

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Renovatie woonwagencentrum Klundert

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : J.J. Kamp
Raadsvergadering van : 4 februari 2016
Agendering en agendanummer : RA 0804
Fase raadsbehandeling : Besluitvormend
Verseon kenmerk : 685464

Stukken ter inzage:

1. Bestemmingsplan Woonwagencentrum Blauwe Hoefsweg in Klundert
2. Bijlagenbundel bestemmingsplan
3. Turn key-overeenkomst (vertrouwelijk)
4. Raming behorende bij turn key-overeenkomst (vertrouwelijk)
5. Bedrijfswaardeberekening (vertrouwelijk)

Gevraagd raadsbesluit

- 1) het bestemmingsplan "Woonwagencentrum Blauwe Hoefsweg" in Klundert ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het GML-bestand 'NL.IMRO.1709.WoonwagencentrumKI-BP40';
- 2) in te stemmen met de turn key-overeenkomst "Renovatie Woonwagencentrum Klundert";
- 3) een krediet beschikbaar te stellen van € 1.474.000 voor de renovatie van woonwagencentrum Klundert en dit te dekken ten laste van de in 2008 gereserveerde middelen voor renovatie en overdracht van de woonwagencentra;
- 4) een krediet beschikbaar te stellen van € 521.000 voor de afkoop van de negatieve bedrijfswaarde van het woonwagencentrum Klundert en dit eveneens te dekken ten laste van de in 2008 gereserveerde middelen voor renovatie en overdracht van de woonwagencentra
- 5) het vrijvallend bedrag van de gereserveerde middelen voor renovatie en overdracht van de woonwagencentra ad € 1.500.000 terug te storten in de algemene reserve (ten laste van de reserve investeringen maatschappelijk nut).

(Publieks)Samenvatting

Voor de voorgenomen overdracht aan de Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West-Nederland wordt het centrum dat 17 woonwagens huisvest, op beperkte wijze gerenoveerd. Het centrum blijft op de huidige locatie, binnen de huidige grenzen. Ook wordt het groen rondom het centrum op passende wijze aangebracht.

Een afgesproken voorwaarde voor de overdracht aan de Stichting Woonwagenbeheer is een herinrichting c.q. renovatie van het huidige woonwagencentrum. Onder andere na overleg met de bewoners is gekozen voor een beperkte renovatie. Deze bestaat uit:

- Opnieuw aanleggen van de bestaande wegen en infrastructuur voor riolering en nutsvoorzieningen (gas, water en elektra)
- Alle standplaatsen krijgen individuele nutsvoorzieningen
- De bestaande bergingen blijven op de standplaats en worden gerenoveerd.

Omdat de feitelijke situatie niet in overeenstemming is met het huidige bestemmingsplan is dit plan herzien. Daarnaast zijn twee zogenaamde persoonsgebonden beschikkingen afgegeven voor aanwezige bedrijfsactiviteiten op twee locaties op het terrein direct achter de standplaatsen. Op het moment dat de huidige eigenaren deze beëindigen, mogen er op deze locaties geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden.

De totale kosten die gemoeid zijn met de renovatie en de overdracht omvatten 2 miljoen euro.

De renovatiewerkzaamheden zullen starten nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, dit is vermoedelijk in april 2016. De daadwerkelijke overdracht aan De Stichting vindt plaats in het najaar, na afronding van de renovatie.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Vanwege de voorgenomen overdracht van het woonwagencentrum aan de Blauwe Hoefsweg in Klundert aan de Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland (De Stichting) heeft het college begin 2014 besloten, na diverse overwegingen en in overleg met de bewoners van het woonwagencentrum, om over te gaan tot een beperkte renovatie van het bestaande woonwagencentrum. Er wordt geen invulling meer gegeven aan de plannen voor een grootschalige herstructurering van dat woonwagencentrum.

De beperkte renovatie bestaat uit diverse onderdelen die een expliciet raadsbesluit behoeven:

1. Omdat de huidige feitelijke situatie niet in overeenstemming is met het geldende planologische kader is een bestemmingsplan opgesteld voor 't woonwagencentrum aan de Blauwe Hoefsweg, waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd;
2. Een turn-key overeenkomst tussen de uitvoerder van de renovatie (Nijbod) en de gemeente, gericht op het renoveren van het centrum. In deze overeenkomst worden de onderlinge afspraken over het aanneemsom, werkzaamheden, planning etc. geregeld;
3. Het beschikbaar stellen van een krediet voor de renovatie van € 1.474.000;
4. Het beschikbaar stellen van een krediet voor de afkoop van de negatieve bedrijfswaarde van € 521.000;

Belang

Het beheren van een woonwagencentrum wordt niet meer gezien als een overheidstaak. De gemeenteraad heeft daarom in 1998 besloten om alle centra over te dragen aan De Stichting. Een afgesproken voorwaarde voor de overdracht is het herinrichten c.q. renoveren van de centra. Het centrum aan de Blauwe Hoefsweg is de laatste locatie die overgedragen dient aan te worden aan De Stichting.

Centrale vraag

Op welke wijze kan het woonwagencentrum worden gerenoveerd zodat het centrum kan worden overgedragen aan De Stichting?

Beoogd maatschappelijk resultaat

1. Een hard begrensd, gerenoveerd en gelegaliseerd woonwagencentrum aan de Blauwe Hoefsweg dat overgedragen kan worden aan De Stichting;
2. Het op termijn beëindigen van de thans gedoogde bedrijfsactiviteiten aan de achterzijde van het terrein.

Kaders

1. Het in 1998 door uw gemeenteraad vastgestelde Beleidsplan Actualisering Woonwagenbeleid gemeente Moerdijk. Hierin staat dat op termijn alle woonwagencentra worden overgedragen aan De Stichting. Het centrum in Klundert is nu als laatste aan de beurt voor renovatie, herinrichting en overdracht.
2. Startnotitie 'Renovatie woonwagencentrum aan de Blauwe Hoefsweg in Klundert' door het college vastgesteld op 22 april 2014. Hierin staan de uitgangspunten voor de renovatie, de aanpak van het project en de wijze van communicatie.
3. Wet ruimtelijke ordening: regelt de procedure voor de totstandkoming van het bestemmingsplan;
4. Het ontwerpbestemmingsplan voor dit woonwagencentrum dat van 10 september tot en met 21 oktober ter inzage heeft gelegen. Er zijn geen zienswijzen op ingediend;
5. Het college heeft verder op 9 juni 2015 besloten om twee voorwaardelijke persoonsgebonden beschikkingen af te geven voor de huidige bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsactiviteiten aan de

achterzijde van het centrum zijn niet positief bestemd. Hiermee verdwijnt de bedrijvigheid op termijn;

6. Het collegebesluit van 10 november 2015 waarin is vastgelegd dat de bestaande situatie wat betreft de illegaal aanwezige bouwwerken per 1 april 2015 wordt beschouwd als 'nul-situatie'. Tegen alle afwijkingen hiervan, die niet passend zijn binnen het voorliggend bestemmingsplan, wordt handhavend opgetreden. Deze situatie van 1 april is geïnventariseerd en vastgelegd.

Argumenten

Pro

Deze renovatie is een noodzakelijke stap voor de overdracht van het laatste gemeentelijke woonwagencentrum naar De Stichting. De renovatie bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Het bestemmingsplan (bijlages 1 & 2) brengt de planologische situatie terug naar de feitelijke situatie, hierdoor hoeft er geen grootschalige herstructurering (inclusief bijkomende kosten) van het terrein plaats te vinden;
 - In het bestemmingsplan is het voornemen opgenomen om de drie illegale standplaatsen en bijbehorende bouwwerken (m.n. berging & sanitair) te legaliseren;
 - Voor de omgeving is het een verbetering ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden, het gebied wordt met groen ingepast, er vindt alleen een renovatie plaats en geen rigoureuze herinrichting. De al enige tijd bestaande situatie van de drie illegale woonwagens wordt gelegaliseerd. Ook enkele bestaande algemene bijgebouwen van een beperkt oppervlak en met functie passend in een woonomgeving (carport, schuur ed.) langs de weg naar de bedrijvigheid worden gelegaliseerd. Deze gebouwen zijn expliciet opgenomen, met de huidige maatvoering. Er is geen groeirimte voor deze bijgebouwen;
 - Om aan de geldende brandveiligheidseisen te kunnen voldoen worden er op één plaats, tussen twee woonwagens brandwerende voorzieningen getroffen;
 - De bodem is geschikt genoeg bevonden om op te wonen;
 - Er zijn geen zienswijzen ingekomen op het ontwerpbestemmingsplan;
 - Om de inrichtings- en omsluitingssituatie te optimaliseren is er, t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan, een nieuwe wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal standplaatsen terug te brengen naar zestien, dit geldt voor de meest noordelijke standplaats (26Q). Wanneer de wagen niet meer bewoond wordt, dan kan het college, op basis van de wijzigingsbevoegdheid, de standplaats laten vervallen.
2. De renovatie wordt volledig uitgevoerd door Nijbod Projecten B.V. (Nijbod), met deze partij wordt een overeenkomst gesloten ter uitvoering van de noodzakelijke renovatie werkzaamheden, een zogeheten 'turn key-overeenkomst' (bijlage 3). Deze partij heeft de nodige kennis en ervaring met deze doelgroep en is leidend geweest in het opstellen van het voorliggende renovatieplan;
 - De werkzaamheden omvatten het renoveren van de nutsvoorzieningen, waaronder het aanbrengen van individuele bemetering per standplaats, het renoveren van de bestaande (natte) bergingen en het renoveren van de openbare ruimte;
 - De turn key-overeenkomst omvat een vaste aanneemsom (€ 1.474.000 inclusief € 186.000 niet verrekenbare btw); hiervoor worden door Nijbod Projecten B.V alle afgesproken werkzaamheden uitgevoerd, op risico van die partij. In bijlage 4 treft u een gedetailleerde raming aan van de kosten. Deze kosten vallen (ruim) binnen de omvang van de nog gereserveerde middelen uit 2008; hiervan is momenteel nog ruim € 3,5 miljoen beschikbaar.

3. Uw raad wordt gevraagd het bedrag van € 1.474.000 beschikbaar te stellen ten laste van de gereserveerde middelen.
4. Na renovatie wordt het centrum overgedragen aan de Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland, op basis van een bedrijfswaardeberekening met vaste parameters, zie bijlage 5. Hiermee is naar verwachting een bedrag gemoeid van circa € 521.000,--. Uw raad wordt gevraagd om dit bedrag beschikbaar te stellen.

Contra

1. Dit plan is substantieel afwijkend van het voorafgaande bestemmingsplan. De voor april 2014 gewekte verwachtingen bij de bewoners en buurt worden hiermee niet nagekomen. Effectief is het voorafgaande bestemmingsplan nooit gerealiseerd, en zal dit ('het niet inlossen van de gewekte verwachtingen') dus in de praktijk geen problemen opleveren;
2. Geen uitvoering geven aan de op 22 april 2014 (collegebesluit) ingeslagen weg om het centrum te renoveren. Echter is er reeds geld en tijd geïnvesteerd om tot een haalbaar renovatieplan te komen, en dit plan past binnen de gestelde randvoorwaarden;
3. Door nu direct en op het oude plan te gaan handhaven op illegale bouwwerken, standplaatsen en bedrijvigheid gaat het draagvlak op het centrum verloren en zullen de renovatieplannen lastiger uit te voeren zijn;
4. Door het werk aan te besteden in plaats van het één op één gunnen aan Nijbod kan wellicht een (beperkt) voordeel behaald worden. Echter gelet op de voorgeschiedenis met deze partij, hun bewezen kennis van de doelgroep en het draagvlak op het centrum voor deze partij is besloten om rechtstreeks met deze partij in zee te gaan. In het verleden is door De Stichting verzocht om de renovatie te laten doen door Nijbod. In ieder geval bij de besluitvorming in 2011 en in 2014 is besloten om Nijbod de renovatie van het centrum uit te laten voeren. Omdat dit bestuurlijk al is besloten en toegezegd en vanwege de unieke deskundigheid van Nijbod op dit gebied is aanbesteding van de renovatie niet meer nodig. Er wordt hiermee afgeweken van het inkoopbeleid.

Alternatieven

1. Niets doen en alles laten zoals het is. Dan kan er geen overdracht naar De Stichting plaatsvinden en wordt het door de gemeenteraad vastgestelde beleidsplan niet nagekomen;
2. Het wel uitvoeren van het oude bestemmingsplan, het bestemmingsplan met de welbekende hoefijzervorm. Dit plan leidt bijvoorbeeld tot substantieel hogere kosten vanwege de verplaatsing van de wagens, met risico op schade, het druist in tegen provinciaal beleid (geen nieuwe woningen in het buitengebied) en kent een grotere voetprint. Al met al is dit plan niet haalbaar gebleken en heeft het college op 22 april 2014 besloten in te zetten op een kleinere en goedkopere variant.

Maatschappelijk draagvlak

Er heeft op 19 maart jl. reeds een presentatie van het plan en haar financiën plaatsgevonden aan uw raad. Gebleken is dat er draagvlak is voor deze beperkte renovatievariant.

In het kader van de ter visie legging van het voorontwerpbestemmingsplan heeft er op 6 juli 2015 een avond voor omwonenden plaatsgevonden, slechts één omwonende heeft hier gebruik van gemaakt om informatie op te halen. Er zijn geen inspraakreacties ingekomen op het voorontwerpbestemmingsplan. Ook tijdens het bezoek van een afvaardiging van het college aan het centrum (15 juni 2015) is niet gebleken dat de bewoners tegen de beperkte renovatie zijn.

Gedurende de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan kon door iedereen een zienswijze worden ingediend. Er zijn géén zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan.

Financiële consequenties

Dekking

Van de in 2008 gereserveerde middelen resteert momenteel nog ruim € 3,5 miljoen. De aanvankelijk geplande grootschalige herstructurering zou deze middelen volledig benutten. De nu voorliggende beperkte variant komt uit op een investering van € 1.474.000, te weten de aanneemsom € 1.287.680 + niet verrekenbare BTW € 186.098. Na uitname van dit bedrag en de dekking van de afkoop van de negatieve bedrijfswaarde van € 521.000 kan een bedrag van afgerond € 1,5 miljoen vrijvallen. Voorgesteld wordt dit bedrag over te hevelen naar de algemene reserve (ten laste van de reserve investeringen maatschappelijk nut).

De kosten voor de planologie (opstellen bestemmingsplan, uitvoeren onderzoeken en leges) kunnen worden opgevangen binnen het nog beschikbare werkkrediet.

Subsidieverwerving

Reeds enkele jaren is het via de regio West-Brabant mogelijk BWS-subsidie te verkrijgen. De hoogte van de potentiële subsidie is circa € 100.000,--. De einddatum van de subsidie is reeds meerdere malen verschoven, mede op verzoek van onze gemeente. Er is uitstel verleend tot 1 december 2015, dan dient het project als totaal gereed gemeld te worden. Aangezien de renovatiewerkzaamheden pas na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden gestart, d.w.z. op z'n vroegst april 2016, wordt de gereedmelding niet gehaald. Er is door het college per brief verzocht om de einddatum voor de laatste keer te verschuiven om zodoende de subsidie alsnog te kunnen verkrijgen. Er is op dit moment (december 2015) nog geen duidelijkheid of door de regio aan dit verzoek tegemoet wordt gekomen. Bij de berekening van het benodigde krediet is een eventuele subsidie geen rekening gehouden.

Communicatie

De bewoners van het centrum worden persoonlijk op de hoogte gesteld door de uitvoerder, Nijbod.

Na de vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan weer 6 weken ter inzage gelegd voor beroep. Zoals gebruikelijk wordt dit bekend gemaakt in de Moerdijkse Bode en de Staatscourant.

Realisatie: risico's, planning en evaluatie

Verdere planning:

Commissie FI	12 januari 2016
Vaststelling door de raad	4 februari 2016
Ter inzage vastgesteld bestemmingsplan	18 februari t/m 30 maart 2016
Onherroepelijk bestemmingsplan	31 maart 2016
Start uitvoering	april 2016
Einde uitvoering	oktober 2016
Overdracht aan De Stichting	direct na einde uitvoering

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen met de griffier via telefoonnummer 14 0168.

Zevenbergen, 15 december 2015

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

drs. A.E.B. Kandel

J.P.M. Klijs

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 4 februari 2016

De raad van de gemeente Moerdijk,

overwegende dat:

- het beheren van woonwagencentra geen taak (meer) is van de gemeente;
- dat het renoveren van het woonwagencentrum Klundert noodzakelijk is voordat overgegaan kan worden tot overdracht;
- dat er in 2008 door de raad middelen zijn gereserveerd voor de renovatie en overdracht van de gemeentelijke woonwagencentra tot een bedrag van € 4.260.000;
- dat op 15 juni 2015 een afvaardiging van het college het centrum heeft bezocht en geïnformeerd over de beperkte renovatie;
- dat er brandwerende voorzieningen worden getroffen om aan de brandveiligheidseisen te kunnen voldoen;
- dat op 6 juli een informatieavond voor omwonenden is gehouden;
- dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Woonwagencentrum Blauwe Hoefsweg" in Klundert vanaf 10 september tot en met 21 oktober 2015 ter inzage heeft gelegen, en dat tijdens deze termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen omtrent het plan kenbaar te maken;
- dat van de ter inzage legging tevoren mededeling is gedaan op de gemeentelijke website, in de Staatscourant en in de Moerdijkse Bode;
- dat bij de gemeenteraad tegen dit ontwerpbestemmingsplan géén zienswijzen zijn ingediend;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 december 2015, alsmede het advies van de commissie Fysieke Infrastructuur d.d. 12 januari 2016;

gelet op het ter zake bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening,

BESLUIT

- 1) het bestemmingsplan " Woonwagencentrum Blauwe Hoefsweg " in Klundert ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het GML-bestand NL.IMRO.1709.WoonwagencentrumKI-BP40;
- 2) in te stemmen met de turn key-overeenkomst "Renovatie Woonwagencentrum Klundert";
- 3) een krediet beschikbaar te stellen van € 1.474.000 voor de renovatie van woonwagencentrum Klundert en dit te dekken ten laste van de in 2008 gereserveerde middelen voor renovatie en overdracht van de woonwagencentra;
- 4) een krediet beschikbaar te stellen van € 521.000 voor de afkoop van de negatieve bedrijfswaarde van het woonwagencentrum Klundert en dit eveneens te dekken ten laste van de in 2008 gereserveerde middelen voor renovatie en overdracht van de woonwagencentra
- 5) het vrijvallend bedrag van de gereserveerde middelen voor renovatie en overdracht van de woonwagencentra ad € 1.500.000 terug te storten in de algemene reserve (ten laste van de reserve investeringen maatschappelijk nut).

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 4 februari 2016
de griffier

H.D. Tiekstra

de voorzitter

J.P.M. Klijs