewoners. De mantelzorgwoning wordt verplaatst naar een van deze drie plekken. Op deze manier hebben alle woonwagens een legale standplaats en kan er in de toekomst naar gehandhaafd worden. Ook worden de stukken grond aan de achterzijde van de huidige woonwagens verkocht aan de bewoners.

- Rosariumlaan te Krommenie

Bij de woonwagen op het perceel Heiligeweg 187 was een stuk grond illegaal in gebruik genomen. Dat perceel, gelegen naast het woonwagencentrum heeft de bestemming Wonen gekregen zonder bouwvlak. Het had de bestemming Groen. Hiermee is de illegale situatie opgelost. Daarnaast is de toegangsweg naar het kamp in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Nu krijgt dit gedeelte de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied in plaats van de bestemming Groen.

Legalisering

Bij een planologische illegale situatie wordt er eerst onderzocht of de bestaande met het bestemmingsplan strijdige situatie te legaliseren is. Hierbij wordt er gekeken of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Bij de vier locaties is geconstateerd dat één situatie niet planologisch inpasbaar was. Tegen deze situatie is handhavend opgetreden. Bij de drie andere locaties is geconstateerd dat de mogelijkheid aanwezig was om de situatie te planologisch in te passen.

Financieel

De drie nieuwe kavels die gerealiseerd worden op de woonwagenlocatie in Westknollendam zijn extern, met de wetenschap dat het hier om maatwerk gaat, getaxeerd en wijken af van de richtlijnen. De prijs is bepaald op circa €100 per vierkante meter. Dit maakt dat de nieuwe percelen zo'n €18.000 à €21.000 zullen kosten. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden aan de huidige bewoners om de grond achter hun perceel tot de sloot te kopen van de gemeente. Dit bedraagt €5.000 à €6.000. Deze opbrengsten zullen gebruikt worden om de openbare ruimte aan te passen rond het woonwagenkamp in Westknollendam.

Mantelzorgwoning

Achter nummer 62 aan de Piet Kuiperlaan in Westknollendam is ruim tien jaar geleden een mantelzorgwoning geplaatst. De eigenaren waren ervan overtuigd dat dit vergunningvrij mogelijk was. Achteraf bleek dat een vergunning noodzakelijk was. In overleg met de bewoners is besloten om één van de te creëren plekken te gebruiken voor de mantelzorgwoning. Zo wordt dit een vaste standplaatslocatie en wordt de momenteel illegale mantelzorgwoningsituatie opgelost.

Gemeentebeleid

Het huidige gemeentelijke beleid is de beleidsnota 'Wonen in een woonwagen in Zaanstad'. Gemeente Zaanstad streeft ernaar de doelgroep woonwagenbewoners in een gelijkwaardige situatie te brengen in vergelijking tot de totale Zaanse bevolking op het gebied van scholing, werk- en woonsituatie. Qua woonsituatie zou dit onder meer opgelost moeten worden door een tiental standplaatsen toe te voegen aan de totale hoeveelheid. Dit bestemmingsplan is in lijn met dit beleid. Er worden op de locatie aan de Ringweg vier woonwagenstandplaatsen toegevoegd en aan de Piet Kuiperlaan drie standplaatsen. Het woonwagenkamp in Krommenie behoudt eenzelfde aantal standplaatsen.

Rijksbeleid

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken heeft een nieuwe handreiking gemaakt voor het gemeentelijk woonwagenbeleid. Dit naar aanleiding van een advies van het College van de Rechten van de Mens. Veel gemeenten hanteerden namelijk een afbouwbeleid. Dit beleid is in strijd met hetgeen het Europees Hof voor de Rechten van de Mens bepaald heeft. De nieuwe handreiking stelt dat gemeenten de verplichting hebben om de cultuur van woonwagenbewoners te beschermen en daarnaast ook moeten faciliteren. Dit bestemmingsplan is in lijn met dit nieuwe Rijksbeleid.

Bibob-procedure

De potentiële kopers van de gronden zullen een bibob-procedure ondergaan. Slechts bij een positieve uitkomst kunnen ze de standplaatsen aankopen van de gemeente.

Handhaving

Onderhavig bestemmingsplan maakt het mogelijk om de illegale situaties op drie woonwagenlocaties te legaliseren, dit is vanuit een goede ruimtelijke ordening ook mogelijk. Wel is hiervoor medewerking van de bewoners een vereiste.

Indien de huidige bewoners niet kunnen of willen betalen voor de nieuwe standplaatsen of er komt een negatieve uitkomst uit de bibob-procedure, zal de gemeente Zaanstad handhavend optreden. Dit houdt in dat woonwagens die momenteel illegaal gesitueerd zijn verwijderd worden.

Draagvlak

Participatie in het kader van dit bestemmingplan heeft op verschillende manieren plaatsgevonden:

Informatieavond

Op 31 januari 2018 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. De avond werd redelijk bezocht. Geïnteresseerden hebben gebruik gemaakt van de avond om zich over de plannen te informeren, vragen te stellen en zienswijzen in te dienen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Diverse woonwagenlocaties Zaanstad heeft van 18 januari tot en met 28 februari 2018 ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 10 zienswijzen binnengekomen. De indieners van de zienswijzen zijn niet zozeer tegen het bestemmingsplan, maar zijn niet tevreden over de handelswijze van de gemeente.

Naar aanleiding van de zienswijzen zal de openbare ruimte rondom de locatie in Westknollendam aangepast worden. Op deze manier tracht de gemeente het draagvlak te vergroten.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing

Financiële consequenties

Bij locatie Ringweg en locatie Rosariumlaan zijn er geen kosten.

Bij locatie Westknollendam worden er wel kosten gemaakt. Zo zal de openbare ruimte aangepast worden. Dit gebeurt in de vorm van de aanleg van een grondwal, groen, bomen, parkeerplekken, een nieuwe uitrit en een stoep. Een eerste ruwe schatting komt neer op een bedrag van circa €50.000,-. Dit bedrag wordt gedekt door de verkoop van grond ter waarde van circa €100.000,-.

De te maken kosten worden zodoende gedekt uit de algemene middelen, terwijl de algemene middelen tegelijk ook worden gevoed met een groter bedrag aan grondopbrengst.

Juridische consequenties

Bevoegdheden

De portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling wordt zoals gebruikelijk gemandateerd tot het aanbrengen van (technische) wijzigingen van ondergeschikte aard in het bestemmingsplan tot het moment waarop het plan ter vaststelling wordt aangeboden aan de raad. De portefeuillehouder krijgt als opdracht om dergelijke wijzigingen terug te rapporteren aan het college. Hiermee wordt voorkomen dat het plan vanwege kleine, ondergeschikte aanpassingen opnieuw ter besluitvorming aan het college moet worden voorgelegd. Dit heeft geen juridische consequenties.

De bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen ligt bij de gemeenteraad.

Beroepsprocedure

Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend kunnen tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan rechtstreeks beroep in stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Heeft een belanghebbende zijn zienswijze niet kenbaar gemaakt dan kan hij alleen beroep aantekenen tegen wijzigingen die door de raad in het bestemmingsplan zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, of als hij kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig een zienswijze in te dienen.

Communicatie/ vervolgtraject

Indien en nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, worden het bestemmingsplan en bijbehorende stukken ter inzage gelegd, zowel in digitale vorm als in papieren vorm (analoog). Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Zaans Stadsblad, de Staatscourant en als pdf gepubliceerd op de gemeentelijke websites. Indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over de besluitvorming.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Diverse woonwagenlocaties Zaanstad, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL.IMRO.0479.STED3837BP-0301 met bijbehorende bestanden en waarbij voor de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT versie 2018 vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In de vergadering van ..donderdag.. 6 december ..-2018

De griffier,

De voorzitter,