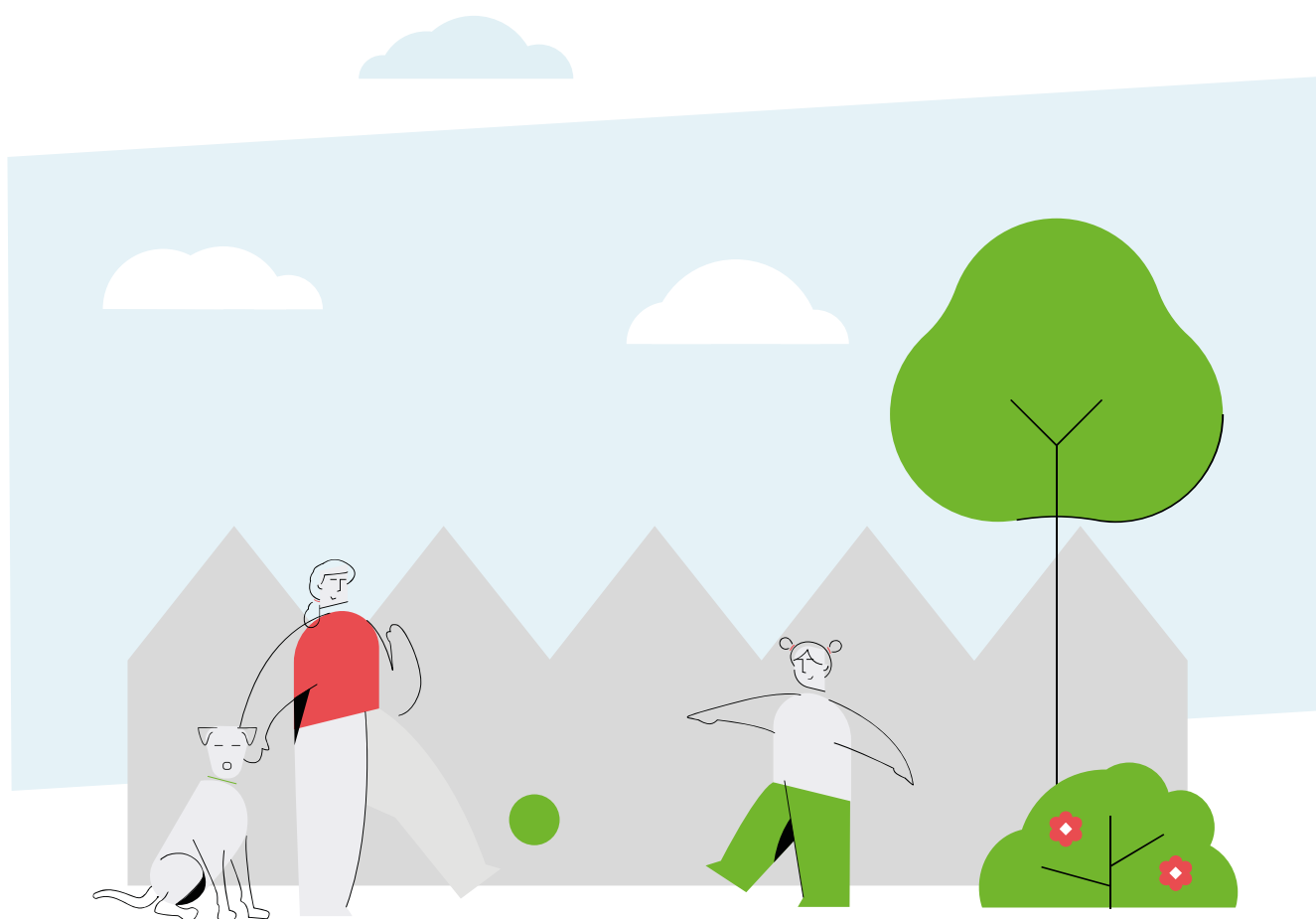


Locatiestudie woonwagenlocaties

Concept



Gemeente Papendrecht

13 maart 2024

Concept

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	13 maart 2024
TITEL	Locatiestudie woonwagenlocaties
OPDRACHTGEVER	Gemeente Papendrecht
AUTEUR(S)	Pim Tiggeloven Jeroen Wissink
PROJECTNUMMER	590.102
STATUS	Concept

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Locaties	6
2.1	Locatie Randweg	6
2.2	Locatie grasveldje achter nieuwe politiebureau	8
2.3	Locatie grasveldje noordzijde nieuwe politiebureau	9
2.4	Locatie Zwarte Veldje (Duivenstraat)	10
2.5	Locaties Volkstuinen Complex van Door Eendracht Sterk	11
2.6	Locatie Volkstuinen (Edelweisslaan)	14
2.7	Locatie Winkelcentrum Matena	15
2.8	Locatie oude politiebureau	16
2.9	Locatie Oude Wieken (achter de Pelserflat)	17
2.10	Locatie Douwes Dekkerlaan (bij OBS De Viermaster)	18
2.11	Kraaihoek Midden en Noord	19

1 Inleiding

Potentiële locaties: eerste schifting

Om woonwagenstandplaatsen te kunnen realiseren zijn er geschikte locaties nodig. In deze notitie zijn verschillende locaties beoordeeld om woonwagenstandplaatsen te realiseren. Deze locaties zijn aangedragen in de gesprekken met de woonwagenbewoners of komen voort uit de inventarisatie van de gemeente. Om een eerste schifting te maken zijn de locaties eerst op hoofdlijnen beoordeeld. De locaties die kansrijk zijn worden nader beoordeeld volgens de systematiek van de Intaketafel van de gemeente Papendrecht.

In totaal zijn er 12 locaties beoordeeld op geschiktheid. Hiervan zijn vijf locaties aangeduid als (mogelijk) kansrijk. Het gaat om:

- De locatie Randweg.
- Het grasveldje achter het nieuwe politiebureau.
- Het grasveld aan de noordzijde van het politiebureau.
- De volkstuinten ter hoogte van de Noordhoekse Wiel.
- De volkstuinten ter hoogte van de Amberdreef.

De potentieel kansrijke locaties variëren in omvang en bieden ruimte voor 3 (Randweg) tot maximaal 30 standplaatsen (volkstuinten ter hoogte van de Noordhoekse Wiel). Om de volledige vraag van 15 tot 20 standplaatsen in te vullen, en rekening te houden met de familiebanden, is de ontwikkeling van meerdere locaties nodig. Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de verschillende locaties.

Locatie	Mate van kansrijkheid	Aandachtspunten	Potentiële standplaatsen
Randweg	Kansrijk, verder onderzoeken	• Tijdelijke uitbreiding huidige locatie. • Vanuit het Hoogwaterbeschermings-programma (HWBP) zal deze dijk worden versterkt. Totale traject dijk aanpassing duurt 6 tot 7 jaar. Verwachting is dat deze dijk niet op korte termijn zal worden aangepakt.	6 (3 in gebruik)
Grasveldje achter nieuwe politiebureau (naast voedselbos)	Kansrijk, verder onderzoeken	• Kansrijke locatie. • Niet in directe omgeving woonwijk. • Ontsluiting naar de locatie.	15 à 20
Grasveldje noordzijde nieuwe politiebureau	Kansrijk, verder onderzoeken	• Kansrijke locatie • Niet in directe omgeving woonwijk.	6
DES: volkstuinten ter hoogte van de Noordhoekse Wiel	Kansrijk, verder onderzoeken	• Terugloop leden volkstuinten i.v.m. Chemours. • Onderzoek toekomstbeeld vereniging. • Onderzoek type contract.	20 à 30
DES: volkstuinten ter hoogte van de Amberdreef/Ericahof	Kansrijk, verder onderzoeken	• Terugloop leden volkstuinten i.v.m. Chemours. • Onderzoek toekomstbeeld vereniging. • Onderzoek type contract.	6 à 8
Zwarte Veldje (Duivenstraat)	Minder kansrijk, niet verder onderzoeken	• Betreft een versteend basketveldje dat op dit moment als tijdelijke parkeervoorziening wordt gebruikt. • Gebruik locatie vraagt om compensatie speelvoorzieningen. • Mogelijk weerstand vanuit omgeving omdat de locatie omringd wordt door woningen.	N.v.t.

Volkstuinen (Edelweisslaan)	Niet kansrijk	- Nabijheid Weense Plein. - Locatie is ook in beeld voor ouderenhuisvesting.	N.v.t.
Winkelcentrum Matena	Niet kansrijk	Gaat ten koste van groen, dit ligt gevoelig in dit deel van Papendrecht.	N.v.t.
Oude politiebureau	Niet kansrijk	Verkocht aan ontwikkelaar.	N.v.t.
DES: volkstuinen in de Tiendzone (wijk Oostpolder)	Niet kansrijk	Er wordt een nieuwe structuurvisie voor dit gebied opgesteld.	N.v.t.
Oude Wieken (achter de Pelserflat)	Niet kansrijk	Komen flexwoningen.	N.v.t.
Douwes Dekkerlaan (bij OBS De Viermaster)	Niet kansrijk	Wordt woningbouw gerealiseerd.	N.v.t.
Kraaihoek Midden en Noord	Niet kansrijk	- Bovengemiddelde sociale problematiek in de wijk. - Wijk niet verder belasten. - Mogelijk kansen op langere termijn.	N.v.t.

Vervolgstappen

Deze kansrijke locaties worden besproken op basis van de systematiek van de Intaketafel van de gemeente Papendrecht. Hierbij worden de locaties beoordeeld op de volgende aspecten.

- Het ruimtelijke beleid
- Stedenbouwkundige toets
- Ontsluiting
- Civieltechnische toets
- Grondeigendom
- Maatschappelijke haalbaarheid/draagvlak
- Financiële haalbaarheid: kosten (her)inrichting en beheer
- Randvoorwaarden/risico's leefbaarheid

2 Locaties

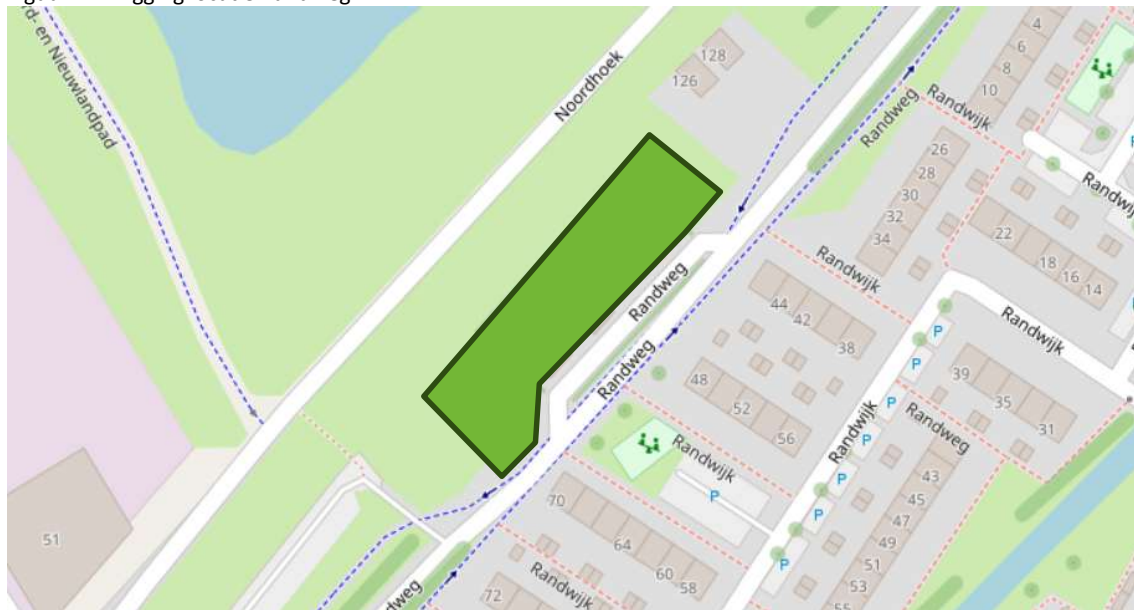
2.1 Locatie Randweg

Beschrijving

De woonwagenlocatie aan de Randweg telt momenteel 3 standplaatsen. In het verleden telde deze locatie 6 standplaatsen. Vanwege het uitsterfbeleid zijn 3 vrijgekomen standplaatsen niet meer in gebruik. Deze standplaatsen zijn afgezet met betonblokken. Door deze betonblokken te verwijderen kan er weer ruimte worden gemaakt voor twee of drie standplaatsen op deze locatie.

Belangrijk aandachtspunt is dat de locatie Randweg over een aantal jaren waarschijnlijk (tijdelijk) moet worden verplaatst vanwege de aanstaande dijk aanpassing. Het is op dit moment niet bekend wanneer de dijkverzwaring plaats zal vinden. Voor 2050 worden alle dijken aangepakt op basis van een prioritering (risico-analyse). Het totale traject van dijk aanpassing (voorbereiding en realisatie) duurt circa 6 tot 7 jaar. De verwachting is overigens dat deze dijk niet op korte termijn zal worden aangepakt. Vanwege de aankomende dijk aanpassing is aanleg van standplaatsen aan de Randweg in eerste instantie een tijdelijke ontwikkeling (periode van circa 15 jaar). Omdat het een tijdelijke ontwikkeling betreft heeft dit gevolgen voor de realisatie en exploitatie van de ontwikkeling.

Figuur 2.1: Ligging locatie Randweg



Bron: Openstreetmap

Locatiekenmerken:

- Uitbreiding van bestaande locatie.
- Deze locatie biedt ruimte voor in totaal 6 standplaatsen. 3 standplaatsen zijn bezet.

Aandachtspunten:

- In het verleden is er een belofte aan de buurt gedaan dat de locatie niet zal worden uitgebreid.
- Toevoeging van plaatsen op deze locatie vraagt extra aandacht bij toewijzing aan nieuwe bewoners in relatie tot huidige bewoners (vermijden van conflicten).
- De huidige woonwagens hebben veel te verduren door het vrachtverkeer over de Noordhoek (trillingen).
- Over een aantal jaren zal de dijk worden aangepast. Uitbreiding van standplaatsen is in eerste instantie tijdelijk (circa 15 jaar). Dit is van invloed op de exploitatie en de investeringsbereidheid van bijvoorbeeld Woonkracht 10.

Inschatting ontwikkellocatie:

- Kansrijk: meenemen in de verdere beoordeling.

2.2 Locatie grasveldje achter nieuwe politiebureau

Beschrijving

Achter het nieuwe politiebureau ligt naast het voedselbos een open grasveld. Deze locatie ligt vrij afgelegen van de bebouwde omgeving en is aangedragen in de gesprekken met de woonwagenbewoners. Het betreft een vrij grote locatie (circa 6.000 m²) en kan worden ontsloten via de weg achter het politiebureau.

Figuur 2.2: Ligging locatie grasveldje achter nieuwe politiebureau



Bron: Openstreetmap

Locatiekenmerken:

- Locatiegrootte circa 6.000 m² en biedt ruimte voor 15 tot 20 standplaatsen.
- Relatief gunstige ligging.

Aandachtspunten:

- Betreft een groene ruimte en deze plekken zijn schaars in Papendrecht.
- Ontsluiting naar het plangebied. Er loopt geen weg naar de locatie.

Beoordeling potentiële ontwikkellocatie:

- Kansrijk: meenemen in de verdere beoordeling.

2.3 Locatie grasveldje noordzijde nieuwe politiebureau

Beschrijving

Aan de noordzijde van het nieuwe politiebureau ligt een open grasveld. Deze locatie ligt vrij afgelegen van de bebouwde omgeving en biedt eveneens kansen voor ontwikkeling van standplaatsen. De locatie is circa 2.000 m² groot en kan ontsloten worden via de weg naar het politiebureau.

Figuur 2.3: Ligging locatie grasveldje achter nieuwe politiebureau



Bron: Openstreetmap

Locatiekenmerken:

- Locatiegrootte circa 2.000 m² en biedt ruimte voor 6 standplaatsen.
- Relatief gunstige ligging.

Aandachtspunten:

- Betreft een groene ruimte en deze plekken zijn schaars in Papendrecht.

Beoordeling potentiële ontwikkellocatie:

- Kansrijk: meenemen in de verdere beoordeling.

2.4 Locatie Zwarte Veldje (Duivenstraat)

Beschrijving

Het zwarte Veldje aan de Duivenstraat is gelegen in de buurt Kraaihoek Zuid. Het is momenteel een geasfalteerd basketbalveld en wordt op dit moment gebruikt als tijdelijke parkeervoorziening. Het veldje ligt ingeklemd tussen bestaande woningen. Realisatie van standplaatsen zal naar verwachting leiden tot veel weerstand bij omwonenden. Een deel van Kraaihoek Zuid wordt in de komende jaren gherstructureerd. Er worden woningen gesloopt en nieuwbouw gerealiseerd. Hierdoor komt er meer variatie naar woningtype en doelgroepen in de wijk. Mogelijk ligt in het verlengde hiervan kansen voor ontwikkeling van standplaatsen in deze buurt.

Om woonwagenstandplaatsen te realiseren op het Zwarte Veldje is een planologische procedure noodzakelijk. Daarnaast zal ter compensatie een alternatieve locatie moeten worden gevonden voor een speelplek elders in de buurt. Het Zwarte Veldje is overigens in beeld voor meerdere doeleinden. De locatie is momenteel ook in beeld als nieuwe locatie voor een skatepark.

Figuur 2.4: Ligging locatie Zwarte Veldje



Bron: Openstreetmap

Locatiekenmerken

- Ontwikkeling nieuwe locatie binnen bestaand stedelijk gebied.
- De locatie is circa 1.900 m2 groot en biedt ruimte voor maximaal 6 standplaatsen.

Aandachtspunten

- Inpassing standplaatsen en communicatie met buurt/direct omwonenden.
- Inbrengwaarde grond voor koopwoningen bij reconstructie Kraaihoek 2 komt te vervallen.
- Kraaihoek-Zuid is sociaal-economisch een kwetsbare buurt.
- De locatie is een speel-/sportvoorziening. Dit zal moeten worden gecompenseerd elders in de gemeente.

Inschatting ontwikkellocatie:

- Minder kansrijk. Niet meenemen in de verdere beoordeling.

2.5 Locaties Volkstuinen Complex van Door Eendracht Sterk

Beschrijving

De volkstuinvereniging Door Eendracht Sterk (DES) heeft drie volkstuinencomplexen. Het gaat om:

- Volkstuinencomplex ter hoogte van de Noordhoekse Wiel.
- Volkstuinencomplex ter hoogte van de Amberdeef / Ericahof.
- Volkstuinencomplex in de Tiendzone (wijk Oostpolder).

Door uitstoot van Chemours is PFAS in grond en water terecht gekomen en komt daardoor voor in groente en fruit. Uit onderzoek blijkt dat er hogere PFAS-concentraties in groenten en fruit zijn aangetroffen op de volkstuinencomplexen in Papendrecht. Op dit moment lopen de leden van DES terug. Voor deze locaties geldt dat moet worden onderzocht welke contracten er liggen onder de gronden. Daarnaast moet met DES overleg gevoerd worden over het toekomstbeeld van de vereniging.

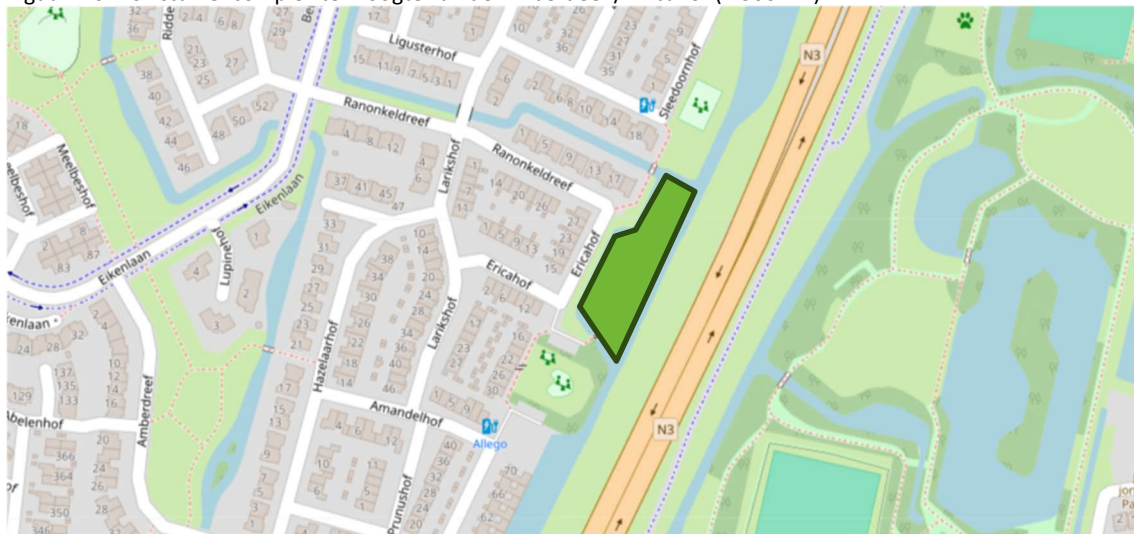
Figuur 2.5: Volkstuinencomplex ter hoogte van de Noordhoekse Wiel (10.000 m2)



Bron: Openstreetmap

Dit is een relatief grote locatie (circa 10.000 m2) en ligt in de nabijheid van het politiebureau. Deze locatie ligt vrij afgelegen van de bebouwde omgeving. Dit is een kansrijke locatie voor ontwikkeling van woonwagenvaandplaatsen. De locatie biedt ruimte voor ontwikkeling van 25 tot 30 standplaatsen. Hierbij kan uiteraard gekozen worden voor ontwikkeling van een kleiner deel van de locatie.

Figuur 2.6: Volkstuinencomplex ter hoogte van de Amberdreef / Ericahof (2.500 m²)



Bron: Openstreetmap

Deze locatie ligt in de nabijheid van de Amberdreef en is daarom geschikt voor huisvesting van bewoners van de Amberdreef. Het betreft een locatie van circa 2.500 m² en biedt daarmee ruimte voor circa 6 tot 8 standplaatsen. Dit is een kansrijke locatie voor ontwikkeling van woonwagenstandplaatsen.

Figuur 2.7: Volkstuinencomplex in de Tiendzone (wijk Oostpolder)



Bron: Openstreetmap

Deze locatie is momenteel niet in beeld voor ontwikkeling van woonwagenstandplaatsen. Voor dit gebied geldt dat er een structuurvisie wordt opgesteld en tot die tijd worden nieuwe ontwikkelingen on-hold gezet.

Locatiekenmerken:

- Noordhoekse Wiel: locatiegrootte circa 10.000 m² en biedt ruimte voor 25 tot 30 standplaatsen. Hier kan ook worden gekozen voor ontwikkeling van een kleiner deel van de locatie.
- Amberdreef/Ericahof: locatiegrootte circa 2.500 m² en biedt ruimte voor 6 tot 8 standplaatsen.

Aandachtspunten:

- Locaties in eigendom DES.
- Nagaan welke contracten onder de gronden liggen.

Inschatting ontwikkellocatie:

- Noordhoekse Wiel: Kansrijk, nader onderzoeken
- Amberdreef/Ericahof: Kansrijk, nader onderzoeken
- Tiendzone: Niet kansrijk. Wordt niet meegenomen in de verdere beoordeling.

2.6 Locatie Volkstuinen (Edelweisslaan)

Beschrijving

Deze locatie wordt momenteel gebruikt als volkstuinencomplex en grenst aan het Weense Plein. Op het Weense Plein staan tien houten woningen die na de watersnoodramp door Oostenrijk zijn gedoneerd. Deze woningen zijn recent gerenoveerd en zijn beeldbepalend in Papendrecht. Vanwege de ruimtelijke structuur is realisatie van een woonwagenlocatie minder passend op deze locatie. Daarbij geldt dat de locatie mogelijk in beeld is voor realisatie van ouderenhuisvesting. Hierbij wordt gedacht aan realisatie van hofjeswoningen in een groene setting.

Figuur 2.8: Ligging locatie Volkstuinen (Edelweisslaan)



Bron: Openstreetmap

Inschatting ontwikkellocatie:

- Niet kansrijk. Deze locatie wordt niet meegenomen in de verdere beoordeling.

2.7 Locatie Winkelcentrum Matena

Beschrijving

Deze locatie is aangedragen in de gesprekken met de woonwagenbewoners. Het gaat om twee groenstroken vlak bij het winkelcentrum Matena. Voor dit gebied geldt dat er in het verleden een zware politieke strijd is gevoerd over waar wel, en waar niet gebouwd mag worden. Een groot deel van dit gebied was groen en hier is een deel van opgegeven voor woningbouw. De verwachting is dat dit tot veel discussie gaat leiden en dat wordt gekozen voor het behouden van het huidige groen.

Figuur 2.9: Ligging locatie Matena



Beoordeling potentiële ontwikkellocatie:

- Niet kansrijk. Deze locatie wordt niet meegenomen in de verdere beoordeling.

2.8 Locatie oude politiebureau

Beschrijving

Deze locatie is in verschillende gesprekken aan de orde gekomen. Op dit moment worden in het oude politiebureau tijdelijk Oekraïense vluchtelingen gehuisvest. De locatie is inmiddels verkocht aan een projectontwikkelaar. Begin 2025 wordt er gestart met realisatie van reguliere woningen. De locatie is daarom geen optie voor realisatie van een woonwagenstandplaats.

Figuur 2.10: Ligging locatie oude politiebureau



Bron: Openstreetmap

Beoordeling potentiële ontwikkellocatie:

- Geen optie. Deze locatie wordt niet meegenomen in de verdere beoordeling.

2.9 Locatie Oude Wieken (achter de Pelserflat)

Beschrijving

Deze locatie is aangedragen in de gesprekken met de woonwagenbewoners. Achter de Pelserflat is er een groenstrook met een speelveld. De locatie ligt aan de rand van de wijk. Deze locatie is echter al aangewezen om tijdelijk 80 flexwoningen te realiseren voor de periode van 15 jaar. Op dit moment werkt de gemeente een SOK uit voor realisatie van de flexwoningen. Het waterschap staat overigens negatief ten opzichte van realisatie van flexwoningen op deze locatie. Zij zijn van mening dat er eerst een dijkverzwaring moet worden uitgevoerd.

Figuur 2.11: Ligging locatie Oude Wieken



Bron: Openstreetmap

Beoordeling potentiële ontwikkellocatie:

- Geen optie. Deze locatie wordt niet meegenomen in de verdere beoordeling.

2.10 Locatie Douwes Dekkerlaan (bij OBS De Viermaster)

Beschrijving

Deze locatie is aangedragen door de woonwagenbewoners. Op deze locatie stond voorheen een sauna. Op dit moment worden plannen gemaakt voor realisatie van woningbouw op deze locatie. Er zijn al stedenbouwkundige studies uitgevoerd. De planning was om in 2023 (onder het oude regime) de bestemmingsplanprocedure te volgen. Dit is echter niet gelukt. De planning is nu om in 2024 de procedure te starten.

Figuur 2.12: Ligging locatie Douwes Dekkerlaan



Bron: Openstreetmap

Beoordeling potentiële ontwikkellocatie:

- Niet kansrijk. Deze locatie wordt niet meegenomen in de verdere beoordeling.

2.11 Kraaihoek Midden en Noord

Kraaihoek Midden en Noord

Kraaihoek is een wijk met een bovengemiddelde sociale problematiek. Er is een grote concentratie van sociale woningbouw in de wijk. Het is niet gewenst om de wijk nog verder te belasten met de realisatie van woonwagendplaatsen. Mogelijk liggen hier kansen voor de langere termijn.

Inschatting ontwikkellocatie:

- Niet kansrijk. Deze locatie wordt niet meegenomen in de verdere beoordeling.