



## 2<sup>e</sup> Beeldvormende raadsbijeenkomst

LOCATIEONDERZOEK AANLEG NIEUWE  
WOONWAGENSTANDPLAATSEN

EN

VERVOLGPROCES

Reza Alkaabi

2 oktober 2025

# Stand van zaken

**8 mei**

**Eerste beeldvorming  
omgevingsprogramma  
woonwagens en locatiescan**

- Inspraak omgevingsprogramma en toewijzingsbeleid woonwagens en standplaatsen
- De concept stukken hebben 6 weken ter inzage gelegen;
- De belanghebbenden die in beeld zijn bij de gemeente zijn persoonlijk geïnformeerd;
- De concept stukken zijn gepubliceerd op de Gemeentepagina en in de Klaroen;
- De bewoners konden vooraf vragen stellen (hiervan is gebruik gemaakt);
- Woonkracht10 is ook meegenomen en op de hoogte gesteld;
- Er zijn mondeling zienswijzen ingediend.

**Hoeveel (mondelinge) zienswijzen zijn er ingediend?**

Omgevingsprogramma: 9 (+5 ambtshalve technische aanpassingen)

Toewijzingsbeleid: 3 (+4 ambtshalve technische aanpassingen)

**Hoe zijn de zienswijzen verwerkt? En wat betekent het voor het ingezette beleid?**

- Er zijn tekstuele en redactionele verbeteringen aangebracht om het beleid helderder en eenduidiger te maken.
- Feitelijke onjuistheden, waaronder cijfermatige gegevens, zijn gecontroleerd en waar nodig gecorrigeerd.
- Ook zijn definities aangescherpt om misverstanden te voorkomen en de toepasbaarheid van het beleid te verbeteren.
- *Geen koerswijziging van het ingezette beleid*
- De indieners zijn schriftelijk geïnformeerd over de uitkomsten

# Doel van de presentatie

## Tweede Beeldvorming woonwagens

- Inzicht geven in het locatie onderzoek
- Uitleg geven van de meest kansrijke locaties voor aanleg nieuwe woonwagenstandplaatsen
- Inzicht geven in de belangrijkste uitgangspunten
- Financiële QuickScan
- Informeren over planning en proces.



4.1 Een gezonde en veilige leefomgeving voor mens en natuur

#### 4.4.3 Woningen bouwen naar behoefte en met oog voor groepen met beperkte kansen op de woningmarkt

##### Doelgroepen

Wij gaan bouwen voor meerdere doelgroepen.

- Bijzondere groepen: het gaat bijvoorbeeld om mensen met een GGZ- achtergrond, statushouders, arbeidsmigranten, **woonwagenbewoners**, mensen uit een instelling en mensen voor wie een aangepast huis nodig is.

##### Wij stellen de volgende prioriteiten:

Mogelijkheid bieden aan woonwagenbewoners met binding met Papendrecht om in familieverband op een woonwagenlocatie te wonen.

## Locatie verkenning Woonwagenstand plaatsen



## Huidige woonwagenlocaties

- **Randweg**

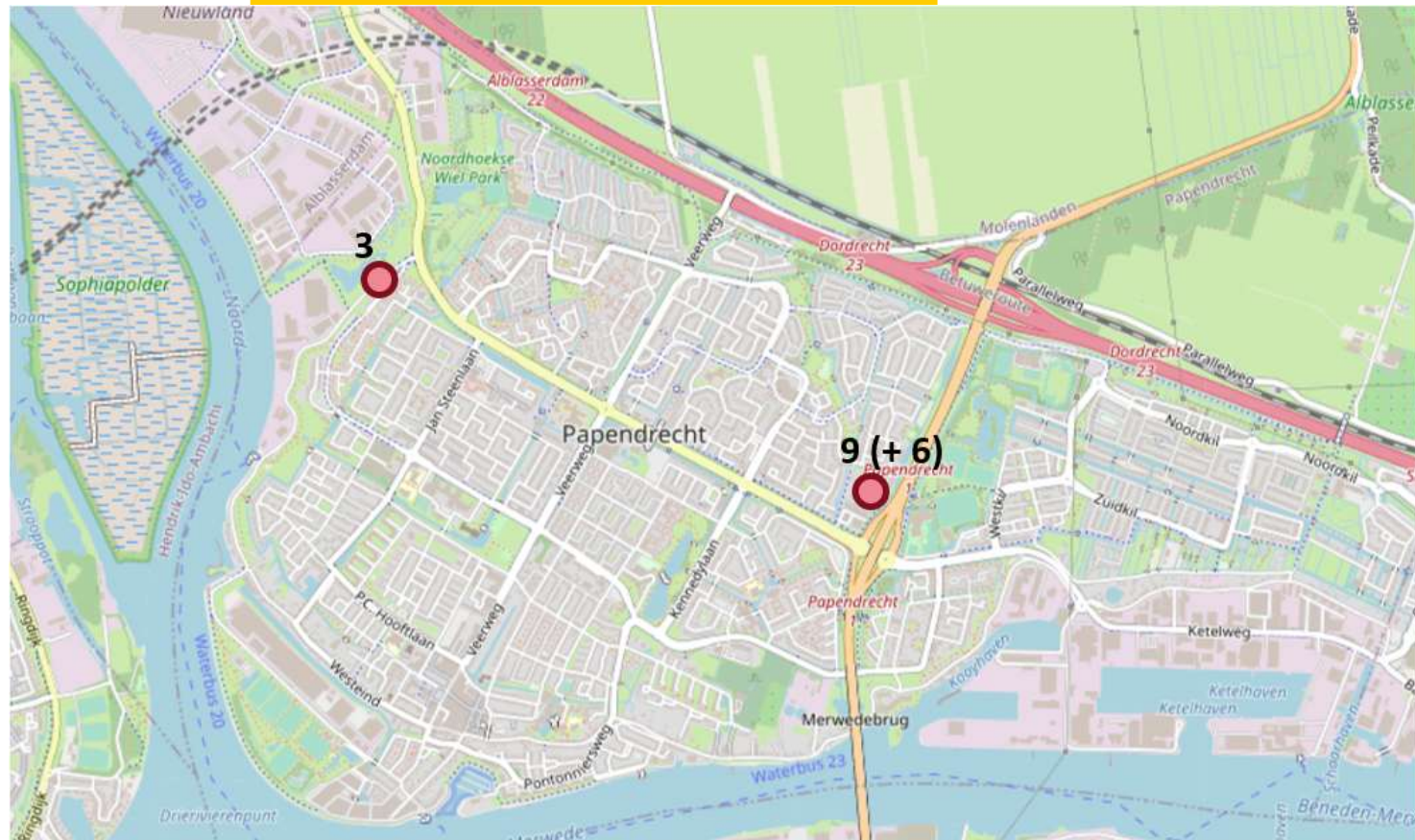
3 huurstandplaatsen (koopwagens)

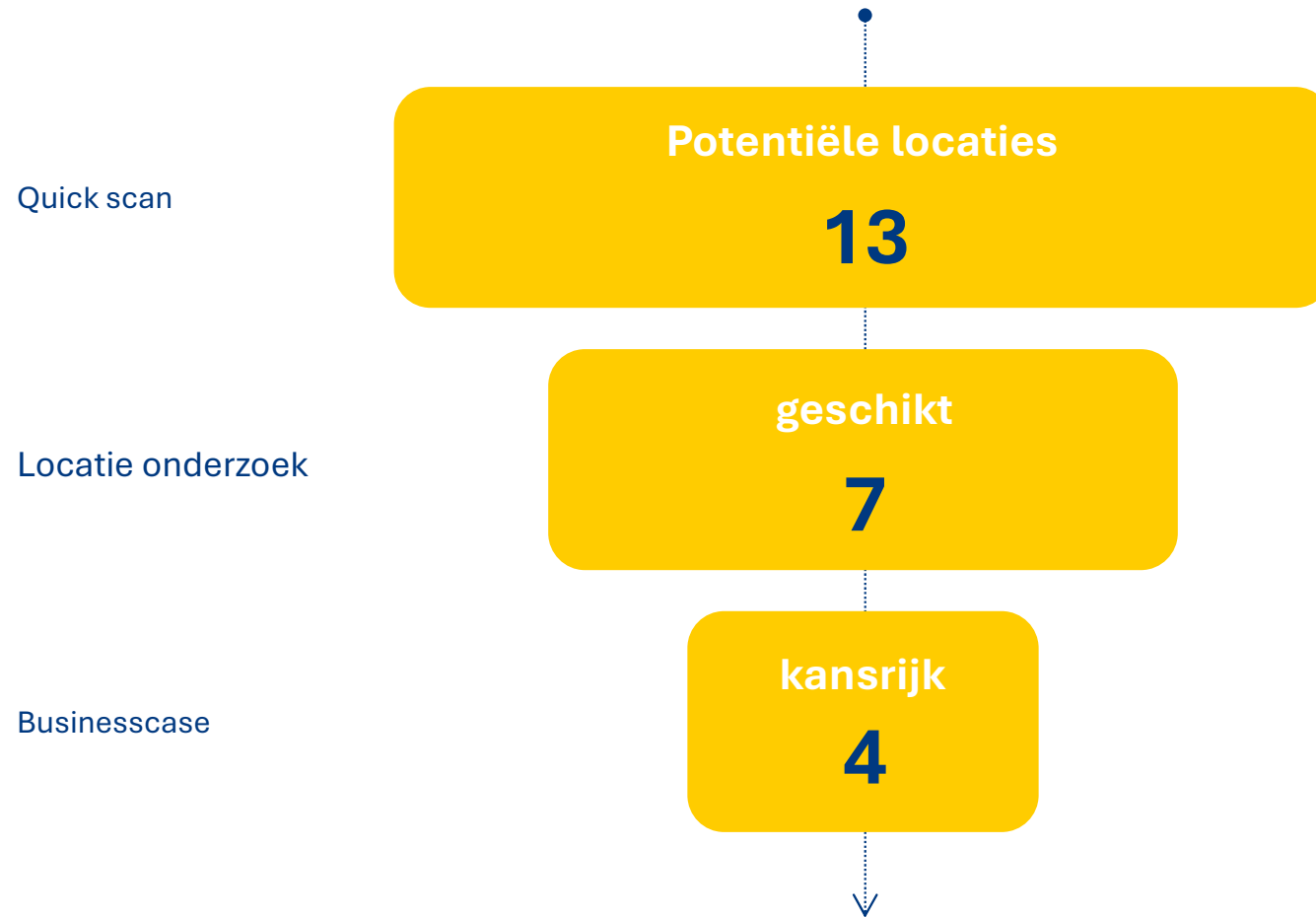
3 vrije plaatsen

- **Amberdreef**

9 huurwoonwagenwoningen en

6 patiowoningen van Woonkracht10





# QuickScan

Van de 13 locaties zijn de volgende locatie voor verdere verkenning meegenomen :

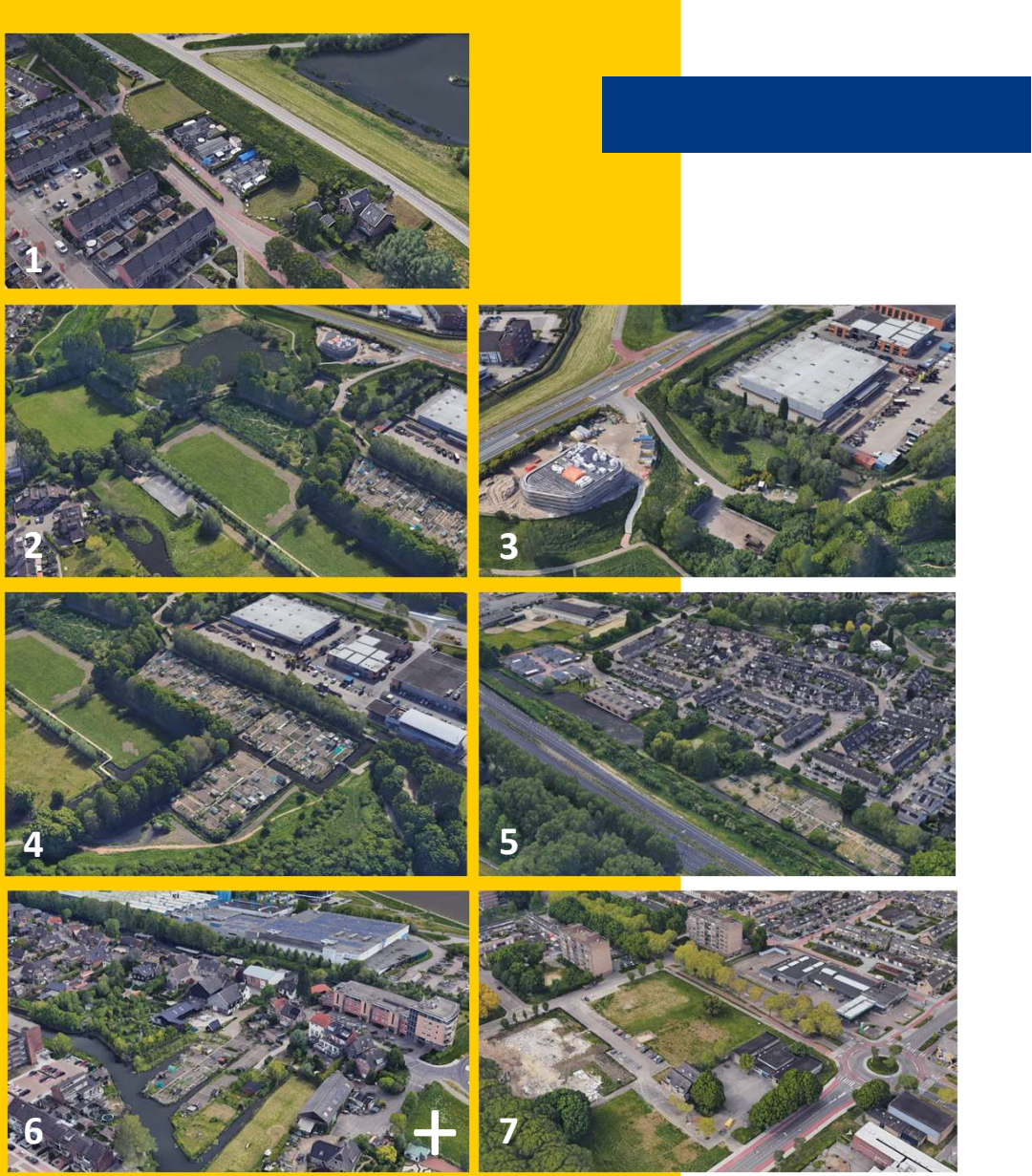
- Randweg
- Grasveldje achter politiebureau
- Grasveldje noordzijde politiebureau
- DES Molenvliet (Noordhoekse Wiel)
- DES Wilgendonk (Amberdreef)
- Douwes Dekkerlaan

| Locatie                                                   | Mate van kansrijkheid                    | Aandachtspunten                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Potentiele standplaatsen |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Randweg                                                   | Kansrijk, verder onderzoeken             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tijdelijke uitbreiding huidige locatie.</li> <li>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.</li> </ul>      | 6<br>(3 in gebruik)      |
| Grasveldje achter nieuwe politiebureau (naast voedselbos) | Kansrijk, verder onderzoeken             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kansrijke locatie.</li> <li>Niet in directe omgeving woonwijk.</li> <li>Ontsluiting naar de locatie.</li> </ul>                                                                                                                                                                | 15 à 20                  |
| Grasveldje noordzijde nieuwe politiebureau                | Kansrijk, verder onderzoeken             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kansrijke locatie</li> <li>Niet in directe omgeving woonwijk.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                       | 6                        |
| DES: volkstuinten ter hoogte van de Noordhoekse Wiel      | Kansrijk, verder onderzoeken             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Terugloop leden volkstuinten i.v.m. Chemours.</li> <li>Onderzoek toekomstbeeld vereniging.</li> <li>Onderzoek type contract.</li> </ul>                                                                                                                                        | 20 à 30                  |
| DES: volkstuinten ter hoogte van de Amberdreef/Ericahof   | Kansrijk, verder onderzoeken             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Terugloop leden volkstuinten i.v.m. Chemours.</li> <li>Onderzoek toekomstbeeld vereniging.</li> <li>Onderzoek type contract.</li> </ul>                                                                                                                                        | 6 à 8                    |
| Zwarte Veldje (Duivenstraat)                              | Minder kansrijk, niet verder onderzoeken | <ul style="list-style-type: none"> <li>Betreft een versteend basketveldje dat op dit moment als tijdelijke parkeervoorziening wordt gebruikt.</li> <li>Gebruik locatie vraagt om compensatie speelvoorzieningen.</li> <li>Mogelijk weerstand vanuit omgeving omdat de locatie omringd wordt door woningen.</li> </ul> | N.v.t.                   |
| Volkstuinen (Edelweisslaan)                               | Niet kansrijk                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nabijheid Weense Plein.</li> <li>Locatie is ook in beeld voor ouderenhuisvesting.</li> </ul>                                                                                                                                                                                   | N.v.t.                   |
| Winkelcentrum Matena                                      | Niet kansrijk                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gaat ten koste van groen, dit ligt gevoelig in dit deel van Papendrecht.</li> </ul>                                                                                                                                                                                            | N.v.t.                   |
| Oude politiebureau                                        | Niet kansrijk                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Verkocht aan ontwikkelaar.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                          | N.v.t.                   |
| DES: volkstuinten in de Tiendzone (wijk Oostpolder)       | Niet kansrijk                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Er wordt een nieuwe structuurvisie voor dit gebied opgesteld.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                       | N.v.t.                   |
| Oude Wieken (achter de Pelserflat)                        | Niet kansrijk                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Komen flexwoningen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                 | N.v.t.                   |
| Douwes Dekkerlaan (bij OBS De Viermaster)                 | Niet kansrijk                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Wordt woningbouw gerealiseerd.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                      | N.v.t.                   |
| Kraaihoek Midden en Noord                                 | Niet kansrijk                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bovengemiddelde sociale problematiek in de wijk.</li> <li>Wijk niet verder belasten.</li> <li>Mogelijk kansen op langere termijn.</li> </ul>                                                                                                                                   | N.v.t.                   |

# Locatieonderzoek

## 7 locaties

|   | Locatie                                                                   | Mate van kans<br>rijkheid       | Aandachtspunten                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Potentiële<br>standplaat<br>sen |
|---|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1 | Randweg                                                                   | Kansrijk, verder<br>onderzoeken | <ul style="list-style-type: none"><li>Tijdelijke uitbreiding huidige locatie.</li><li>Vanuit het <u>Hoogwaterbeschermings-programma (HWBP)</u> 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.</li></ul> | 6<br>(3 in gebruik)             |
| 2 | Grasveldje<br>achter<br>nieuwe<br>politieburea<br>u (naast<br>voedselbos) | Kansrijk, verder<br>onderzoeken | <ul style="list-style-type: none"><li>Kansrijke locatie.</li><li>Niet in directe omgeving woonwijk.</li><li>Ontsluiting naar de locatie.</li></ul>                                                                                                                                                                  | 15 à 20                         |
| 3 | Grasveldje<br>noordzijde<br>nieuwe<br>politieburea<br>u                   | Kansrijk, verder<br>onderzoeken | <ul style="list-style-type: none"><li>Kansrijke locatie</li><li>Niet in directe omgeving woonwijk.</li></ul>                                                                                                                                                                                                        | 6                               |
| 4 | DES:<br>volkstuinten<br>Molenvliet                                        | Kansrijk, verder<br>onderzoeken | <ul style="list-style-type: none"><li>Terugloop leden volkstuinten i.v.m. <u>Chemours</u>.</li><li>Onderzoek toekomstbeeld vereniging.</li><li>Onderzoek type contract.</li></ul>                                                                                                                                   | 20 à 30                         |
| 5 | DES:<br>volkstuinten<br>ter hoogte<br>van de<br>Amberdreef<br>/Ericahof   | Kansrijk, verder<br>onderzoeken | <ul style="list-style-type: none"><li>Terugloop leden volkstuinten i.v.m. <u>Chemours</u>.</li><li>Onderzoek toekomstbeeld vereniging.</li><li>Onderzoek type contract.</li></ul>                                                                                                                                   | 6 à 8                           |
| 6 | Volkstuinten<br><u>Westeind</u>                                           | Kansrijk, verder<br>onderzoeken | <ul style="list-style-type: none"><li>Ligging achter dijklichaam</li><li>Geotechnische aspecten</li><li>Infra en bereikbaarheid</li></ul>                                                                                                                                                                           | 6 à 8                           |
| 7 | Douwes<br>Dekkerlaan<br>(bij OBS De<br>Viermaster)                        | Kansrijk, verder<br>onderzoeken | <ul style="list-style-type: none"><li>Stedenbouwkundig inpassing</li><li>Mogelijk kansen op langere termijn.</li></ul>                                                                                                                                                                                              | 6 à 8                           |



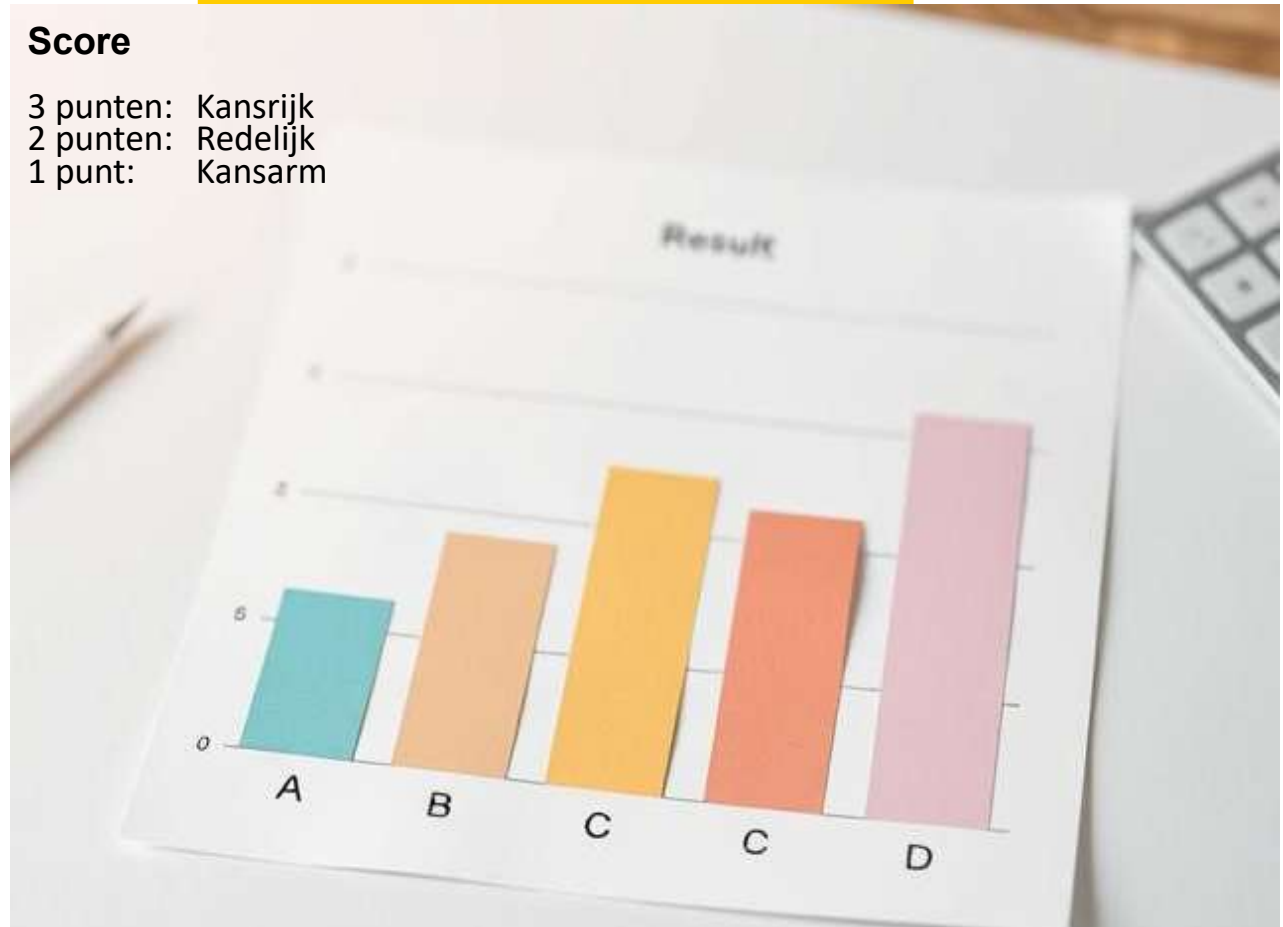
# Toetsingskader

- Ruimtelijk ordening
- Stedenbouw
- Ontsluiting & Parkeren
- Civieltechnische toets
- Kabels en leidingen
- Grondeigendom
- Maatschappelijk haalbaarheid
- Randvoorwaarden/risico's leefbaarheid, Volksgezondheid
- Openbare ruimte en ecologie
- Financiële haalbaarheid kosten (herinrichting en beheer)
- OOV/Veiligheid

Locatieonderzoek

## Score

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



# Kansrijke Locaties

## Uitbreiding

|          |                |    |
|----------|----------------|----|
| <b>A</b> | Randweg        | 27 |
| <b>B</b> | DES Wilgendonk | 26 |

## Nieuwe

|          |                                        |    |
|----------|----------------------------------------|----|
| <b>C</b> | DES Molenvliet                         | 24 |
| <b>D</b> | Grasveldje Noordzijde<br>politiebureau | 23 |



# Randweg

Mogelijke aantal standplaatsen **6** (3 in gebruik)

- De grond is eigendom van de gemeente en is niet verhuurd of in gebruik.
- Ontsluiting is aanwezig en er kan gebruik gemaakt worden van bestaande kabels en leidingen.
- Aandachtspunt: Er is sprake van een toekomstige dijkverzwaring waarvan op dit moment onduidelijk is wanneer deze plaats zal vinden. Het is onduidelijk of de standplaatsen op lange termijn gehandhaafd kunnen worden. Gelet op deze onzekerheid zijn de standplaatsen op de Randweg op dit moment niet geschikt



# DES Wilgendonk

Mogelijke aantal standplaatsen **6 à 8**

- Locatie nabij de N3 vraagt groene inpassing en onderzoek naar overlast en archeologie.
- Ligging naast woonwijken vereist goede communicatie met omwonenden.
- Aanwezigheid van leidingen en afvoer vraagt aansluiting op bestaande systemen.
- Aandachtspunt: Bij ontwikkeling van deze locatie is aanpassing van de voetgangersbrug noodzakelijk i.v.m. de toegang.



# DES Molenvliet

Mogelijke aantal standplaatsen **20**

- Locatie biedt voldoende ruimte, maar ontwikkeling moet de groene structuur en biodiversiteit beschermen.
- Een opzegtermijn van 3 jaar
- Geen kabels aanwezig; landschappelijke inpassing en beperking van impact op de omgeving zijn cruciaal.
- Belangrijke rol voor communicatie met omwonenden en respect voor tradities van de woonwagengemeenschap.
- Aanbevelingen: minimale verharding, sedumdaken, verlichting beperken en ecologische verbindingzone compenseren.



## Grasveldje Noordzijde politiebureau

Mogelijke aantal standplaatsen 6

- De huidige locatie, gebruikt door een hondenvereniging, ligt in een geluidszone en is kleiner dan 2000 m<sup>2</sup>, wat herontwikkeling uitdagend maakt.
- Locatie vereist aanpassing aan waterkering en compensatie voor het kappen van bomen; natuur inclusief bouwen is belangrijk.
- Politiebureau aan de overkant moet bij incidenten snel bereikbaar blijven.
- Ligging nabij scholen en voorzieningen; beheermaatschappij aanbevolen om verloedering te voorkomen.



## Advies milieu

Betekenis van de kleuren in de onderstaande tabel

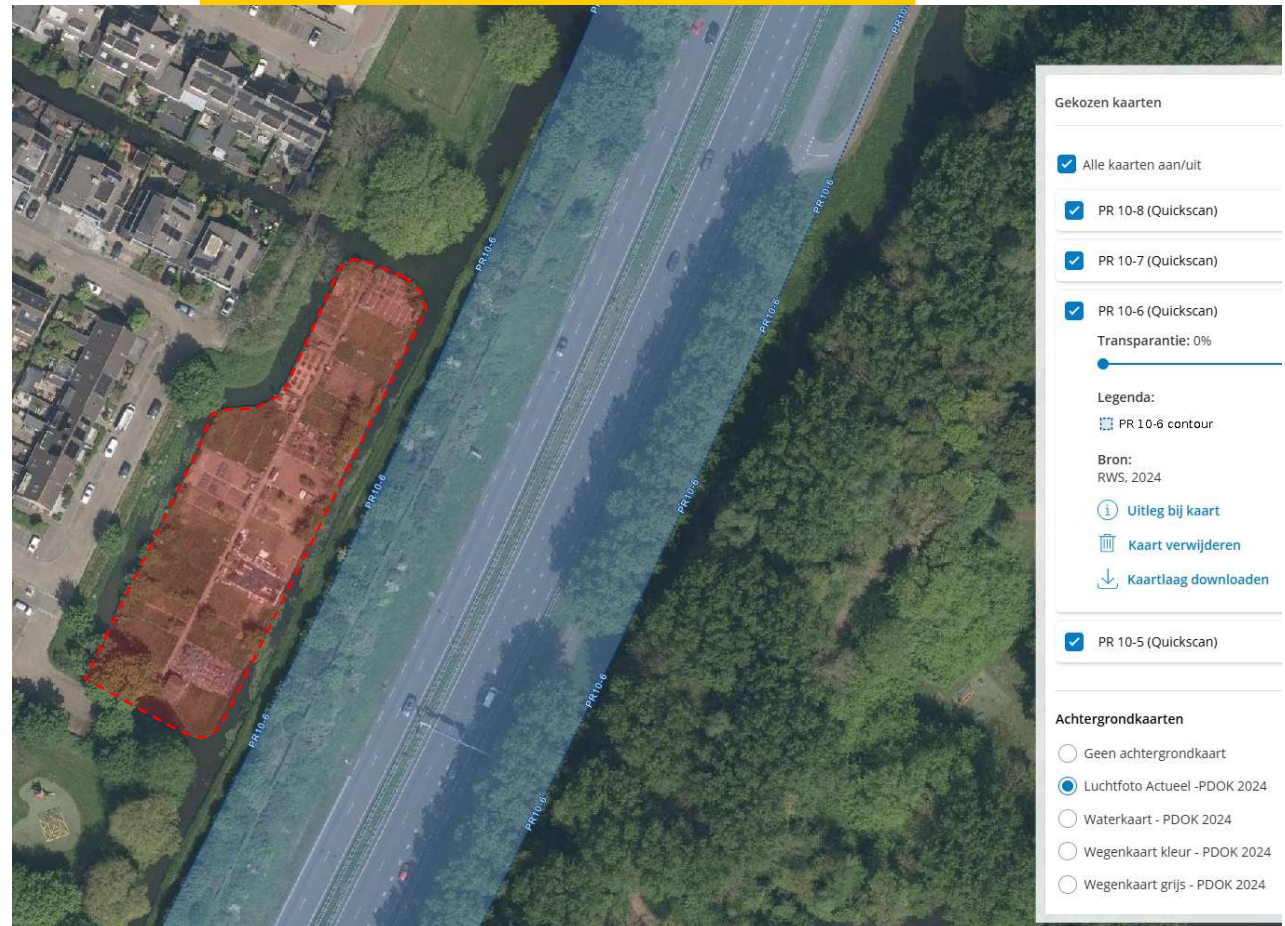
|        |                                         |
|--------|-----------------------------------------|
| Groen  | Realisering is mogelijk                 |
| Oranje | Realisering is mogelijk met maatregelen |
| Rood   | No go                                   |

| Locatie                                      | EV     | Geluid | Bodem | Lucht  | Milieuzonering |
|----------------------------------------------|--------|--------|-------|--------|----------------|
| A: Randweg                                   | Oranje | Oranje | Groen | Groen  | Oranje         |
| B: DES<br>Wilgendonk                         | Rood   | Oranje | Groen | Oranje | Groen          |
| C: DES<br>Molenvliet                         | Oranje | Groen  | Groen | Groen  | Oranje         |
| D: Grasveldje<br>noordzijde<br>politiebureau | Groen  | Oranje | Groen | Groen  | Groen          |

# DES Wilgendonk

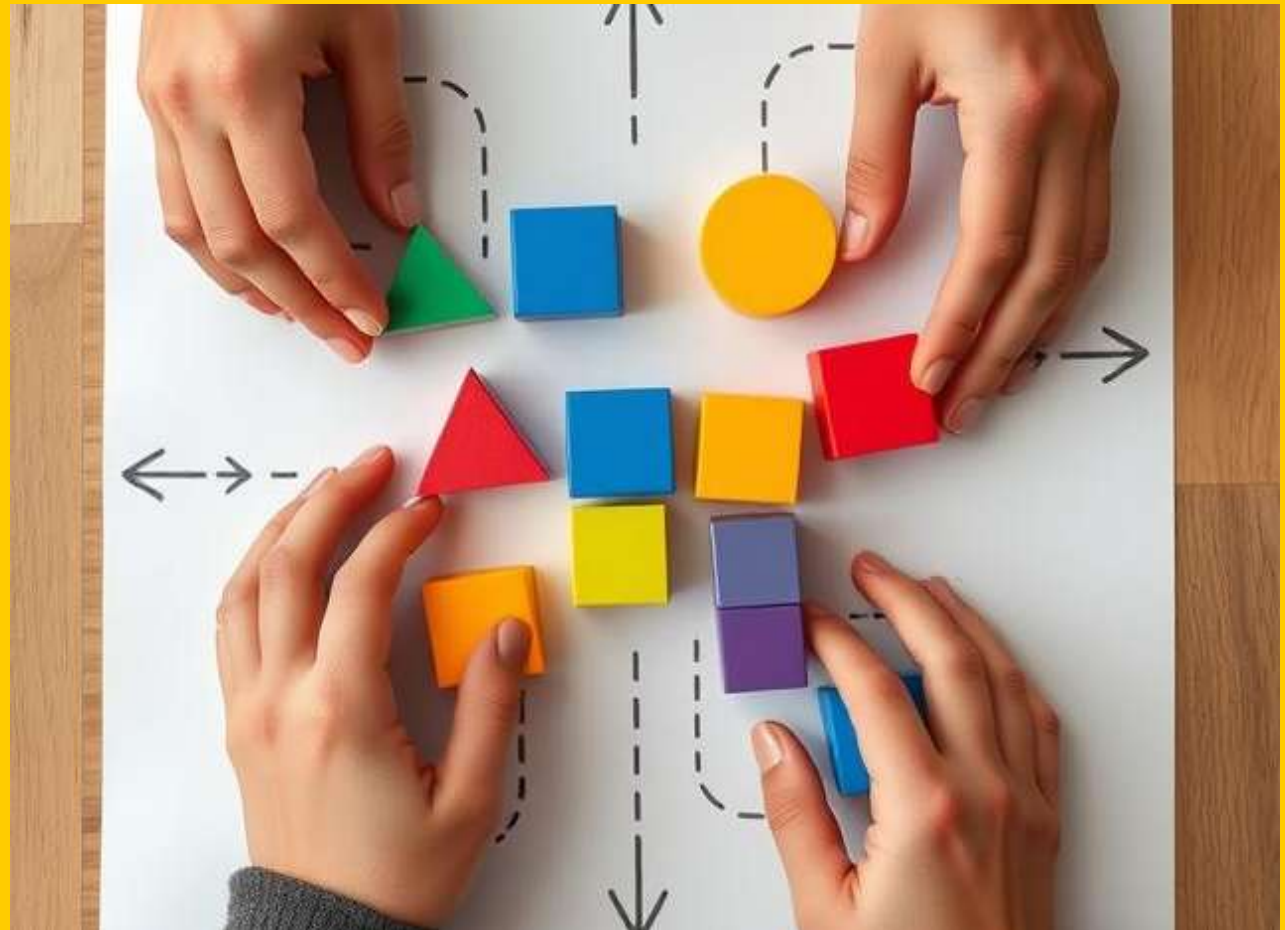
De woonwagens zijn mogelijk op het plangebied, aangezien het niet in een pr10-6 risicocontour bevindt.

Het is **niet** nodig het plangebied als voorschriftengebied aan te wijzen, aangezien een woonwagen **geen** 'zeer kwetsbaar' gebouw is.



## **Uitgangspunten Woonwagenstand plaatsen**

- Grootte van een standplaats
- Inrichting van een standplaats
- Grondprijs
- Verdeling koop/huur
- fasering



## Kosten en risico's ontwikkellocatie

- Grootte van een standplaats
- Inrichting van een standplaats
- Grondprijs
- Verdeling koop/huur
- Fasering
- Omgevingsfactoren
- Stakeholders en partners



**Kostencomponenten  
aanleg  
woonwagenstandplaatsen**

**Civieltechnische  
werkzaamheden**

- opschonen van het terrein
- aanleg van een openbare weg
- aanleg van riolering
- openbare verlichting en nutsvoorzieningen.
- Inrichting openbaar gebied en verharding

**Inrichting van de  
standplaats**

- Plaatsen van een fundering
- Het bestraten van de standplaats
- Het plaatsen van een berging
- Het aanleggen van een erfafscheiding
- Aansluiting op de riolering en nutsvoorzieningen

**Ambtelijke begeleiding  
en ruimtelijke  
procedures**

- Inzet van gemeentelijke projectleiders, planeconomen, juristen, stedenbouwkundigen, beleidsmedewerkers
- Coördinatie van de bestemmingsplanprocedure of omgevingsplanprocedure
- Participatie en communicatie

## Inkomsten exploitatie

### Verkoop aan een corporatie

Het uitgangspunt is dat de grond wordt verkocht voor een sociale grondprijs

### Verkoop aan een particulier (kettingbeding)

Bij verkoop van een koopstandplaats hanteren we de grondprijs voor een vrijstaande woning

### Erfpacht

De jaarlijkse erfpachtcanon bedraagt 5% van de kavelwaarde.

Financieel

## Kosten en risico's ontwikkellocatie

### Aanvullende kosten

#### Civieltechnische werkzaamheden

De kosten voor civieltechnische werkzaamheden zijn geraamd op € 50.000 per standplaats.

#### Randweg

Voor de locatie Randweg zijn er geen aanvullende civieltechnische werkzaamheden nodig.

#### DES Wilgendonk

Voor de locatie volkstuinen Amberdreef is aanpassing van de voetgangersbrug noodzakelijk i.v.m. de toegang. Daarnaast moeten er kabels en leidingen worden aangelegd.

#### DES Molenvliet

Voor de locatie Molenvliet geldt dat aanpassing van de bruggen noodzakelijk is i.v.m. toegang. Daarnaast moeten er kabels en leidingen worden aangelegd.

#### Grasveld noordzijde Politiebureau

Voor de locatie grasveldje noordzijde politiebureau geldt dat er een insteekweg en een talud moet worden aangelegd.

# Woonwagenpuzzel

## Opgave Woonwagens

20-25 standplaatsen

## Verdeling

familieverband / woonwens / wachtlijst

Locaties

A

B

C

D

Ontwikkel  
mogelijkheden

+/-

+/-

+/-

+/-

Koop/huur

Koop/huur

Koop/huur

Koop/huur

Risico factoren

Kosten

## Ontwikkelperspectief

|        | 2027                                                               | 2027                                                            | 2027/2028               | 2028/2029                                   |
|--------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|
|        | <b>DES Volkstuinen</b><br><b>Wilgendonk</b><br><i>(Amberdreef)</i> | <b>Grasveldje</b><br><b>Noordzijde politie</b><br><b>bureau</b> | <b>Locatie randweg</b>  | <b>DES volkstuinen</b><br><b>Molenvliet</b> |
|        | Aantal<br>standplaatsen                                            | Aantal<br>standplaatsen                                         | Aantal<br>standplaatsen | Aantal<br>standplaatsen                     |
| Totaal | <b>8</b>                                                           | <b>6</b>                                                        | <b>+3</b>               | <b>8</b>                                    |
| Huur   | 6                                                                  | 4                                                               | 3                       | 6                                           |
| Koop   | 2                                                                  | 2                                                               | 0                       | 2                                           |

## Vervolgproces

Locaties en uitgangspunten vaststellen

- **Keuze maken over potentiële ontwikkellocaties**
- **Uitgangspunten voor locaties vaststellen**
- **Participatie / gemeenteraad**

December  
**Besluit**vormend  
raadsvergadering  
woonwagen standplaatsen

2027/2028

Aanleg eerste standplaatsen

2025

2025

8 mei  
**Beeld** vormend  
raadsvergadering  
woonwagen  
standplaatsen  
Beleid en locaties

Oktober  
**2<sup>e</sup> Beeld**  
vormend  
raadsvergadering  
locaties

November  
**Oordeel**  
vormend  
raadsvergadering  
woonwagen  
standplaatsen

Uitwerken ontwikkelperspectief locaties

- Uitwerken uitvoeringsplan
- Financiële kosten / fasering / ruimtelijke invulling / etc.
- Participatie bewoners / omwonenden
- Samenwerking corporatie

2030



**Vragen?**