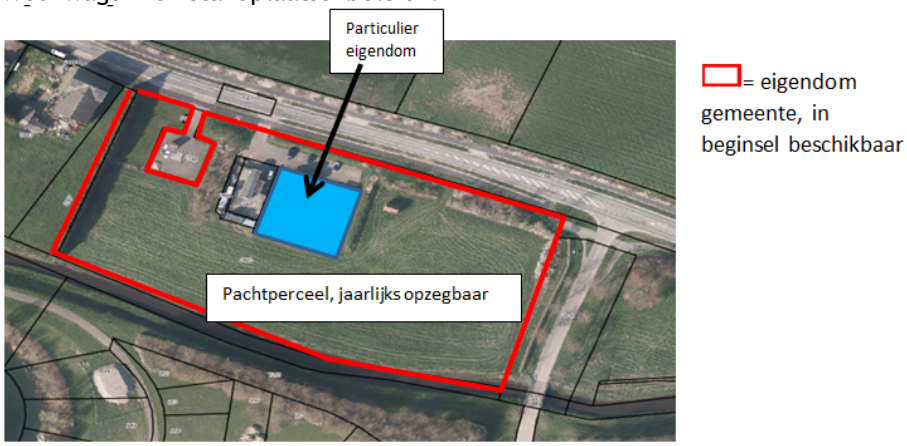
Uitbreiding woonwagenlocatie Thorn
Beschrijving en beoordeling van vier onderzochte varianten

Inleiding
De locatie Thorn telt op dit moment 3 standplaatsen. Twee van deze drie plaatsen zijn particulier bezit, net als alle drie de wagens die er nu staan. Op de locatie Thorn is behoefte aan 5 à 6 nieuwe standplaatsen: 3 koopstandplaatsen, 2 standplaatsen voor sociale huur en 1 mantelzorgwoning bij een (dan wel iets te vergroten) al aanwezige particulier standplaats. Indien een mantelzorgwoning niet tot de mogelijkheden behoort is behoefte aan een 3e plaats voor sociale huur. Qua ruimtebeslag is het mogelijk om de uitbreidingsbehoefte op de huidige locatie te realiseren: zie de uitsnede uit het door de gemeenteraad goedgekeurde plan van aanpak "Woonwagen- en standplaatsenbeleid":



Tussen Thorn en Wessem spelen echter verschillende opgaven, zoals waterberging, kwaliteitsverbetering van het landschap, en transformatie van leegstaande bebouwing. Bij het zoeken naar realisatiemogelijkheden voor de uitbreidingsopgave op deze locatie is behalve naar uitbreiding op de huidige locatie daarom ook gekeken naar verplaatsing van de gehele locatie naar een nieuwe plek. In dit document wordt beschreven welke alternatieven zijn onderzocht op wenselijkheid en haalbaarheid en hoe die zijn beoordeeld.

Veranderopgaven in het gebied tussen Thorn en Wessem
Het gebied tussen Thorn en Wessem is in de Omgevingsvisie specifiek aangemerkt als een gebied met een veranderopgave: "*Het is zaak om met slimme combinaties een transformatie te bewerkstellingen die bijdraagt aan het kwaliteitsstreven van het buitengebied*" zo staat in Maasgouws omgevingsvisie vermeld.

1) ***Project Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) Noordelijke Maasvallei, dijkvak Thorn – Wessem***
   Om te borgen dat Nederland nu en in de toekomst beschermd is tegen overstromingen, is wettelijk vastgelegd dat primaire waterkeringen periodiek worden gecontroleerd. Primaire waterkeringen die niet op orde zijn, worden versterkt. Afspraken over welke primaire waterkeringen wanneer aangepakt worden, leggen het Rijk en de waterschappen gezamenlijk vast in het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP). Het dijktraject Thorn-Wessem is één van de dijktrajecten die zijn afgekeurd en versterkt dienen te worden. De woonwagenlocatie ligt direct aan het te versterken dijktraject.

2) ***Verlegging van de Thornerbeek***
   De Thornerbeek loopt momenteel grotendeels aan de voet van de waterkering. Wanneer de kering versterkt moet worden, is hiervoor ruimte nodig. De Thornerbeek wordt daarom verlegd naar elders in het buitengebied tussen Thorn en Wessem. Daarnaast geldt bovendien dat het gebied tussen Thorn en Wessem achter de primaire kering een belangrijke waterbergende functie heeft bij extreme piekafvoeren. Het gebied heeft een waterbergende functie die in de toekomst geborgd moet blijven. Het gebied moet dus zo veel mogelijk vrij gehouden worden van bebouwing.

3) ***Recreatieve ontwikkelingen***
   Het college heeft op 26 oktober 2021 het plan van aanpak 'Land van Thorn' goedgekeurd (zie RIB D/21/041533, verzonden 2 november 2021). In dit plan van aanpak is vermeld dat de komende jaren wordt gewerkt aan de bouw van vakantiepark en hotel Maasresidence, de bouw van toeristische voorzieningen aan Grootheggerplas en aan maatregelen om verkeer, parkeren, toerisme en recreatie in Thorn e.o. in goede banen te leiden. Aan de buitendijkse zijde van de woonwagenlocatie koerst gemeente Maasgouw dus duidelijk op versterking van recreatie; uitbreiding van de woonwagenlocatie is daarbij geen logische stap.

4) ***Ontwikkeling van nieuwe natuur***
In de Omgevingsvisie is het gebied tussen Thorn en Wessem ook aangewezen als ambitiegebied voor het realiseren van nieuwe natuur en een kwaliteitsverbetering van het landschap. Het moet gaan fungeren als verbindingszone vanaf de Grensmaas via Koningssteen en Vijverbroek naar de Belgische grens, en het nieuwe stroomgebied van de Thornerbeek moet de ruimte krijgen om te functioneren als klimaatbuffer.

Mogelijke oplossingen voor de benodigde uitbreiding van de woonwagenlocatie

Het afgelopen jaar is onderzocht welke mogelijkheden er zijn om uitbreiding van de woonwagenlocatie vorm te geven. Hiertoe hebben twee groepsgesprekken en diverse individuele gesprekken met de huidige bewoners, en hun kinderen waarvoor de nieuwe standplaatsen nodig zijn, plaatsgevonden. In deze gesprekken heeft een viertal scenario's de revue gepasseerd.

1) ***Uitbreiden op de huidige locatie***
De bewoners geven aan het liefst op de huidige locatie te blijven wonen. Adviesbureau Ducot heeft een eerste schetsontwerp opgesteld om inzicht te krijgen in de inpassingsmogelijkheden en een globaal kostenplaatje. Het toevoegen van 6 standplaatsen op de locatie zelf zou er als volgt uit kunnen zien:



Figuur 1: uitbreiding van de bestaande locatie met 6 standplaatsen

Op dit scenario is nog een variant mogelijk: als er een van de bestaande standplaatsen kan worden vergroot door achter een strook gemeentegrond bij te kopen en er daar een mantelzorgwoning kan worden bijgeplaatst, volstaan 5 volwaardige standplaatsen. Financieel zal dit voordeliger zijn voor de gemeente: er vervalt een aan te leggen standplaats (besparing circa € 75.000) en er komen bovendien inkomsten binnen uit de verkoop van het stukje grond (geraamd op circa € 5.000).

Deze schets is met de bewoners gedeeld en zij zijn hierover matig enthousiast. Hoewel de kinderen op deze wijze wel al op dezelfde locatie kunnen komen wonen als de huidige bewoners, biedt deze opzet niet de mogelijkheid om als gezin echt bij elkaar te wonen. Een aantal bewoners zou graag een inrichting zien zoals is weergegeven in figuur 2: de huidige standplaatsen omvormen naar een centraal groengebiedje met een speeltoestel voor de nog jonge kleinkinderen van de huidige bewoners, met daar rond omheen een nieuwe weg waar de standplaatsen aan zijn ontsloten. Die nieuwe plaatsen kunnen dan geclusterd per gezin worden bewoond.

Deze variant is niet doorgerekend op kosten, maar deze zal beduidend duurder uitvallen dan uitbreiding conform figuur 1. Om figuur 2 te kunnen realiseren, moeten immers alle reeds bestaande wagens worden verplaatst en moet circa 800m^2 nieuwe weg worden aangelegd. Verplaatsing van dergelijke woonwagens is een complexe en zeer kostbare aangelegenheid. Enerzijds vanwege de transportkosten, maar anderzijds ook door de hoge verzekeringskosten: die zijn hoog omdat de kans op het ontstaan van schade aanzienlijk is. Bovendien is het zeer twijfelachtig of de oudste wagen op de locatie gezien zijn slechte bouwkundige staat überhaupt nog te verplaatsen is. Om deze redenen is dit alternatief beoordeeld als niet haalbaar.



Figuur 2: uitbreiding op locatie - alternatief bewoners

2) Verplaatsen naar een nieuwe locatie

Hoewel verplaatsen naar een nieuwe locatie niet de voorkeur heeft van de bewoners, zijn zij wel bereid hierin mee te bewegen als dat betekent dat zij zo wél met hun kinderen kunnen samenwonen. Zij hebben daarbij wel de voorwaarde gesteld dat zij in het gebied tussen Thorn en Wessem willen blijven wonen en hebben zelf drie locaties aangereikt die zij zouden willen overwegen: zie onderstaand kaartje.



De wenselijkheid om de locatie in zijn geheel te verplaatsen naar en uit te breiden op deze drie locaties, is ambtelijk onderzocht. Vanuit diverse beleidsvelden is aangegeven hoe verplaatsing naar deze locaties wordt beoordeeld:

- Locaties 1 en 2 scoren overall als ongewenst: de locaties zijn niet in bezit van de gemeente (wat de kansrijkheid ernstig belemmert) en liggen bovendien midden in het nieuwe geplande tracé van de beek met begeleidende natuurontwikkeling.
- Over locatie 3 zijn de meningen verdeeld.
  - Beleidsveld Natuur & Landschap adviseert negatief. Eigenlijk worden alle locaties in het gebied tussen Thorn en Wessem als ongewenst beoordeeld, omdat dit strijdig is met de wens het waardevolle open landschap tussen Thorn en Wessem te behouden. Die wens is tevens als doel in de Omgevingsvisie benoemd. Tevens is het terrein in gebruik gegeven aan jeugdwerk Thorn en is daar ook de uitnodiging gedaan aan te geven wat zij nog meer met het terrein zouden willen. Vanuit dit werkveld wordt vooral aangestuurd op een nieuwe plek aan de andere kant van Thorn.
  - Beleidsveld Verkeer staat neutraal in de discussie. De huidige locatie is prima geschikt voor uitbreiding. Het stimuleren van meer verkeer op locatie 3 is niet gewenst, maar de gevolgen zijn summier aangezien de verkeersgeneratie van 8 of 9 standplaatsen op de locatie beperkt zal zijn.
  - Beleidsveld Ruimtelijke Ordening adviseert negatief: voor alle locaties is een herziening van het bestemmingsplan nodig en uitbreiding is op grond van de Omgevingsvisie nergens wenselijk. Op locatie 3 geeft de Omgevingsvisie wel nog enige ruimte omdat daar een rode invulling op kaart is geland, maar waarschijnlijk is daar een gebruik vanuit het verleden (naar nu blijkt ongewenst) overgenomen op de visiekaart. Behoud van landschappelijke waarde is vanuit de Omgevingsvisie het

heersende streven voor het gehele gebied. Dat betekent dat vanuit het beleidsveld RO ook uitbreiding op de huidige locatie niet wenselijk wordt geacht.
- Vanuit Volkshuisvestelijke optiek geldt dat er een harde eis tot uitbreiding ligt en dat deze hoe dan ook ergens plek moet krijgen. Alleen nee zeggen is geen optie!
- Beleidsveld Recreatie & Toerisme pleit sterk voor het geheel verplaatsen van de locatie om zo de toeristisch-recreatieve aantrekkelijkheid van de entreegebied van Maasrésidence te waarborgen.
- En vanuit het sociaal domein wordt nogmaals aandacht gevraagd voor de opgave: de gemeente MOET standplaatsen realiseren, en de bewoners zijn het lange wachten beu en willen op korte termijn duidelijkheid, ook omdat zij op de huidige locatie voor investeringen in duurzaamheid en bedrijfsmatige activiteiten staan en dus willen weten of die investeringen nu wel verstandig zijn.

Beoordeling van de vier varianten

In onderstaande matrix is geprobeerd de beoordeling van de verschillende varianten vanuit de relevante beleidsvelden overzichtelijk tegenover elkaar te zetten:

	Uitbreiden op locatie	Verplaatsen naar locatie 1	Verplaatsen naar locatie 2	Verplaatsen naar locatie 3
Omgevingsvisie	-	--	--	--
Natuur & Landschap	0 [2)]	--	--	--
Verkeer	+ [3)]	-	-	0
Recreatie & Toerisme	-- [4)]	0	0	0
Financiën	0 [5)]	--	--	--
Eigendom	+ [6)]	-	-	+
Draagvlak bij bewoners	+	-	-	-

1) Behoud van het open landschap is in de omgevingsvisie als duidelijk streven opgenomen. Bovendien geldt op het hele gebied tussen Thorn en Wessem de beperking dat het waterbergend winterbed van de Maas is, wat vergunningverlening lastig maakt. Uitbreiding van de locatie wordt daarom in het hele zoekgebied als niet wenselijk wordt beoordeeld. De huidige locatie scoort daarbij wel het minst slecht.
2) Hoewel het toevoegen van standplaatsen in het hele gebied tussen Thorn en Wessem als niet wenselijk wordt beoordeeld, is uitbreiding op de huidige locatie landschappelijk gezien het minst hinderlijk.
3) Verkeerskundig heeft de huidige locatie de beste ontsluiting. Locaties 1 en 2 scoren negatief, uitbreiding op locatie 3 zou verkeerkundig ook kunnen omdat de verkeersgeneratie meevalt.
4) Uitbreiding ‘voor de deur’ van Maasrésidence wordt als zeer onwenselijk beoordeeld. De grootschalige ontwikkeling van een vakantiepark, inclusief hotel en beach-fun, maakt immers deel uit van onze eigen R&T-visie op ‘Het land van Thorn’; daar heeft de gemeente bij het vaststellen van het bestemmingsplan voor het park jaren geleden al voor gekozen. Aangezien we als gemeente kiezen voor een toeristische impuls op die locatie en het omliggende gebied op deze manier aantrekkelijker willen maken voor bezoekers en inwoners, zou verplaatsing van de woonwagenlocatie naar elders een logisch besluit zijn. Voor R&T scoort daarom eigenlijk alleen verplaatsing naar een geheel nieuwe locatie buiten het gebied Thorn-Wessem als echt positief. Verplaatsing binnen het gebied Thorn-Wessem heeft echter de voorkeur boven uitbreiding op locatie.
5) Financieel is uitbreiding op locatie conform het voorstel van Ducot verreweg de goedkoopste optie. Verplaatsing betekent aanleg van nieuwe ondergrondse én bovengrondse infrastructuur, kosten voor het verplaatsen van 3 kwetsbare woonwagens en voor locaties 1 en 2 ook nog grondverwervingskosten.
6) Alleen de huidige locatie en locatie 3 zijn eigendom van de gemeente. Voor realisatie van alle andere oplossingen zal ook nog eens grond moeten worden gekocht. Behalve dat dit leidt tot extra kosten, is het ook de vraag of de huidig eigenaar van een geschikte locatie bereid is te verkopen. Gelet op de tijdsdruk om standplaatsen te realiseren zorgt dit voor een extra ongewenst risico.

Slotconclusie

- Gelet op de wettelijke verplichting die de gemeente heeft, is niet uitbreiden geen optie.
- Twee van de drie huidige standplaatsen zijn eigendom van de bewoners. Mogelijkheden tot gedwongen verplaatsing zijn er niet. Medewerking van de bewoners is dus essentieel als het gaat om het vinden van een nieuwe locatie. Daarmee blijft het zoekgebied voor een nieuwe locatie dus beperkt tot het gebied tussen Thorn en Wessem; meer concreet tot de 3 door de bewoners aangedragen alternatieve locaties .
- Uitbreiden op de 3 aangedragen locaties wordt buiten het beleidsveld Recreatie & Toerisme door alle beleidsvelden als negatief beoordeeld.
- De kosten voor de uitbreiding zijn veruit het laagst bij uitbreiding op locatie.

Deze aspecten samen leiden tot de conclusie dat eigenlijk alleen optie 1 haalbaar is.