

LOCATIE ONDERZOEK WOONWAGEN STANDPLAATSEN

Gemeente Papendrecht



Datum 10 Oktober 2024



1 Woonwagengewoners

1.1 Achtergrond

In dit hoofdstuk gaan we in op het voorzien in de woningbehoefte van woonwagengewoners en het op peil houden van de woonkwaliteit op woonwagenlocaties. Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft jaren geleden geoordeeld dat woonwagengewoners een minderheidsgroep vormen met een eigen culturele identiteit die bescherming van de overheid verdient. De woonwagen maakt integraal onderdeel uitmaakt van de identiteit van woonwagengewoners, zelfs wanneer zij geen nomadisch leven meer leiden. Kenmerkend voor die identiteit is -naast de specifieke woonvorm- ook het leven in familieverband.

Vervolgens heeft de Rijksoverheid in 2018 een beleidskader uitgebracht met daarin vereisten ten aanzien van het gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid. Het betreft een beleidskader, geen wettelijke regelgeving. Er zitten dan ook geen directe juridische consequenties aan vast. Wel bevat het beleidskader landelijke uitgangspunten, waardoor opvolging wenselijk is. De gemeente Papendrecht zal zoveel mogelijk de adviezen uit dit beleidskader volgen. Het gaat om de volgende kaders:

- De gemeente stelt het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid;
- Het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven aan het woonwagenleven van woonwagengewoners;
- Hiervoor is nodig dat de behoefte aan standplaatsen helder is;
- Corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagengewoners voor zover zij qua inkomen behoren tot de primaire doelgroep van de woningcorporaties
- De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan zolang er behoefte is aan standplaatsen;
- Een woningzoekende woonwagengewoner die dit wenst, heeft binnen een redelijke termijn (vergelijkbaar met de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning) kans op een standplaats

1.2 Aanleiding

Behoefte standplaatsen en woonwagens

In totaal staan er op dit moment 24 belangstellenden op de belangstellendenlijst voor een woonwagenstandplaats in de gemeente Papendrecht¹. De achtergrond is echter zeer divers. Een enkeling woont nu al op een van de woonwagenlocaties in Papendrecht (inwonende kinderen), maar de grootste groep bestaat uit familie van de huidige woonwagenbewoners. Vaak heeft men in het verleden zelf ook in een woonwagen gewoond, maar woont men inmiddels in een reguliere woning ('stenen woning'). Omdat zij graag weer in een woonwagen willen wonen, wordt deze groep 'spijtoptanten' genoemd. Vaak woont men nu nog steeds in Papendrecht of heeft men er lang gewoond.

Tabel: Gemeente Papendrecht. Achtergrondkenmerken van mensen met belangstelling voor een woonwagenstandplaats (2024)

Achtergrondkenmerken	Behorend tot doelgroep woonwagenbewoner	Behoefte aan standplaatsen
Inwonende kinderen (18+) op huidige woonwagenlocaties	✓	5
Spijtoptanten (1 ^e /2 ^e graads familie) met binding aan Papendrecht	✓	12
Woonwagenfamilie, maar geen 1 ^e /2 ^e graads	✗	2
Geen woonwagenachtergrond	✗	5
Totaal		24

Bron: Gemeente Papendrecht (2024)

Op basis van deze belangstellendenlijst en onze definitie van de doelgroep woonwagenbewoners is de concrete vraag naar standplaatsen in Papendrecht op dit moment **15 standplaatsen**. Daarnaast zijn er nog enkele belangstellenden die op basis van onze definitie van 'woonwagenbewoner' niet tot de doelgroep behoren. Soms is men wel familie van de huidige woonwagenbewoners, maar niet in de eerste of tweede graad. Daarom hanteren we voor nu voor de uitbreiding van het aantal standplaatsen een bandbreedte van **15 tot 20**

2 Potentiële locaties

2.1 Quicksan

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 13 locaties beoordeeld op geschiktheid. Hiervan zijn zeven 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 volkstuinen DES-Molenvliet, ter hoogte van de Noordhoekse Wiel.
- De volkstuinen DES-Wilgendonk, ter hoogte van de Amberdreef.
- De Volkstuinen Westeind
- De locatie Douwes Dekkerlaan

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	Potentiele standplaatsen
1	Randweg	Kansrijk, verder onderzoeken	- Tijdelijke uitbreiding huidige locatie. - Vanuit het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) zal deze dijk worden versterkt. Totale traject dijkaanpassing duurt 6 tot 7 jaar. Verwachting is dat deze dijk niet op korte termijn zal worden aangepakt.	6 (3 in gebruik)
2	Grasveldje achter nieuwe politiebureau (naast voedselbos)	Kansrijk, verder onderzoeken	- Kansrijke locatie. - Niet in directe omgeving woonwijk. - Ontsluiting naar de locatie.	15 à 20
3	Grasveldje noordzijde nieuwe politiebureau	Kansrijk, verder onderzoeken	- Kansrijke locatie - Niet in directe omgeving woonwijk.	6
4	DES: volkstuinten Molenvliet	Kansrijk, verder onderzoeken	- Terugloop leden volkstuinten i.v.m. Chemours. - Onderzoek toekomstbeeld vereniging. - Onderzoek type contract.	20 à 30
5	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
6	Volkstuinten Westeind	Kansrijk, verder onderzoeken	- Ligging achter dijklichaam - Geotechnische aspecten - Infra en bereikbaarheid	6 à 8
7	Douwes Dekkerlaan (bij OBS De Viermaster)	Kansrijk, verder onderzoeken	- Stedenbouwkundig inpassing - Mogelijk kansen op langere termijn.	6 à 8

2.2 Inrichting van een standplaats

Volgens de Woningwet is een woonwagenstandplaats een perceel bedoeld voor het plaatsen van een woonwagen, compleet met voorzieningen voor aansluiting op gas, water, elektriciteit en andere nutsvoorzieningen. De afmetingen van de standplaats worden voornamelijk bepaald door de grootte van de woonwagen en de brandveiligheidseisen. Nieuwe woonwagens variëren doorgaans van 4 tot 8 meter in breedte en van 11 tot 15 meter in lengte. Naast ruimte voor de woonwagen zelf, biedt de standplaats meestal ook plek voor een berging (eventueel met sanitair) en een tuin of terras. Afhankelijk van de locatie en beschikbare ruimte kan parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar terrein worden gerealiseerd.

In onderstaande tabel worden de geschatte oppervlaktes van standplaatsen voor woonwagens van verschillende maten weergegeven. Deze oppervlaktes zijn indicatief en houden rekening met brandveiligheidseisen, de benodigde ruimte voor de woonwagen (inclusief dakoverstek), en voldoende ruimte voor een berging. Voor een woonwagen van 4 x 11 meter is een kaveloppervlakte van ongeveer 180 m² nodig, terwijl voor een woonwagen van 5 x 15 meter ongeveer 240 m² nodig is.

Omvang woonwagen bruto vloeroppervlak (b.v.o.)

4 x 11 meter (44 m²)

4 x 15 meter (60 m²)

5 x 15 meter (75 m²)

6 x 15 meter (90 m²)

Oppervlakte kavel (indicatie)

10 x 18 meter (180 m²)

10 x 22 meter (220 m²)

11 x 22 meter (242 m²)

12 x 22 meter (264 m²)

Voorbeeld woonwagenlocatie Mergen in Mill (gemeente Land van Cuijk)



Bron: Gemeente Mill en Sint Hubert, uitvoeringsplan (her)inrichting woonwagenlocatie Mergen, 2021

2.3 Nader verkenning kansrijke locaties

Oplossingsgerichte Aanpak: Integrale 'Ja mits' benadering en beoordeling van initiatieven

Bij het onderzoeken en evalueren van de mogelijkheden van een locatie is het essentieel om een multidisciplinaire benadering te hanteren. Een krachtige methode hiervoor is de "Ja-Mits" methode. Deze methode stimuleert een positieve en creatieve benadering door te focussen op de voorwaarden waaronder een plan uitvoerbaar is, in plaats van enkel de beperkingen te benadrukken.

Wat is de ja-mits methode?

De Ja-Mits methode is een probleemoplossende techniek die helpt om constructief en oplossingsgericht te denken. In plaats van een idee direct af te wijzen, zoekt deze methode naar voorwaarden waaronder het idee wel mogelijk is. Dit bevordert innovatie en creativiteit door barrières om te zetten in uitdagingen die overwonnen kunnen worden.

Multidisciplinaire beoordeling

Verschillende disciplines zullen elke locatie beoordelen op basis van de volgende criteria:

1. **Ruimtelijke Inpassing:** Kan de locatie passend worden ingedeeld binnen het huidige bestemmingsplan?
2. **Infrastructuur:** Zijn er goede toegangswegen en voorzieningen (water, elektriciteit, riolering)?
3. **Milieu en Omgeving:** Zijn er milieu- of omgevingsfactoren die de locatie ongeschikt maken?
4. **Sociale Aspecten:** Hoe zal de locatie integreren met de bestaande gemeenschap en wat zijn de sociale implicaties?
5. **Economische Haalbaarheid:** Wat zijn de kosten en is het financieel haalbaar?

Creatieve benadering en functie verplaatsing

Het toepassen van de Ja-Mits methode in een multidisciplinair beoordelingskader vraagt om een creatieve benadering. Dit betekent dat het verplaatsen van functies naar andere locaties ook als een serieuze optie moet worden overwogen. Bijvoorbeeld, als een bepaalde functie op een locatie niet ideaal is vanwege ruimtelijke beperkingen of milieuoverwegingen, kan het verplaatsen naar een andere locatie een oplossing bieden. Dit vereist out-of-the-box denken en een bereidheid om flexibel te zijn in de planning en het ontwerp.

Constructief meedenken en randvoorwaarden

Bij het toepassen van de Ja-Mits methode is het belangrijk dat alle betrokkenen constructief meedenken. Dit betekent dat elke discipline haar expertise inbrengt om mogelijkheden te identificeren en uitdagingen aan te pakken.

Het doel van dit locatieonderzoek is om de haalbaarheid van potentiële locaties voor woonwagendplaatsen te beoordelen. Gezien de dringende woonbehoefte van de doelgroep en hun recht op passende huisvesting, is het van groot belang dat we snel en zorgvuldig te werk gaan. Het onderzoek zal multidisciplinair worden uitgevoerd, waarbij verschillende disciplines een score toekennen aan elke locatie. Dit scoresysteem is als volgt:

- **3 punten:** Kansrijk
- **2 punten:** Redelijk
- **1 punt:** Kansarm

Aantal standplaatsen per locatie zijn niet heilig en kunnen afhankelijk van de locatie mogelijkheden of belemmeringen aangepast worden.

3 Locaties

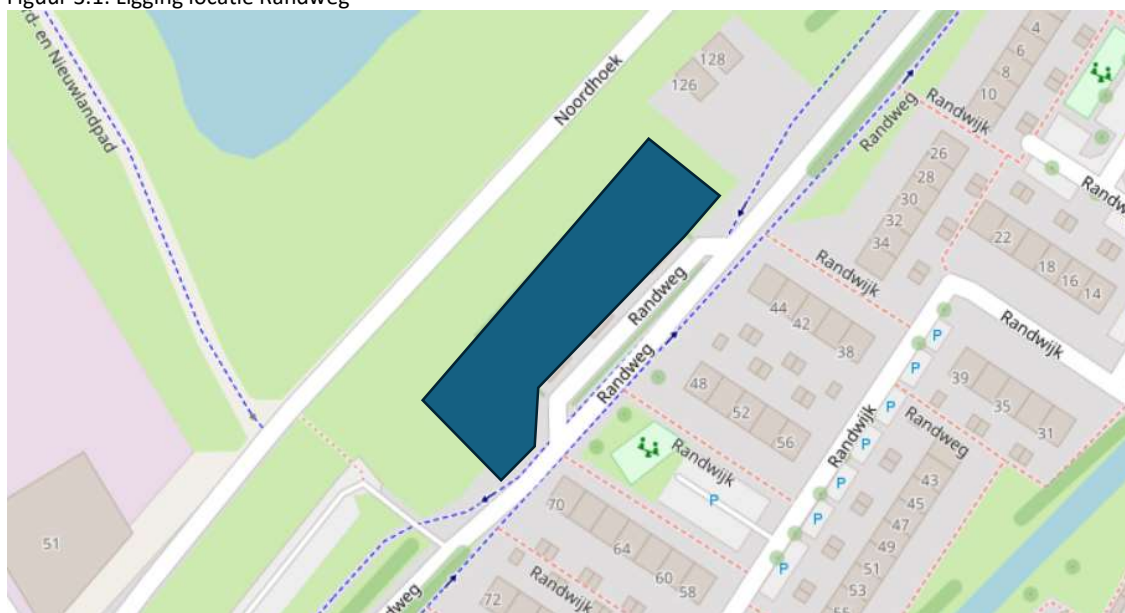
3.1 Locatie Randweg

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 3.1: Ligging locatie Randweg



Bron: Openstreetmap

Locatiekenmerken:

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

Beoordeling

1	Randweg	Kansrijk, verder onderzoeken	Mogelijke aantal stand plaatsen: 6 (3 in gebruik)
---	---------	------------------------------	---

Thema	Aandachtspunten	Score
Ruimtelijk ordening	Locatie bestemd als <i>groen</i> . De standplaatsen (in verleden plaats geboden aan 6) vallen binnen de dubbelbestemmingen 'geluidszone - industrie' en 'waterstaat - waterkering': kan er gewoond worden zonder nadelige effecten op de omliggende bedrijvigheid? Op termijn wordt het dijklichaam verzwaaard. Onduidelijk of de standplaatsen gehandhaafd kunnen blijven worden. Punt van aandacht: om aan alle standplaatsen te kunnen voldoen zullen meerdere procedures moeten worden doorlopen.	2
Stedenbouw	Aangezien er al 3 woonwagens zijn, is de uitbreiding een logische keuze. In het groene rand is er hier en daar bebouwde blokken ontstaan. Een uitbreiding hier zou het blok langer maken, maar in verhouding is het nog voorstelbaar. De compensatiemaatregelen van de groen is wel nodig. Denk hier aan natuurinclusief bouwen en terreininrichting.	3
Ontsluiting Parkeren	Ontsluiting is aanwezig. Parkeren wordt op de Parallelweg gedaan maar zorgt niet voor problemen. De Randweg is ter hoogte van de woonwagenlocatie erg smal. Indien twee auto's elkaar willen passeren moet men over het vrijliggende fietspad rijden. Dit is onwenselijk en willen wij in de toekomst aanpassen. Vanuit een bedrijf uit de buurt is gevraagd of het grasveld gebruikt kan worden voor de uitbreiding van parkeerplaatsen. Dit is afgehouden.	3
Civieltechnische toets Kabels en leidingen	Op de locatie kant gebruik worden gemaakt van de bestaande aansluiting op de rijbaan. Diverse kleinere K&L aanwezig op perceel. Ook loopt er een gemengd rioolstelsel voorlangs waarop aangesloten kan worden. Voor nieuwbouw geldt minimaal 20mm waterberging op eigen perceel.	3
Grondeigendom	De grond is in eigendom van de gemeente en is niet verhuurd of in gebruik.	3
Maatschappelijk haalbaarheid	De uitbreiding ligt op de huidige woonwagenlocatie en kan daarom ruimte bieden voor 1 ^e /2 ^e lijns familie van de bewoners aan de Randweg. Er kan echter weerstand zijn van omwonenden die bezorgd zijn over mogelijke overlast en waardevermindering van hun woningen op het moment dat er standplaatsen worden toegevoegd. Een goede communicatie en participatie van de omwonenden bij de planvorming is erg belangrijk. De locatie is goed bereikbaar en biedt toegang tot basisvoorzieningen zoals scholen, gezondheidszorg, winkels en openbaar vervoer.	3

	De veiligheid van zowel de bewoners van de woonwagenlocatie als de omwonenden moet worden gewaarborgd. Een beheermaatschappij die gaat over beheer en onderhoud (waarin ook de woningcorporatie en de gemeente participeren), kan verloedering en overlast voorkomen.	
Randvoorwaarden/risico's leefbaarheid Volksgezondheid	Geen bijzondere randvoorwaarden, anders dan die Evelyn al genoemd heeft.	3
Openbare ruimte en ecologie	Naar verwachting slechts zeer beperkte impact op ecologie o.a. omdat er geen bomen of struiken in de knel lijken te kunnen komen. In relatie tot wet- en regelgeving op deze locatie zelfs de kans dat er géén beperkingen zijn m.b.t. beschermde soorten (nagaan met quickscan door ecooloog).	3
Financiële haalbaarheid kosten (herinrichting en beheer)	Terrein lijkt mij geschikt voor uitbreiding, er zijn al standplaatsen. Met de toekomstige dijkverzwaring moet nog wel rekening gehouden worden.	3
OOV/Veiligheid	Er bestaat een risico op het gebied van openbare orde en veiligheid. Gezien de huidige bewoners en de verstandhouding tussen deze bewoners, maakt dat het een risico is om hier nieuwe bewoners bij te plaatsen.	1

3.2 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 woonwageneigenaren. Het betreft een vrij grote locatie (circa 6.000 m²) en kan worden ontsloten via de weg achter het politiebureau.

Figuur 3.2: 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.
- Mogelijke verhuis locatie voor andere bestemmingen: VVHP (vereniging hondenbezitters Papendrecht) of volkstuinen Molenvliet

Beoordeling

2	Grasveldje achter voedselbos	Kansrijk, verder onderzoeken	Mogelijke aantal stand plaatsen: 15 à 20
----------	-------------------------------------	------------------------------	---

Thema	Aandachtspunten	Score
Ruimtelijk ordening	Bestemming Recreatie – 1. Locatie in beeld voor vereniging honderbezitters en volkstuinen Molenvliet, belangafweging nodig (bestuurlijk/maatschappelijk). Een groot voordeel is dat het ruimte kan bieden aan de volledige vraag. Hierdoor is één procedure voldoende. De locatie is deels gelegen in het <i>nationaal natuurnetwerk</i> . Bouwen binnen deze zone is ingewikkeld, maat uitzonderingen elders in het land zijn te vinden. Daarnaast verliest Papendrecht waardevol groen. Archeologische verwachting aanwezig; grenswaarden niet overschrijden zonder onderzoek.	2
Stedenbouw	Het is vanuit zowel politiek als de vergroeningsopgave dat het bouwen in het park niet toegestaan is. Het park Noordhoekse Wiel is een belangrijke ecologische verbinding. Met 15 à 20 woonwagons is het geheel stuk groen midden in het park verloren. Let wel op dat de groen sportveld ten zuid van de beoogde locatie wordt intensief gebruikt vanwege het samenvoegen van de Lage Waard. De beoogde locatie functioneert als een belangrijk groen verbinding, en zal ook zo blijven.	1
Ontsluiting Parkeren	Verkeerskundig gezien wordt deze locatie niet als kansrijk gezien. Om het vrij liggende perceel te bereiken is het benodigd om een stukje door park Noordhoekse Wiel te rijden. Het Noordhoekse Wiel is een voetgangersgebied waar de auto niet past.	1
Civieltechnische toets Kabels en leidingen	Geen kabels en leidingen op het perceel aanwezig. Afkoppelen perceel kan plaatsvinden naar nabijgelegen watergang. Voor nieuwbouw geldt minimaal 20mm waterberging op eigen perceel. De toegankelijkheid naar de locatie is op dit moment geschikt voor voetgangers. De aanleg en structurele toegang naar standplaatsen is niet mogelijk binnen de huidige structuur. Vanwege hoge investering om openbare ruimte aan te passen (zowel infra als K&L) wordt deze locatie niet als kansrijk gezien.	1
Grondeigendom	De grond is eigendom van de gemeente en wordt niet verhuurd. Dit perceel is vrij groot. Ten noorden van dit perceel ligt een iets kleiner perceel dat ook niet verhuurd wordt.	3
Maatschappelijk haalbaarheid	Hoewel de locatie verder verwijderd ligt van de woningen, kan er toch weerstand zijn van omwonenden die bezorgd zijn over mogelijke overlast en waardevermindering van hun woningen. Een goede communicatie en participatie van de omwonenden bij de planvorming is erg belangrijk. De locatie is goed bereikbaar, basisscholen, gezondheidszorg, winkels en het openbaar vervoer zijn op loopafstand. Het	3

	ontbreken van deze voorzieningen kan leiden tot sociale uitsluiting en verminderde kansen voor de bewoners. De woonwagengemeenschap heeft eigen tradities, gewoonten en een sterke gemeenschapszin. Het ontwerp en de locatie moeten rekening houden met deze culturele aspecten. De veiligheid van zowel de bewoners van de woonwagenlocatie als de omwonenden moet worden gewaarborgd. Een beheermaatschappij die gaat over beheer en onderhoud (waarin ook de woningcorporatie en de gemeente participeren), kan verloedering en overlast voorkomen.	
Randvoorwaarden/risico's leefbaarheid Volksgezondheid	Geen bijzondere randvoorwaarden, anders dan die Evelyn al genoemd heeft.	3
Openbare ruimte en ecologie	De locatie ligt middenin de belangrijkste ecologische verbindingszone van het deel van Papendrecht dat ten zuiden van de A15 ligt. Deze verbindingszone is een belangrijke schakel binnen het Natuurnetwerk Nederland, omdat deze o.a. de zoetwatergetijdennatuur langs de rivier (voor Papendrecht met name Noord en Merwede) via 'Alblasserbos West' en andere schakels in de Alblasserwaard linkt aan o.a. het Natura 2000 gebied bij Kinderdijk. Voor achterliggende gegevens zie o.a. de rapportage van ecologisch adviesbureau NL-Adviseurs m.b.t. natuurwaarden en natuurschansen in Papendrecht en https://www.atlasleefomgeving.nl/natuurnetwerk-nederland-ehs Deze locatie zou bovendien in hoge mate afbreuk doen aan de groene beleving van dit voor Papendrecht bijzondere park. Dit park heeft niet alleen ecologisch, maar ook landschappelijk en cultuurhistorisch hoge waarden (het park bevat o.a. landschapsrelicten zoals grienden, graslandpercelen en het Noordhoekse Wiel en talloze ecologisch belangrijke elementen zoals knotwilgen, voedselbos, inheemse bomen, inheemse struiken en inheems bosplantsoen). De exacte locatie binnen het park is voor de ecologische verbinding o.a. van belang i.v.m. de relatieve rust (ondanks extensief gebruik als loslooppveld voor honden) en heeft ook gekoppeld aan het water en de oevers ecologische betekenis. Deze locatie is vanuit de drie genoemde perspectieven nadrukkelijk af te raden en vermoedelijk politiek en maatschappelijk volstrekt onbegaanbaar. Vanzelfsprekend zullen hondenbezitters niet gelukkig zijn wanneer het grootste deel van dit uitrenveld zou vervallen. En te voorzien is dat bewoners het plaatsen van woonwagens op deze locatie als een forse aantasting van het park zullen zien, er is veel betrokkenheid vanuit de omgeving bij het park is in het verleden regelmatig	1

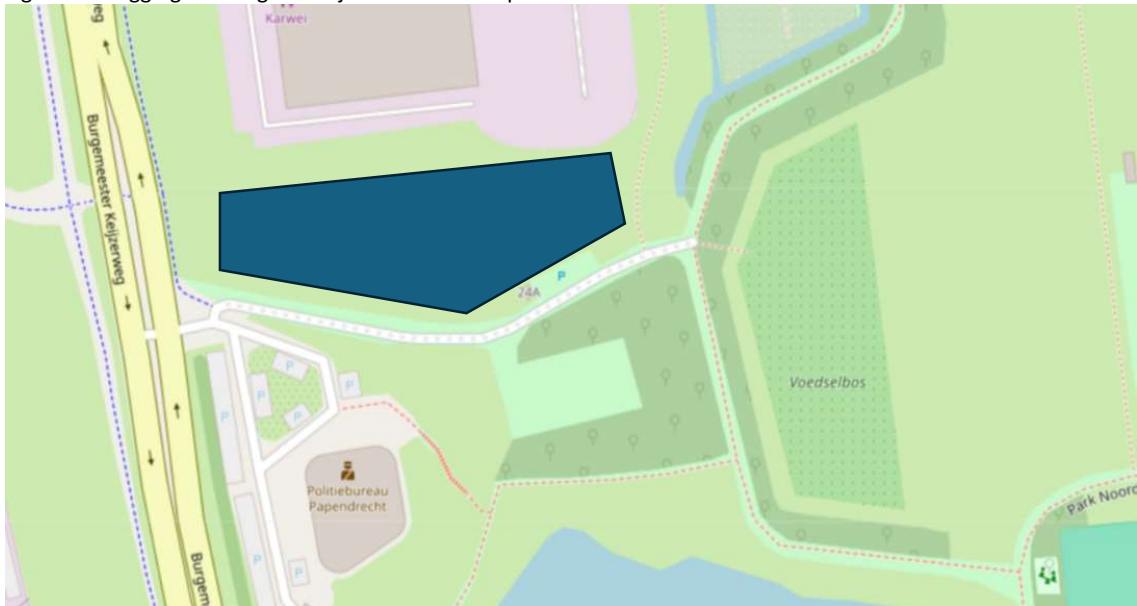
	gebleken (o.a. bij de interactie met de omgeving over het ruimte geven aan het maatschappelijk initiatief 'voedselbos'). Indien ondanks de zwaarwegende bezwaren tegen deze locatie alles overwegende toch voor deze locatie gekozen zou worden dan kan de negatieve impact op de ecologie enigszins worden beperkt door: - het aantal woonwagens op deze locatie zoveel mogelijk te beperken; - géén extra verharding aan te leggen naar de woonwagens, maar de huidige padenstructuur te benutten voor toegang; - geen extra verlichting aan te brengen in de openbare ruimte en eventuele verlichting direct rond de woonwagens zoveel mogelijk te beperken; - de woonwagens uit te voeren met een ecologisch vegetatiedak met wilde vegetatie op een dikker, beter vochtvasthoudend substraat dan de gebruikelijke Sedum-daken; - de ecologische verbindingszone op andere plekken in de zone te compenseren. E.e.a. vergt uiteraard vroegtijdige nadere verkenning en advisering door een ecooloog. Enerzijds ten aanzien van wet- en regelgeving, anderszijds ten aanzien van de ecologische aspecten die mogelijk geen strijdigheid met wet- en regelgeving hebben, maar wel afbreuk doen aan de ecologische kwaliteit en kansen van deze verbindingszone.	
Financiële haalbaarheid kosten (herinrichting en beheer)	Door het terrein loopt een hoge druk gasleiding. Het terrein is voor verkeer niet toegankelijk en ligt ver van de bestaande bebouwing af. Er geen riolering aanwezig. Terrein is ongeschikt	
OOV/Veiligheid	Geen risico's op dit moment. Het is een niet bestaande locatie, dus heeft niets te maken met de bestaande woon- en leefomgeving. Op dit moment voorkeurlocatie vanuit OOV.	3

3.3 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 3.3: Ligging locatie grasveldje achter nieuwe politiebureau



Bron: Openstreetmap

Locatiekenmerken:

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

Aandachtspunten:

- VVHP vereniging honden bezitters gebruikt deze plek op dit moment
- Betreft een groene ruimte en deze plekken zijn schaars in Papendrecht.

Beoordeling potentiële ontwikkellocatie:

- Kansrijk: meenemen in de verdere beoordeling.

Beoordeling

3	Grasveldje Noordzij	Kansrijk, verder onderzoeken	Mogelijke aantal stand plaatsen: 6
----------	----------------------------	------------------------------	---

Thema	Aandachtspunten	Score
Ruimtelijk ordening	Bestemming recreatie – 1. Locatie nu in gebruik door de vereniging hondenbezitters; waar verplaatsen zijn heen? Wil men naast het politiebureau wonen, ivm geluidsoverlast? Gehele locatie ligt binnen geluidszone industriegebied 'Aan de Noord'. Een deel van de locatie valt binnen de dubbelbestemming 'waterkering'. Hiervoor is een afwijking van het waterschap nodig. Daarnaast ontstaat er een nieuwe woonbestemming afgelegen van andere woonbestemmingen, gelegen tussen bedrijfsbestemmingen en groen. Archeologische verwachting aanwezig; grenswaarden niet overschrijden zonder onderzoek.	2
Stedenbouw	Dit is een stuk grond tussen twee bebouwd blokken. Hier is een spraak van het gat dichtmaken. Stedenbouwkundig gezien is het voorstelbaar. De bereikbaarheid is goed, aangezien de locatie dicht bij de Burgemeester Keizerweg ligt. De impact aan de ecologische verbinding Noordhoekse Wiel is relatief beperkt. De nabij liggende industriële terreinen zijn wel de nadelige factor, alsmede de verkeersoverlast. Maar de directe ligging aan het park is positief voor het woonmilieu. Aandachtspunt: het kappen van bestaande bomen moet ergens gecompenseerd. Natuurinclusief bouwen en terreininrichting zijn van groot belang.	2
Ontsluiting Parkeren	Een ontsluiting is te maken op de aangrenzende weg. Een aandachtspunt is dat het politiebureau gevestigd is aan de overkant en dat die bij incidenten snel moeten kunnen vertrekken.	2
Civiltechnische toets Kabels en leidingen	Aan de zuidkant van het perceel zitten diverse K&L, o.a. middenspanning Stedin en een waterleiding. Ook is een trafo in dit gedeelte aanwezig. Op locatie zit een hoge parkeerdruk vanwege het politiebureau. Wel is een goede aansluiting op het perceel mogelijk. Het perceeloppervlakte is minder dan de aangegeven 2000m ² . Dit komt omdat het perceel gelegen is onder een (hoog) talud, waarbij rekening gehouden dient te worden met het hoogteverschil. De HWA afkoppelen kan plaatsvinden naar nabijgelegen watergang. Vuilwater kan mogelijk worden aangesloten op de persleiding aan	3

	zuidkant perceel. Voor nieuwbouw geldt minimaal 20mm waterberging op eigen perceel.	
Grondeigendom	In de huurovereenkomst met de VVHP staat een opzegtermijn van 3 maanden. We hebben geen verplichting tot aanbieden van een alternatieve locatie maar dat is wel redelijk. Locatie 2 zou een redelijk alternatief zijn, maar ook het perceel noordelijk daarvan. Nog 2 alternatieven, weliswaar wat lastiger: 1. Het perceel wat nu direct ten westen van de woningen aan de Lage Molen ligt wordt nu verhuurd voor het houden van paarden. Daar hebben omwonenden soms last van. 2. De driehoek grond in het noordwesten van het park (onder de hoogspanningsmast) wordt nu verhuurd aan een honden uitlaatservice. Dit stuk leent zich voor gezamenlijk gebruik.	2
Maatschappelijke haalbaarheid	Hoewel de locatie verder verwijderd ligt van de woningen, kan er toch weerstand zijn van omwonenden die bezorgd zijn over mogelijke overlast (nu ervaren omwonenden ook overlast van paarden die daar op dit moment lopen) en waardevermindering van hun woningen. Een goede communicatie en participatie van de omwonenden bij de planvorming is erg belangrijk. De locatie is goed bereikbaar, basisscholen, gezondheidszorg, winkels en het openbaar vervoer zijn op loopafstand. De woonwagengemeenschap heeft eigen tradities, gewoonten en een sterke gemeenschapszin. Het ontwerp en de locatie moeten rekening houden met deze culturele aspecten. De veiligheid van zowel de bewoners van de woonwagenlocatie als de omliggende gemeenschap moet worden gewaarborgd. Een beheermaatschappij die gaat over beheer en onderhoud (waarin ook de woningcorporatie en de gemeente participeren), kan verloedering en overlast voorkomen.	3
Randvoorwaarden/risico's leefbaarheid Volksgezondheid	Geen bijzondere randvoorwaarden, anders dan die Evelyn al genoemd heeft.	3
Openbare ruimte en ecologie	Hiervoor gelden vrijwel alle ecologische bezwaren die onder dit kopje onder locatie 2 al zijn genoemd, zij het over het algemeen in mindere mate, omdat deze locatie aan de rand van het park (en daarmee meer aan de rand van de belangrijke ecologische verbindingszone ligt. Daarentegen staan er in tegenstelling tot locatie 2 wel behoorlijk wat bomen die naar verwachting belangrijk zijn voor de kwaliteit van de verbindingszone voor diverse soorten. De negatieve effecten kunnen op deze locatie worden gemitigeerd door de punten die op dat punt onder locatie 2 al zijn genoemd. Daarnaast ligt het voor de hand dat de bomen of worden	2

	geïntegreerd in het ontwerp van deze locatie, of op deze locatie of in de nabijheid daarvan worden gecompenseerd. In de uit te voeren ecologische quickscan, dient er uiteraard goed aandacht te zijn voor de bomen/ houtige begroeiing en de functie daarvan voor beschermde soorten, rode lijst soorten en overige soorten die de ecologische verbindingszone gebruiken.	
Financiële haalbaarheid kosten (herinrichting en beheer)	Terrein bevat een talud, bereikbaarheid is allen mogelijk door het aanleggen van een insteek weg en dan ook weer een talud. Netto blijft er weinig over op deze manier. Verder ligt het terrein ver van de bebouwing af terrein is ongeschikt.	
OOV/Veiligheid	Geen risico's op dit moment. Het is een niet bestaande locatie, dus heeft niets te maken met de bestaande woon- en leefomgeving. Op dit moment voorkeurlocatie vanuit OOV.	3

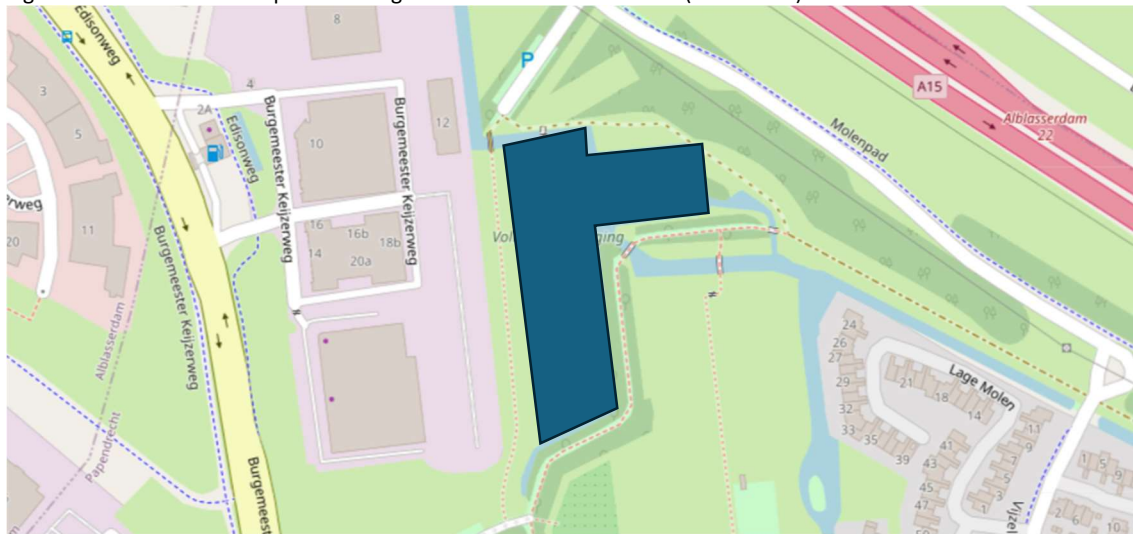
3.4 Locatie Volkstuinen Complex van Door Eendracht Sterk - Molenvliet

Beschrijving

De volkstuinvereniging Door Eendracht Sterk (DES) – Molenvliet ter hoogte van de Noordhoekse Wiel.

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 3.4: 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.

Locatiekenmerken:

- DES Molenvliet: 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.

Aandachtspunten:

- Locaties wordt door de gemeente verhuurd aan DES.
- Nagaan welke contracten onder de gronden liggen.

Inschatting ontwikkellocatie:

- DES Molenvliet: Kansrijk, nader onderzoeken

Beoordeling

4	DES Molenvliet	Kansrijk, verder onderzoeken	Mogelijke aantal stand plaatsen: 20 à 30
----------	---------------------------	------------------------------	---

Thema	Aandachtspunten	Score
Ruimtelijk ordening	Bestemming 'recreatie - 1'. Locatie biedt ruimte aan de volledige vraag, plus een marge extra. Biedt de gelegenheid om het terrein optimaal in te richten. Leden volkstuinvereniging lopen terug; kunnen zij ergens anders terecht? Ten noorden van de locatie een zone gereserveerd voor 'hoogspanning verbinding'. Hoeft geen probleem te zijn als niet gehele locatie wordt gebruikt. Locatie ligt in geluidszone industrieterrein 'Aan de Noord' en de A15. Archeologische verwachting aanwezig; grenswaarden niet overschrijden zonder onderzoek.	3
Stedenbouw	Deze locatie bevindt zich ook in de ecologische verbinding Noordhoeks Wiel. In vergelijking met de bestaande volkstuinen zal de verharding (terrein en bebouwing) van woonwagenlocatie flink toenemen. Dit is nadelig voor de ecologische kwaliteit. Toch is het vanuit stedenbouw voorstelbaar, aangezien de behoefte. Een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing is van belang. Om het landschappelijke inpassing zo natuurvriendelijks te bevorderen, is het te onderzoeken met lager aantal en in combinatie met andere groen/culture of sociale programma. Het behouden van bestaande groene structuur (zoals bomen, struiken) en het versterken van biodiversiteit is van belang. Door een ruime opzet is het wel mogelijk.	2
Ontsluiting Parkeren	Een ontsluitingsweg is aanwezig en ook het benodigde parkeren is te realiseren op eigen terrein.	2
Civieltechnische toets Kabels en leidingen	Geen kabels en leidingen aanwezig. Wel een aantal gemeentelijke voetgangersbruggen, ook op perceel volkstuinen. Bij ontwikkeling is aanpassingen van de bruggen noodzakelijk ivm toegang. De HWA afkoppelen kan plaatsvinden naar nabijgelegen watergang. Voor het vuilwater zijn geen mogelijke aansluitingen in de directe omgeving aanwezig. Dit dient nader uitgewerkt te worden. Voor nieuwbouw geldt minimaal 20mm waterberging op eigen perceel.	3
Grondeigendom	Deze locatie wordt gehuurd door DES en is eigendom van de gemeente. Van alle gehuurde locatie is de terugloop van de leden het kleinst vanwege de ligging op iets meer afstand van Chemours. De locatie is ook meer gewild omdat hier op de tuintjes ook kleine schuurtjes en kassen zijn toegestaan. We zijn op grond van de huurovereenkomst niet verplicht een alternatieve locatie aan te bieden, maar die zouden gevonden	2

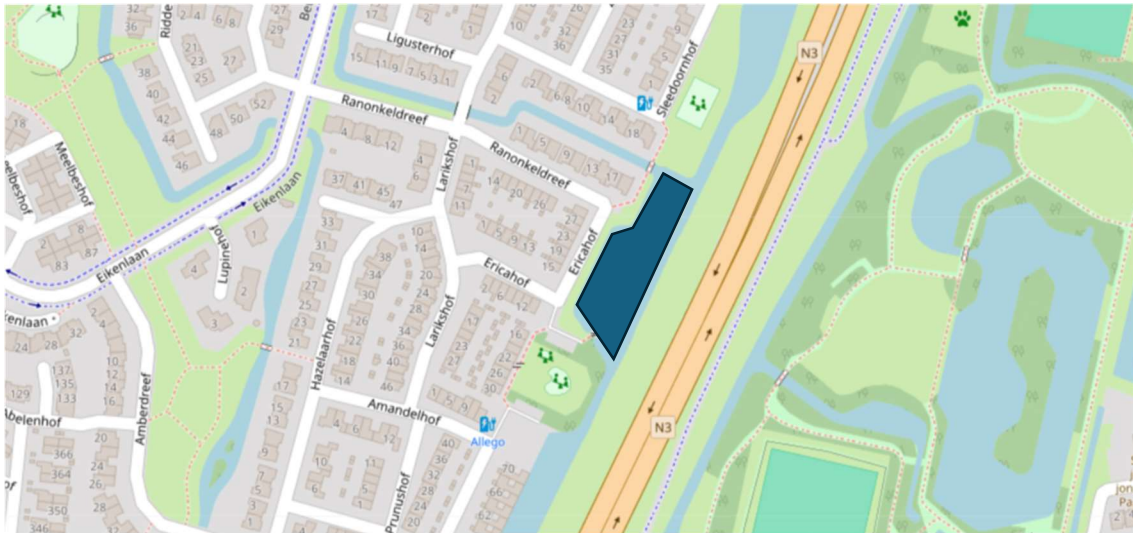
	kunnen worden in het park Noordhoekse Wiel. Bij opzegging moet in ieder geval een ruime opzegtermijn gehanteerd worden van bijvoorbeeld een jaar zodat de gebruikers hun groente/fruit van dat jaar nog kunnen oogsten.	
Maatschappelijk haalbaarheid	Hoewel de locatie verder verwijderd ligt van de woningen, kan er toch weerstand zijn van omwonenden die bezorgd zijn over mogelijke overlast en waardevermindering van hun woningen. Een goede communicatie en participatie van de omwonenden bij de planvorming is erg belangrijk. De woonwagengemeenschap heeft eigen tradities, gewoonten en een sterke gemeenschapszin. Het ontwerp en de locatie moeten rekening houden met deze culturele aspecten. De locatie is goed bereikbaar, basisscholen, winkels, gezondheidszorg en openbaar vervoer zijn op loopafstand. De veiligheid van zowel de bewoners van de woonwagenlocatie als de omwonenden moet worden gewaarborgd. Een beheermaatschappij die gaat over beheer en onderhoud (waarin ook de woningcorporatie en de gemeente participeren), kan verloedering en overlast voorkomen.	3
Randvoorwaarden/risico's leefbaarheid Volksgezondheid	Geen bijzondere randvoorwaarden, anders dan die Evelyn al genoemd heeft.	3
Openbare ruimte en ecologie	Als voorgaande locatie, m.u.v. de bomen/ houtige begroeiing. Is dus minder slecht dan een locatie middenin het park, maar wel een aantasting van de kwaliteit van het park en van de belangrijkste ecologische verbindingszone die Papendrecht ten zuiden van de A15 heeft. Voor mitigerende maatregelen die de negatieve impact wellicht kunnen verzakken zie het advies onder locatie 2.	2
Financiële haalbaarheid kosten (herinrichting en beheer)	Terrein wordt verhuurd, er geen goede ontsluiting aanwezig, zo ook geen riolering, terrein ligt afgelegen. Het gebied krijgt geen voorkeur.	
OOV/Veiligheid	Geen risico's op dit moment. Het is een niet bestaande locatie, dus heeft niets te maken met de bestaande woon- en leefomgeving. Op dit moment voorkeurlocatie vanuit OOV.	3

3.5 Locaties Volkstuinen Complex van Door Eendracht Sterk - Wilgendonk

Beschrijving

Volkstuinenvereniging DES Wilgendonk ter hoogte van de Amberdeef / Ericahof.

Figuur 3.5: Volkstuinencomplex ter hoogte van de Amberdeef / 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. Dit is een kansrijke locatie voor ontwikkeling van woonwagendstandplaatsen.

Locatiekenmerken:

- DES Wilgendonk: locatiegrootte circa 2.500 m2 en biedt ruimte voor 6 tot 8 standplaatsen.

Aandachtspunten:

- Locaties in eigendom gemeente.

Inschatting ontwikkellocatie:

- DES Wilgendonk: Kansrijk, nader onderzoeken

Beoordeling

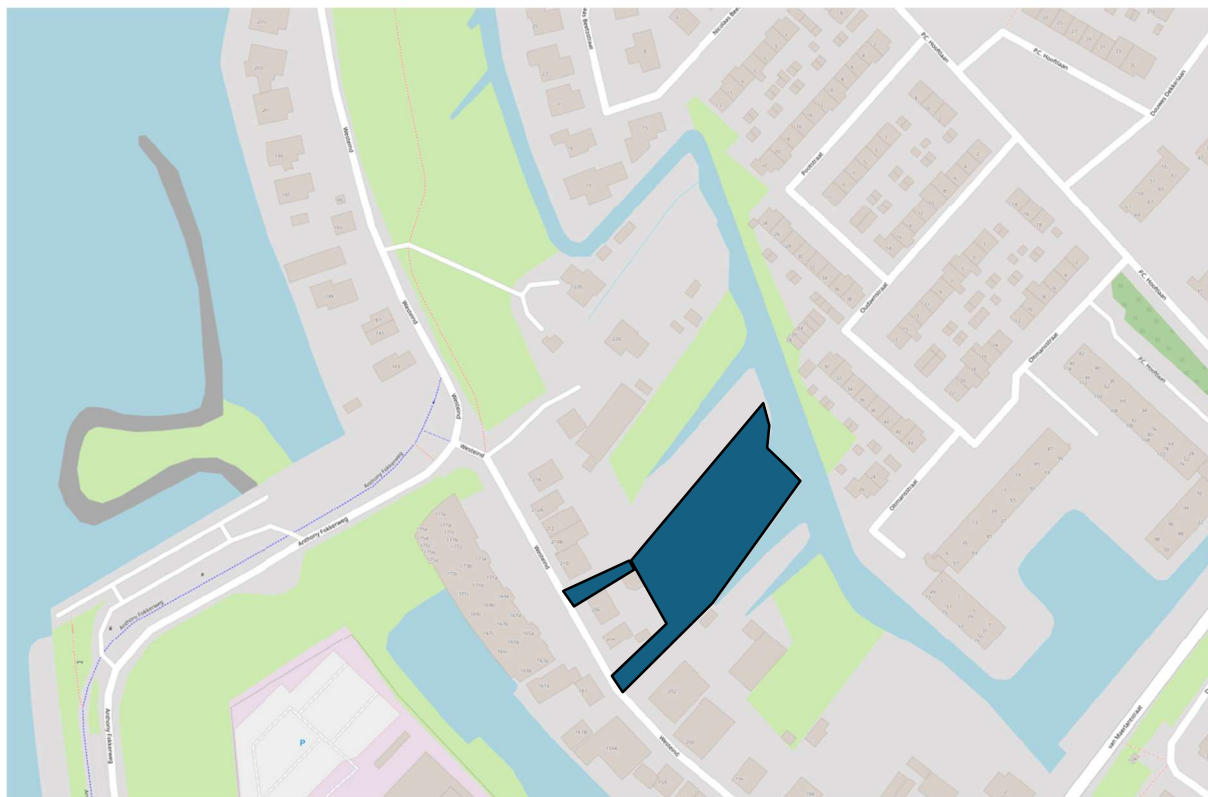
4	DES Wilgendonk	Kansrijk, verder onderzoeken	Mogelijke aantal stand plaatsen: 6 à 8
----------	---------------------------	------------------------------	---

Thema	Aandachtspunten	Score
Ruimtelijk ordening	Bestemming 'recreatie - 1'. (klein) deel van het gebied draagt de dubbelbestemming 'plasbrandrisicogebeid' voor de N3; is meer wonen dichtbij de N3 wel gewenst? De ontwikkelinge doet afbreuk aan de groene uitstraling. Kan dit worden opgevangen? Archeologische verwachting aanwezig; grenswaarden niet overschrijden zonder onderzoek.	2
Stedenbouw	Verder ten zuid van de beoogde locatie ontstaat er al 9-tal woonwagens. Stedenbouwkundig is het voorstelbaar door het herhalen van hetzelfde type in de groene rand.	3
Ontsluiting Parkeren	De ontsluiting kan gekoppeld worden aan de huidige wegenstructuur van de wijk. Op eigen terrein kan het parkeren worden opgelost.	3
Civiltechnische toets Kabels en leidingen	Geen kabels en leidingen aanwezig. Wel een aantal gemeentelijke voetgangersbrug aanwezig naar het perceel. Bij ontwikkeling is aanpassingen van deze brug noodzakelijk ivm toegang (omvorming naar verkeersbrug of dam). De HWA afkoppelen kan plaatsvinden naar nabijgelegen watergang. Voor het vuilwater zijn aansluitingsmogelijkheden aanwezig in de rijbaan van de Ericahof. Voor nieuwbouw geldt minimaal 20mm waterberging op eigen perceel.	3
Grondeigendom	DES heeft aangegeven dat op deze locatie de terugloop van leden vrij groot is omdat hier geen schuurtjes o.i.d. geplaatst mogen worden. Een ruime opzegtermijn van bijv. een jaar is noodzakelijk zodat de leden hun groente/fruit kunnen oogsten. Een alternatieve locatie is niet nodig. Is ook geen verplichting/taak van de gemeente. Opmerking terzijde: Bij een onderzoek naar eventuele woningbouw op de locatie van de manege kwam heel essentieel naar voren dat de milieufactoren zoals fijnstof en geluid door de ligging nabij de N3 definitieve bewoning in de weg staan. Deze locatie ligt direct naast de N3.	3
Maatschappelijk haalbaarheid	Deze locatie ligt in de nabijheid van de huidige woonwagenlocatie aan de Amberdreef en is daarom geschikt voor de huidige bewoners van de Amberdreef. Er kan echter weerstand zijn van omwonenden die bezorgd zijn over mogelijk meer overlast, waardevermindering van hun woningen op het moment dat er standplaatsen bij komen. Goede communicatie en participatie van de omwonenden bij de planvorming is erg belangrijk.	3

	De locatie is goed bereikbaar en biedt toegang tot basisvoorzieningen zoals scholen, gezondheidszorg, winkels en openbaar vervoer. De woonwagengemeenschap heeft eigen tradities, gewoonten en een sterke gemeenschapszin. Het ontwerp en de locatie moeten rekening houden met deze culturele aspecten. De veiligheid van zowel de bewoners van de woonwagenlocatie als de omwonenden moet worden gewaarborgd. Een beheermaatschappij die gaat over beheer en onderhoud (waarin ook de woningcorporatie en de gemeente participeren), kan verloedering en overlast voorkomen.	
Randvoorwaarden/risico's leefbaarheid Volksgezondheid	Geen bijzondere randvoorwaarden, anders dan die Evelyn al genoemd heeft.	3
Openbare ruimte en ecologie	Deze locatie ligt net als de Park Noordhoekse Wiel-locatie in/ langs een ecologische verbindingszone, zij het dat deze geen onderdeel uitmaakt van Natuurnetwerk Nederland en niet specifiek ecologisch is ingericht, maar gebruikt wordt als volkstuinten. Wanneer dit als woonwagenplaats enigszins natuurinclusief wordt ontwikkeld, dan blijven de negatieve gevolgen voor ecologie mogelijk enigszins beperkt al zullen verstoring en versterking toenemen ten opzichte van het huidige gebruik. In ieder geval gaat door te kiezen voor deze locatie een kans om een minder goed deel van deze ecologische verbindingszone te versterken (zie o.a. het rapport uit augustus '24 van ecologisch adviesbureau NL-Adviseurs m.b.t. natuurwaarden en natuurkansen in Papendrecht - augustus 2024 - verloren).	2
Financiële haalbaarheid kosten (herinrichting en beheer)	Locatie lijkt mij geschikt, ligt in het verlengde van de bestaande woonwagenplaatsen. Wel de opmerking dat de uitstraling van een vakantie park moet worden voorkomen. Terrein is echter wel verhuurd	
OOV/Veiligheid	Op deze locatie vallen de overlastmeldingen mee, maar bestaat er wel het risico dat vanuit omwonenden weerstand wordt geboden op verdubbeling van de bestaande plekken. Qua locatie dicht op bestaande woningen.	1

3.6 Locaties Volkstuinen Complex Westeind 204-206

Figuur 3.5: Volkstuinencomplex ter hoogte van Westeind 204-206 (2.000 m2)



Bron: Openstreetmap

Deze locatie ligt aan het einde van Westeind, tussen nummer 202 en 210. Het betreft een locatie van circa 2.000 m2 en biedt daarmee ruimte voor circa 6 tot 8 standplaatsen. Verder betreft dit gemeentelijke grond die op dit moment wordt verhuurd als volkstuin.

Locatiekenmerken:

- Volkstuinen Westeind : locatiegrootte circa 2.000 m2 en biedt ruimte voor 6 tot 8 standplaatsen.

Aandachtspunten:

- Ligging achter dijklichaam
- Locaties in eigendom gemeente.
- Infra en bereikbaarheid, ontsluiting van de locatie

Inschatting ontwikkellocatie:

- Volkstuinen Westeind: Kansrijk, nader onderzoeken

Beoordeling

4	Volkstuinen Westeind	Kansrijk, verder onderzoeken	Mogelijke aantal stand plaatsen: 6 à 8
----------	-----------------------------	------------------------------	---

Thema	Aandachtspunten	Score
Ruimtelijk ordening	Bestemmingen 'Recreatie en volkstuin'. Locatie sterk ingeklemd tussen bestaande bebouwing. De locatie is goed te ontsluiten via bestaande wegen. De grond is in het bezit van de gemeente. De volkstuinen dragen bij aan het groenen historische karakter van het gebied. Is tweedelijs bebouwing wel wenselijk? Archeologische verwachting aanwezig; grenswaarden niet overschrijden zonder onderzoek. In het BP dijklint is de locatie aangewezen als buitenbeschermingszone voord e primaire waterkering.	2
Stedenbouw	Woonwagen programma als de tweedelijs ontwikkeling is te intensief voor het dijklint. Het wordt ook een politiek gevoelige onderwerp. Er wordt veel weerstand vanuit de omgeving verwacht. Op dit stuk dijklint is een groen achtererf van belang, dus wel extensief in plaats van intensief. Woonwagen programma zal het achtererf helemaal volbouwen. Daarmee zal de groene kwaliteit verloren. De grond in het achtererf is erg drassig, dat betekent ook hoge bouw- en onderhoudskost. Praktische gezien is deze locatie niet echt geschikt.	1
Ontsluiting & Parkeren	De ontsluiting naar de dijk is vrij stijl. Ook is de parkeerdruk op de dijk erg hoog. Parkeren voor zowel bewoners als bezoekers moet op eigen terrein worden opgelost.	2
Civiltechnische toets Kabels en leidingen	Op het perceel is vanuit kabels en leidingen alleen een gemengd riool aanwezig. Het HWA kan worden afgekoppeld naar nabijgelegen watergang. Het vuilwater dient te worden aangesloten op het gemengde rioelstelsel. Voor nieuwbouw geldt minimaal 20mm waterberging op eigen perceel. De ruimte voor de toegang naar het perceel is beperkt voor 2-richting verkeer (check vanuit Verkeer). Aandachtspunt is de komende vervanging van de beschoeiing op deze locatie. Dit vindt medio Q1 2025 plaats.	3
Grondeigendom	Dit zijn ca. 25 losse volkstuintjes die door de gemeente worden verhuurd en niet via een volkstuinvereniging. De belangstelling voor deze tuinen loopt iets terug. De wachtlijst is doorlopen en voor deze locatie staan geen namen meer op de wachtlijst. Opzegtermijn van een jaar is redelijk i.v.m. de oogst. De verhuur van volkstuinen zien wij niet als taak van de gemeente maar meer als het faciliteren van een behoefte. Een alternatieve	2

	locatie hoeft niet gezocht te worden. We zouden hier een “uitsterfconstructie” kunnen toepassen (na opzegging niet meer verhuren) net als de volkstuinlocatie aan de Edelweisslaan. Voor deze locatie hebben wij in het verleden diverse verzoeken om koop of huur ontvangen. Enerzijds vanwege belangstelling voor extra tuin voor omwonenden, anderzijds uit voorzorg om te voorkomen dat daar woningbouw zou komen, alsmede juist verzoeken om deze plek te ontwikkelen tot woonlocatie. Bij ontwikkeling tot woonwagenlocatie is hier veel weerstand te verwachten.	
Maatschappelijk haalbaarheid	Er is weerstand te verwachten van direct omwonenden die bezorgd zijn over mogelijke overlast, waardevermindering van hun woningen, of verandering van de groenstructuur. Goede communicatie en participatie van de omwonenden bij de planvorming is erg belangrijk. De locatie is goed bereikbaar en biedt toegang tot basisvoorzieningen zoals scholen, gezondheidszorg, winkels en openbaar vervoer. Het ontbreken van deze voorzieningen kan leiden tot sociale uitsluiting en verminderde kansen voor de bewoners. De woonwagengemeenschap heeft eigen tradities, gewoonten en een sterke gemeenschapszin. Het ontwerp en de locatie moeten rekening houden met deze culturele aspecten. De veiligheid van zowel de bewoners van de woonwagenlocatie als de omwonenden moet worden gewaarborgd. Een beheermaatschappij die gaat over beheer en onderhoud (waarin ook de woningcorporatie en de gemeente participeren), kan verloedering en overlast voorkomen.	3
Randvoorwaarden/risico's leefbaarheid Volksgezondheid	Geen bijzondere randvoorwaarden, anders dan die Evelyn al genoemd heeft.	3
Openbare ruimte en ecologie	Een vanuit ecologie denkbare locatie, mits natuurinclusief ingericht gaat de ecologische waarde die de huidige volkstuinen hebben mogelijk slechts beperkt achteruit. De locatie ligt echter in een cultuurhistorisch/ landschappelijk waardevolle zone en ligt zo te zien exact op de plaats waar ecologisch adviesbureau NL Adviseurs een barrière tussen de ecologische structuur die van noord naar zuidwest loopt gekoppeld aan het water en groen langs Jacob Catslaan, Van Maerlantstraat en dan afbuigend in noordwestelijke richting naar de Nicolaas Beetstraat en zo aansluitend op de dijk langs de rivier De Noord. Toch wat ecologische aandachtspunten die nader verkend dienen te worden door een ecooloog.	2

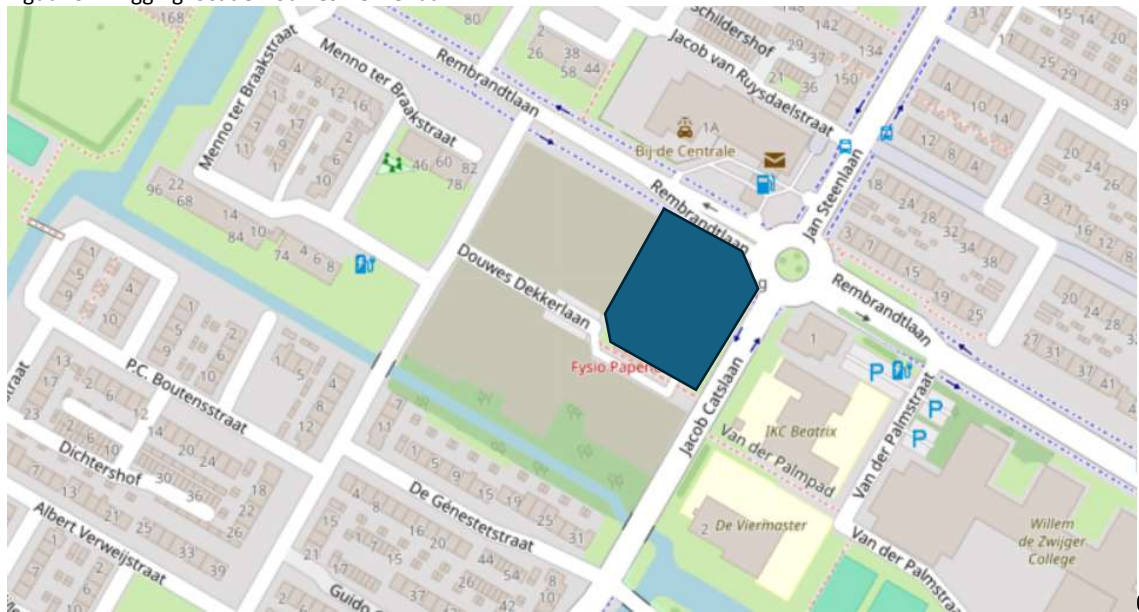
Financiële haalbaarheid kosten (herinrichting en beheer	Het terrein is slecht bereikbaar, en afgezonderd. Voor mij zijn dermate zware argumenten om deze locatie af te wijzen.	
OOV/Veiligheid	Op het Westeind weinig overlastmeldingen, maar de locatie ligt dicht bij woningen. Het risico op weerstand van omwonenden is groot. Ook zorgen over de ontsluiting van deze locatie.	2

3.7 Locatie Douwes Dekkerlaan (bij OBS De Viermaster)

Beschrijving

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 3.4: Ligging locatie Douwes Dekkerlaan



Bron: Openstreetmap

Locatiekenmerken:

- Douwes Dekkerlaan: locatiegrootte circa 2.500 m² en biedt ruimte voor 6 tot 8 standplaatsen.

Aandachtspunten:

- Locaties in eigendom gemeente
- Stedenbouwkundige inpassing

Inschatting ontwikkellocatie:

- Douwes Dekkerlaan: Kansrijk, nader onderzoeken

Beoordeling

4	Douwes Dekkerlaan	Kansrijk, verder onderzoeken	Mogelijke aantal stand plaatsen: 6 à 8
----------	--------------------------	------------------------------	---

Thema	Aandachtspunten	Score
Ruimtelijk ordening	Bestemming 'maatschappelijk'. Bouwvlak (deels) aanwezig. Voor de locatie loopt een proces voor grootschalige woningbouw. De grond is in bezit van de gemeente. Stedebouwkundig wordt er rekening gehouden met wonen op deze locatie. Archeologische verwachting aanwezig; grenswaarden niet overschrijden zonder onderzoek.	1
Stedenbouw	Er ligt al een stedenbouwkundig plan voor deze locatie. Dit is een goede locatie voor woningbouw, die dicht bij het centrum en de groen is. Er is een aantal voor woonprogramma gesproken. Het woonwagengprogramma (laag volume met volle footprint) zal een conflict zijn met de woningbouwopgave, aangezien de gewenste dichtheid (compact gebouw) en vergroening (meer groene openbare ruimte) op deze locatie toch anders zijn.	1
Ontsluiting & Parkeren	Ontsluiting in de nabije omgeving is mogelijk en ook parkeren is te realiseren op eigen terrein .	3
Civieltechnische toets Kabels en leidingen	Voor de openbare ruimte is deze locatie goed in te passen in de huidige infrastructuur. Hierbij dient echter wel rekening gehouden te worden met de komende nieuwbouw op deze locatie. Het HWA en vuilwater kan worden afgekoppeld naar nabijgelegen rioolstelsel. Voor nieuwbouw geldt minimaal 20mm waterberging op eigen perceel.	3
Grondeigendom	Het oude schoolgebouw op deze locatie wordt momenteel nog verhuurd aan muziekvereniging Excelsior. Afhankelijk hoe de plannen voor een multifunctionele accommodatie (MFA) lopen kan de verhuizing nog wat langer duren.	1
Maatschappelijk haalbaarheid	Er kan weerstand zijn van omwonenden die bezorgd zijn over mogelijke overlast en waardevermindering van hun woningen. Goede communicatie en participatie van de omwonenden bij de planvorming is erg belangrijk. De locatie is goed bereikbaar en biedt toegang tot basisvoorzieningen zoals scholen, gezondheidszorg, winkels en openbaar vervoer. De woonwagengemeenschap heeft eigen tradities, gewoonten en een sterke gemeenschapszin. Het ontwerp en de locatie moeten rekening houden met deze culturele aspecten.	3

	De veiligheid van zowel de bewoners van de woonwagenlocatie als de omwonenden moet worden gewaarborgd. Een beheermaatschappij die gaat over beheer en onderhoud (waarin ook de woningcorporatie en de gemeente participeren), kan verloedering en overlast voorkomen.	
Randvoorwaarden/risico's leefbaarheid Volksgezondheid	Geen bijzondere randvoorwaarden, anders dan die Evelyn al genoemd heeft.	3
Openbare ruimte en ecologie	NL Adviseurs (augustus 2018 geeft aan dat dit in een structuur en zone ligt met aanzienlijke kansen om de natuurwaarde te verhogen. Daarom belangrijk bij eventuele uitwerking van deze locatie een ecooloog te betrekken zodat natuurkansen kunnen worden meegekoppeld. Meer gezien vanuit de huidige natuurwaarde van deze plaats is het een denkbare locatie uit oogpunt van ecologie, hoeft mogelijk geen achteruitgang te betekenen. Rekening houden met in ieder geval bomen en ook met de eventueel beschermde soorten die daarin zouden kunnen leven (quick scan, maar die is bij iedere locatie nodig). Vooral de groen- en bomenstructuur langs de Rembrandtlaan niet aantasten, maar dat lijkt ook niet noodzakelijk.	3
Financiële haalbaarheid kosten (herinrichting en beheer	Voor deze locatie is een stedenbouwkundige visie / plan door de raad vastgesteld. Het betreft een locatie voor normale woningbouw. Woonwagenvaandels zijn daarin niet opgenomen. De bedoeling is voor dit terrein op korte termijn een grondexploitatie vast stellen. De locatie afwijzen.	
OOV/Veiligheid	Betreft een locatie waar al regelmatig sprake is van verschillende vormen van overlast, dus er is een risico op het gebied van openbare orde en veiligheid.	1

4 Resultaten Standplaatsen locaties

	Locatie	Totaalscore kans rijkheid	Aandachtspunten	Potentiële standplaatsen
1	Randweg	27	- Tijdelijke uitbreiding huidige locatie. - Vanuit het Hoogwaterbeschermings-programma (HWBP) zal deze dijk worden versterkt. Totale traject dijkaanpassing duurt 6 tot 7 jaar. Verwachting is dat deze dijk niet op korte termijn zal worden aangepakt.	6 (3 in gebruik)
2	Grasveldje achter nieuwe politiebureau (naast voedselbos)	19	- Kansrijke locatie. - Niet in directe omgeving woonwijk. - Ontsluiting naar de locatie.	15 à 20
3	Grasveldje noordzijde nieuwe politiebureau	23	- Kansrijke locatie - Niet in directe omgeving woonwijk.	6
4	DES: volkstuinten Molenvliet	24	- Terugloop leden volkstuinten i.v.m. Chemours. - Onderzoek toekomstbeeld vereniging. - Onderzoek type contract.	20 à 30
5	DES: volkstuinten Wilgendonk	26	- Terugloop leden volkstuinten i.v.m. Chemours. - Onderzoek toekomstbeeld vereniging. - Onderzoek type contract.	6 à 8
6	Volkstuinten Westeind	21	- Ligging achter dijklichaam - Geotechnische aspecten - Infra en bereikbaarheid	6 à 8
7	Douwes Dekkerlaan (bij OBS De Viermaster)	21	- Stedenbouwkundig inpassing - Mogelijk kansen op langere termijn.	6 à 8

Naast de (uitbereid locatie) Randweg is er voor gekozen om met de drie meest kansrijke locatie verder te gaan voor een haalbaarheidsstudie:

Meest haalbare locatie volgens de totaalscore:

1. Randweg	27 punten	uitbereid locatie
2. DES: volkstuinen Wilgendonk	26 punten	uitbereid locatie
3. DES volkstuinen Molenvliet	24 punten	nieuwe locatie
4. Grasveldje Noordzijde Politiebureau	23 punten	nieuwe locatie

Potentiële verdeling koop/huur

DES: volkstuinen Wilgendonk

De voorgestelde locatie is bestemd voor recreatie en ligt in de nabijheid van de N3. Dit brengt uitdagingen met zich mee voor de groene inpassing en uitstraling van eventuele ontwikkelingen, mede door het risico van overlast voor omwonenden. Daarnaast zijn er archeologische verwachtingen en mogelijke grenswaarden die onderzocht moeten worden voordat de plannen verder kunnen gaan.

De locatie ligt in het verlengde van bestaande woonwagenvaartplaatsen en is dichtbij de huidige woonwijk aan de Amberdreef. Hierdoor is de locatie geschikt voor de huidige bewoners, maar er bestaat zorg onder de omwonenden over mogelijke waardevermindering van woningen en toename van overlast. Dit benadrukt het belang van goede communicatie en participatie met de omwonenden in het planningsproces.

Qua bereikbaarheid is de locatie gunstig, met toegang tot voorzieningen zoals scholen, gezondheidszorg, winkels en openbaar vervoer. De sterke gemeenschapszin en tradities van de bewoners moeten behouden blijven, wat vraagt om een ontwerp dat rekening houdt met culturele en sociale aspecten.

Er zijn geen directe kabels en leidingen aanwezig, hoewel er wel gemeentelijke voetgangersbruggen in de buurt zijn. Voor de afvoer van hemelwater zijn er mogelijkheden om aan te sluiten op nabijgelegen watergangen, en de afwateringssysteem moeten aan de geldende normen voldoen.

De locatie grenst aan het ecologische Park Noordhoekse Wiel en valt binnen een ecologische verbindingszone. Dit betekent dat er bij de ontwikkeling van het gebied rekening moet worden gehouden met natuurbehoud en het minimaliseren van ecologische verstoring. Eventuele bebouwing moet natuurinclusief worden ontworpen om negatieve gevolgen voor de biodiversiteit te beperken.

DES volkstuinen Molenvliet

De locatie, bestemd voor recreatie, biedt voldoende ruimte om optimaal te worden ingericht. Er zijn goede ontsluitingsmogelijkheden en voldoende plek voor parkeren op eigen terrein. De locatie ligt echter in een ecologische verbindingszone, waardoor het belangrijk is om de biodiversiteit en bestaande groene structuur (bomen en struiken) te behouden. Verharding en bebouwing moeten tot een minimum beperkt worden om de ecologische waarde van het gebied te beschermen. Een zorgvuldige landschappelijke inpassing is cruciaal.

Er zijn geen kabels of leidingen aanwezig, maar er bevinden zich wel voetgangersbruggen die mogelijk aangepast moeten worden bij verdere ontwikkeling. Het gebied wordt geprefereerd omdat het weinig impact heeft op de bestaande woon- en leefomgeving.

Communicatie met omwonenden is van groot belang. Hoewel de locatie op afstand ligt van woningen, kunnen er toch zorgen ontstaan bij bewoners over waardevermindering. Daarnaast is het belangrijk om bij het ontwerp rekening te houden met de tradities en cultuur van de woonwagengemeenschap, die sterke gemeenschapszin kent.

Juridisch gezien is er geen verplichting om alternatieve locaties te bieden bij beëindiging van het gebruik, maar gebruikers moeten voldoende tijd krijgen om activiteiten, zoals de oogst van gewassen, af te ronden.

Het beheer van de locatie moet goed georganiseerd worden om overlast te voorkomen. Een beheermaatschappij kan hier een rol in spelen. De locatie heeft de voorkeur omdat er weinig risico's zijn en het niet interfereert met de bestaande woonomgeving.

Aanvullend advies: Mocht de locatie ondanks de ecologische bezwaren toch worden gekozen, kan de negatieve impact op de ecologie beperkt worden door:

- Het aantal woonwagens zoveel mogelijk te beperken.
- Geen verharding aan te leggen bij de woonwagens en bestaande paden te gebruiken.
- Extra verlichting in de openbare ruimte en rond de woonwagens te beperken.
- Het aanbrengen van een ecologisch vegetatiedak (zoals sedum-daken) op de woonwagens.
- De ecologische verbindingzone elders te compenseren.

Een nadere ecologische verkenning en advies door een ecooloog is noodzakelijk, om mogelijke conflicten met wet- en regelgeving te voorkomen en de kansen voor de verbindingzone te beschermen.

Grasveldje noordzijde nieuwe politiebureau

De locatie wordt momenteel gebruikt door een vereniging van hondenbezitters. Er wordt overwogen om deze groep te verplaatsen naar een nieuwe locatie. De huidige locatie ligt in een industriële geluidszone, wat potentieel geluidsoverlast kan veroorzaken voor toekomstige woonbestemmingen. Verder is het terrein kleiner dan de aangegeven 2000 m², wat een uitdaging kan zijn voor herontwikkeling.

De locatie bevindt zich binnen een waterkering, waardoor aanpassingen aan de waterafvoer nodig zijn. Hoewel de bereikbaarheid goed is vanwege de ligging nabij belangrijke wegen, moet er rekening worden gehouden met ecologische verbindingen in de buurt. Het kappen van bomen dient gecompenseerd te worden en het is belangrijk om natuur-inclusief te bouwen.

Een aandachtspunt is dat het politiebureau gevestigd is aan de overkant en dat die bij incidenten snel moeten kunnen vertrekken.

De locatie is goed bereikbaar en dichtbij scholen, winkels en gezondheidszorg. Bij de herontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de hechte gemeenschapszin van de bewoners. Om verloedering te voorkomen, wordt aangeraden een beheermaatschappij in te schakelen voor het onderhoud en beheer.

Wat betreft ecologische bezwaren zijn de zorgen bij de alternatieve locatie minder van toepassing in vergelijking met de huidige locatie, omdat de nieuwe locatie minder invloed heeft op belangrijke ecologische verbindingen. Over het algemeen moeten bereikbaarheid, natuurbehoud, veiligheid en de zorgen van de lokale gemeenschap zorgvuldig worden meegewogen in de besluitvorming over de herbestemming van de locatie.