Gemeente Duiven

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201698113 Zaaknummer: Z/24/126890

Portefeuillehouder(s): G.J.C. (Geert-Jan) Schrijner

Voor vragen
Naam: Rudi Segers
Telefoon:
E-mail: r.segers@1stroom.nl

Komt niet terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp: Kennisgeving onderzoek uitbreiding Woonwagenlocatie Westsingel

Aanleiding voor deze kennisgeving
De gemeente Duiven heeft een onderzoek uitgevoerd naar de herinrichting en mogelijke uitbreiding van de woonwagenlocatie aan de Westsingel te Duiven. Dit initiatief vloeit voort uit de vraag naar aanvullende standplaatsen, zoals vastgelegd in de Woonvisie 2021-2030, en de verouderde infrastructuur van het huidige woonwagenlocatie. Het onderzoek beoogt een toekomstbestendig woonwagenlocatie te realiseren aansluitend aan de Ploen Noord dat aansluit bij de vraag van de woonwagengemeenschap, waarbij aandacht is voor veiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Twee van de vier woonwagens, die in eigendom zijn van de bewoners, verkeren in slechte staat. De bewoners maken zich grote zorgen over de onderhoudstoestand van hun koopwagens en hebben hierover meerdere malen de gemeente en Vivare (grondeigenaar) benaderd. Vivare is bij het onderzoek betrokken en onderzoekt of de huidige wagens vervangen kunnen worden door huurwagens.

Relevant beleidskader
Woonvisie Duiven 2021 - 2030

Inhoud van mededeling

Samen met Vivare en (een deel van) de bewoners van de woonwagenlocatie zijn medio juni 2024 de eerste gesprekken gevoerd om de uitbreidingsmogelijkheden van de huidige locatie te onderzoeken en de woonwagenlocatie toekomstbestendig te maken. De bewoners van de koopwoonwagens maken zich ernstige zorgen over de onderhoudstoestand van hun koopwagens en willen graag dat deze vervangen worden door huurwagens. Op basis hiervan is een proces gestart om te onderzoeken hoe invulling gegeven kan worden aan onderstaande uitgangspunten:

- Infrastructurele knelpunten (verkeersontsluiting op Westsingel)
- Uitbreiding van de bestaande woonwagenlocatie (op basis van behoefte uit vastgestelde Woonvisie 2021-2030)
- Inpassing in de bestaande woonwijk en nieuwe woonwijk Ploen Noord
- Vervanging bestaande koopwoonwagens door huurwoonwagens

Voor vervanging van de 2 bestaande koopwoonwagens naar nieuwe huurwoonwagens op de bestaande huurstandplaatsen én de mogelijke uitbreiding naar extra standplaatsen met woonwagens is uiteindelijk een bestuurlijk besluit van de gemeente en Vivare nodig.

Scenario's
Om de mogelijkheden van een herstructurering en/of een uitbreiding te verkennen zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Hierbij wordt ook verwezen naar bijgevoegde "Onderzoeksrapportage Woonwagenlocatie Westsingel". Op basis van de benoemde uitgangspunten en ambities zijn drie scenario's beschreven. Vervolgens zijn van de beschreven scenario's drie conceptuele inrichtingsmodellen (onderzoek schetsen) gemaakt. Deze modellen geven een indicatief beeld van de mogelijkheden en zijn daarom slechts onderzoek schetsen.

1. Herinrichting bestaande woonwagenlocatie met uitbreiding:
    a. inclusief vervanging twee bestaande woonwagens (in samenwerking met Vivare);
    b. verkeersveilige ontsluiting via de Ploen Noord;
    c. uitbreiding met 1 tot 2 woonwagenstandplaatsen.



2. Herinrichting bestaande woonwagenlocatie zonder uitbreiding
    a. inclusief vervanging twee bestaande woonwagens (in samenwerking met Vivare),
    b. woonwagens komen op een andere plaats op de locatie;
    c. verkeersveilige ontsluiting via Ploen Noord.



3. Revitalisering bestaande woonwagenlocatie, woonwagens blijven op de huidige plaats staan
    a. inclusief vervanging twee bestaande woonwagens (in samenwerking met Vivare);
    b. verkeersveilige ontsluiting (via wijkdeel Ploen-Noord 1).



Afwegingskader

Om een gefundeerde keuze te kunnen maken zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, zijn de 3 scenario's door Volkshuisvesting beschouwd en zijn de scenario's financieel doorgerekend. Ook hetgeen dat is opgehaald uit de gesprekken met de omwonenden en bewoners van de woonwagenlocatie is meegenomen in de afweging. Vivare is ook betrokken in de uiteindelijke keuze voor een scenario.

<u>Onderzoeken</u>
Om onderbouwd een keuze te kunnen maken tussen de scenario's zijn een aantal (voor)onderzoeken uitgevoerd:

- Quickscan Flora en Fauna
- Archeologisch vooronderzoek, bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek
- Bodemonderzoek
- Ontplofbare oorlogsresten
- Geluid

De uitkomsten van deze onderzoeken hebben bij de keuze voor een bepaald scenario ook financiële consequenties die per scenario in beeld zijn gebracht. Een rapportage van de uitgevoerde onderzoeken is bijgevoegd.

<u>Volkshuisvesting</u>
Volkshuisvestelijk gezien staat voorop dat de nieuwe bewoners van de Ploen-Noord, de huidige bewoners van de Ploen-Zuid en de bewoners van de woonwagenlocatie goed moeten kunnen wonen en leven in het gebied. Daarnaast is het volkshuisvestelijke advies om met respect voor de culturele waarden van de bewoners van de woonwagenlocatie, de woonwagenlocatie zo min mogelijk te 'isoleren' van de bestaande en nieuwe wijk.

Scenario 1 heeft volkshuisvestelijk gezien de meeste impact op het gebied. In dit scenario wordt naast de nieuwe verkeersontsluiting en de vervanging van twee bestaande woonwagens, ruimte gereserveerd om twee extra standplaatsen te creëren aan de zuid oostelijke zijde van het projectgebied. Het creëren van extra ruimte voor standplaatsen is gezien de familiaire ontwikkeling uitlegbaar. De wens om de woonwagenlocatie minder te 'isoleren' wordt hiermee niet gehaald. Dit scenario zal vermoedelijk leiden tot onrust in het gebied. Dat kan leiden tot gevolgen voor de leefbaarheid van de bewoners van de woonwagenlocatie als ook de huidige omwonenden en nieuwe bewoners van de Ploen-Noord.

Scenario 2 heeft volkshuisvestelijk gezien een geringe impact op het gebied. In dit scenario worden naast de nieuwe verkeersontsluiting en de vervanging van twee bestaande woonwagens, alle standplaatsen geherstructureerd. Dit scenario draagt bij aan het verminderen van de geïsoleerde setting van de woonwagenlocatie. Er wordt echter niet voldaan aan de uitbreidingsnoodzaak (op basis van de familiaire inschrijvingen voor een standplaats). Het is de verwachting dat met dit scenario het goed wonen en leven in dit gebied kan worden geborgd voor zowel de woonwagenbewoners alsook voor de omwonenden. Eventuele toekomstige uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen vormt met deze opzet een uitdaging.

Scenario 3 heeft volkshuisvestelijk gezien weinig tot geen impact op het gebied. In dit scenario worden naast de nieuwe verkeersontsluiting twee bestaande woonwagens vervangen. Hoewel dit van toegevoegde waarde is voor de bewoners, draagt het niet bij aan het verminderen van de geïsoleerde ligging van de woonwagenlocatie en kan niet worden ingespeeld op de uitbreidingsbehoefte. Dit scenario is inmiddels door de omgeving en ook door de bewoners geaccepteerd.

Elk scenario heeft voor- en nadelen. Op basis van het gestelde doel in de Woonvisie 2021-2030 kan worden gesteld dat scenario 1 daar het meest bij aansluit. Echter moet een keuze ook in een breder verband worden bezien. Daarom is gekeken op basis van participatiegesprekken naar de impact voor de bewoners in het gebied en het doel om de woonwagenlocatie, met respect voor culturele waarden minder te ‘isoleren’.

Vivare
Vanuit de grondpositie van Vivare zijn er gesprekken gevoerd met betrekking tot de varianten en de financiële haalbaarheid. Het beleidsuitgangspunt van Vivare is dat investeringen in woonwagens en standplaatsen redelijkerwijs in verhouding tot de totale opgave niet substantieel hoger mogen zijn dan reguliere grondgebonden woningen en dat zijn ze o.b.v. de meest recente initiatieven wel gebleken. De vraag van de gemeente om extra standplaatsen en woonwagens staat daarom onder druk. Vivare geeft aan graag samen met gemeente (en andere partijen) op zoek te willen naar mogelijkheden om op een redelijke manier alsnog passende huisvesting te kunnen bieden aan woonwagenbewoners die tot de doelgroep van woningcorporaties behoren.

Financiën
Om de kosten voor de gemeente in beeld te brengen is een globale raming opgesteld uitgaande van de verschillende scenario’s.
De raming is exclusief het (ver)plaatsen en/of vernieuwen van de wagens. Ook is geen rekening gehouden met opbrengsten voor verkoop standplaatsen aan Vivare en ook funderingen voor de wagens en dergelijke zijn niet meegenomen. De kosten voor een geluidsscherm zijn optioneel opgenomen omdat deze afhankelijk zijn van het gekozen scenario en de uiteindelijke uitwerking.

De raming is als vertrouwelijk stuk bij deze kennisgeving gevoegd.

Omdat scenario 1 en 2 op een aantal aspecten afwijken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, moet er een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden aangevraagd. Voor scenario 1 en 2 moeten op hoofdlijnen dezelfde infrastructurele aanpassingen gedaan worden waardoor de financiële impact van beide scenario’s financieel niet erg veel verschilt. Voor Vivare is dat uiteraard wel het geval omdat zij bij uitbreiding 2 wagens extra moeten plaatsen. Het verschil tussen scenario 1 of 2 met scenario 3 wordt geraamd op € 327.200 voor de gemeente.

Beoordeling
Alle onderdelen binnen het afwegingskader zijn beschouwd en zijn verwerkt in onderstaande beoordelingsmatrix.

Scenario	Geluid	Archeologie	Bodem	Financiën	Flora en Fauna	Ontplofbare Oorlogsresten	Volkshuisvesting	Procedures
1. Herinrichting en uitbreiding	o	o	o	-	o	o	o	-
2. Herinrichting	o	o	o	-	+	o	o	-
3. Revitalisering	o	+	+	+	+	+	o	+

Op basis van deze beoordelingsmatrix is in samenspraak met Vivare scenario 3 als meest voor de hand liggend voorkeursscenario gekozen. Voor scenario 1 en 2 moet bovendien ook een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden aangevraagd. Tegen dit besluit kan bezwaar, beroep en hoger beroep worden ingesteld.
Dit voorkeursscenario is besproken met een afvaardiging van de omwonenden van de Woonwagenlocatie en met een afvaardiging van de bewoners van de Woonwagenlocatie. Beide bewonersgroepen kunnen zich vinden in het voorgestelde voorkeursscenario. Het voorkeurscenario zal verder moeten worden uitgewerkt. Hiervoor is een bestuurlijke uitspraak van zowel de gemeente als Vivare noodzakelijk. Het doel is te komen tot een intentieovereenkomst tussen gemeente en Vivare voor de realisering van scenario 3.

Voor de aanleg van de toegangsweg zal te zijner tijd een apart krediet gevraagd worden bij de gemeenteraad. Deze kan pas worden aangelegd wanneer de Ploen Noord woonrijp gemaakt wordt.

Duiven, 27 mei 2025.

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven
A.F. (Anton) van der Gaag mr. H.B. (Huub) Hieltjes

Bijlagen:

Registratienummer:	*Omschrijving:*
1. 201698265	Raming scenario's Woonwagenlocatie Westsingel (niet openbaar)
2. 201698274	Onderzoeksrapportage Woonwagenlocatie Westsingel

Digitaal verzegeld door Zynyo B.V.
Datum: 02-06-2025 09:55 CEST
Document ID:
c0ce4a60-5524-45cf-85dd-f5e1dafa3454