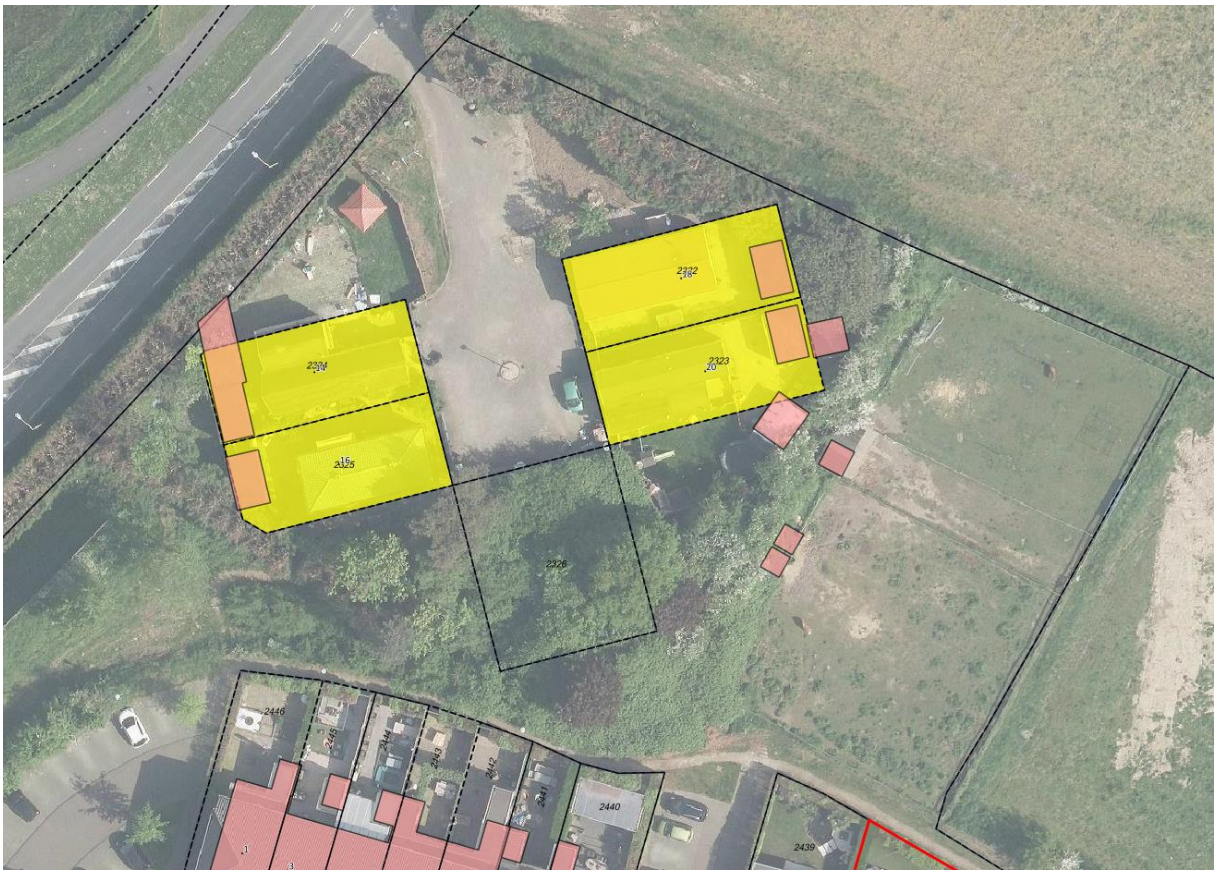
Onderzoeksrapportage Woonwagenlocatie Westsingel



Gemeente Duiven

1STROOM
DUIVEN & WESTERVOORT

Inhoudsopgave

Aanleiding 3

Proces 3

Projectgebied en scenario's 3

Afbakening 5

Geschiedenis 6

Participatie 6

- Bewoners 6
- Omwonenden 6
- Vivare 6
- Stedenbouw 7

Vooronderzoeken 10

- Flora en Fauna 10
- Archeologie 10
- Bodem 11
- Ontplofbare Oorlogsresten 11
- Geluid 11
- Financiën 12

Volkshuisvesting 12

Beoordelingsmatrix 13

Conclusie 13

Vervolg 13

Aanleiding

De gemeente Duiven wil de herinrichting en mogelijke uitbreiding van de woonwagenlocatie aan de Westsingel te Duiven onderzoeken. Dit initiatief vloeit voort uit de vraag naar aanvullende standplaatsen (zoals vastgelegd in de Woonvisie Duiven 2021-2030), de verouderde infrastructuur van de huidige woonwagenlocatie, de staat van twee van de vier woonwagens en de achterstand aan onderhoud aan de openbare ruimte. Het doel van het onderzoek is om tot scenario's te komen waarmee een toekomstbestendige woonwagenlocatie gerealiseerd kan worden, naast het nog te bouwen wijkdeel Ploen-Noord 1. Waarbij aandacht is voor veiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid én die aansluit bij de vraag van de woonwagengemeenschap.

Proces

In beginsel is dit initiatief gevoegd bij de ontwikkeling van de nieuwe wijk Ploen-Noord 1. Gezien de ontwikkelingen aldaar, de knelpunten op de woonwagenlocatie aan de Westsingel en de behoefte aan het realiseren van extra woonwagenstandplaatsen werd deze combinatie gelegd.

In het tweede kwartaal van 2024, werd besloten om de procedure rondom de ontwikkeling van de nieuwe wijk en het project Westsingel los te koppelen. Beide projecten liepen in snelheid onvoldoende gelijk. Meerdere thema's moesten richting krijgen om tot een gedegen besluitvorming te komen, een participatietraject moest nog vorm gegeven worden en was de ontwikkeling financieel ook nog niet afgedekt.

De ontkoppeling hield niet in dat de woonwagenlocatie aan de Westsingel geen onderzoek nodig had. Samen met Vivare en (een deel van) de bewoners van de woonwagenlocatie werd medio juni 2024 een gesprek gevoerd. Op basis hiervan is het proces voor dit onderzoek geschetst.

Dat proces houdt in dat op basis van meerdere onderzoek schetsen via een ruimtelijke quickscan, een financiële analyse van de onderzoek schetsen en gesprekken met direct omwonenden en de bewoners van de woonwagenlocatie, samen met Vivare onderzocht moet worden of en hoe invulling gegeven kan worden aan:

- 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 1
- Vervanging bestaande koopwoonwagens door huurwoonwagens

Op basis van deze aandachtspunten is een notitie op basis van vooronderzoeken en uitgangspunten opgesteld en is een ambtelijk advies geformuleerd. Hierover kan het college een besluit nemen. Voor vervanging van de 2 bestaande koopwoonwagens naar nieuwe huurwoonwagens op de bestaande huurstandplaatsen én de mogelijke uitbreiding naar extra standplaatsen met woonwagens is een bestuurlijk besluit van Vivare nodig.

Deze notitie geeft een voorkeursscenario. Dat voorkeurscenario zal verder moeten worden uitgewerkt. Hiervoor zal een project moeten worden gestart. Om tot een project over te gaan is nader onderzoek naar het voorkeursscenario noodzakelijk. Dit haalbaarheidsonderzoek zorgt voor de benodigde inzichten om tot een bestuurlijke uitspraak (van zowel de gemeente als Vivare) over te gaan. Na bestuurlijke bekrachtiging, waarbij deze rapportage en de haalbaarheidsstudie naar het

voorkeursscenario als onderbouwing dienen, moet het project verder worden vormgegeven. De verwachting is dat de verdere uitwerking van het project in Q2 van 2025 zal starten.

Projectgebied en scenario's

Het projectgebied is in onderstaande afbeelding weergegeven. De grond waarop de standplaatsen zijn gesitueerd (gele aanduiding) is in eigendom van Vivare. Ook het kadastrale perceel (2326) met een tuinbestemming grenzend aan de standplaatsen is in eigendom van Vivare. Het overige grondgebied binnen de rode contourlijn is in eigendom van de gemeente Duiven.



Er is niet gekozen om het projectgebied te verruimen naar de noordzijde van de huidige woonwagenlocatie, omdat hier een ruimtereservering is opgenomen voor een mogelijke langzaamverkeersverbinding.

Op basis van de benoemde knelpunten en ambities zijn drie scenario's beschreven.

1. Herinrichting bestaande woonwagenlocatie (ook op het gebied van (bestaand) groen) (inclusief vervanging twee bestaande woonwagens (in samenwerking met Vivare)), verkeersveilige ontsluiting (via wijkdeel Ploen-Noord 1) en onderzoek naar de uitbreiding met 1 tot 2 woonwagenstandplaatsen;
2. Herinrichting bestaande woonwagenlocatie (woonwagens komen op een andere plaats op de locatie) (ook op het gebied van bestaand groen),inclusief vervanging twee bestaande woonwagens (in samenwerking met Vivare), verkeersveilige ontsluiting (via wijkdeel Ploen-Noord 1);
3. Revitalisering bestaande woonwagenlocatie (woonwagens blijven op de huidige plaats staan) (ook op het gebied van bestaand groen), inclusief vervanging twee bestaande woonwagens (in samenwerking met Vivare), verkeersveilige ontsluiting (via wijkdeel Ploen-Noord 1).

Afbakening

Op basis van deze notitie wordt een ambtelijk advies geformuleerd. Pas na besluitvorming kan verder invulling worden gegeven aan het gekozen scenario.

Wat valt binnen de scope van deze notitie

- Noodzakelijk vooronderzoeken;
- Participatie met afvaardigingen van direct omwonenden en bewoners van de woonwagenlocatie;
- Collegevoorstel;
- Eventueel raadsvoorstel;
- Grove stedenbouwkundige visualisatie van mogelijke scenario's;
- Oplegnotitie ten behoeve van intentie tot een haalbaarheidsstudie naar de voorkeursvariant.

Wat valt buiten de scope van deze notitie

- Onderzoek naar andere locaties om de behoefte aan extra woonwagenstandplaatsen in te vullen;
- Onderzoek naar mogelijke subsidiebronnen;
- Uitgewerkte stedenbouwkundige plannen;
- Grondexploitatie;
- RO procedure;
- Omgevingsvergunning.

Geschiedenis

De woonwagenstandplaatsen in de gemeente Duiven zijn 20 jaar geleden van de gemeente Duiven overgegaan naar woningcorporatie Vivare. Voor de locatie Westsingel specifiek zijn 4 woonwagenstandplaatsen met bijbehorende voorzieningen en 2 niet-ingerichte (reserve) woonwagenstandplaatsen kadastraal aan Vivare overgedragen. De 2 laatstgenoemde plaatsen zijn nooit ingevuld en ook planologisch niet geregeld. Vivare heeft wel nog altijd het kadastrale bezit voor deze reserve woonwagenstandplaatsen.

Participatie

Bewoners

Met bewoners van de woonwagenlocatie aan de Westsingel worden in het kader van deze notitie sinds half 2024 gesprekken gevoerd. Deze gesprekken werden gevoerd in bijzijn van corporatie Vivare. De bewoners van twee van de vier woonwagens hebben de behoefte om samen toekomstbestendig door te kunnen leven en wonen op de Westsingel. Ze maken zich grote zorgen om de verkeersveiligheid rondom de locatie. Ook wordt aangegeven dat twee koopwagens van de in totaal vier woonwagens op deze locatie dringend aan vervanging toe zijn. De signalen zijn bij gemeente en Vivare bekend. De hiervoor genoemde koopwoonwagens zijn particulier eigendom. De eigenaren hebben onvoldoende mogelijkheden om de noodzakelijke investeringen te doen die vervanging mogelijk maken. Daarom is een beroep gedaan op de grondeigenaar (Vivare) om op deze locatie huurwoonwagens te realiseren.

De bewoners zijn op de hoogte van de hoge investeringen die gepaard gaan bij het realiseren van woonwagenstandplaatsen inclusief woonwagens. Zij geven aan graag mee te willen denken over ander soortige oplossingen. Er is vooral behoefte aan duidelijkheid en actie vanuit de gemeente en Vivare.

Het huidige aantal voldoet volgens bewoners. De gemeente ziet echter door de inschrijving van familieleden dat er een uitbreidingsnoodzaak voor nu en de toekomst kan worden aangenomen. Echter is volgens bewoners een uitbreiding van het aantal woonwagens en woonwagenstandplaatsen niet noodzakelijk. Zij hechten het meeste waarde aan het vervangen van de huidige koopwoonwagens.

Omwonenden

In het kader van het proces zoals beschreven in deze notitie is ook met (direct) omwonenden gesproken. Deze maken zich zorgen over de leefbaarheid als de gemeente besluit de woonwagenlocatie uit te breiden. Ze benadrukken dat de woonwagenlocatie reeds gerealiseerd was ten tijde van de nieuwbouw van Ploen-Zuid. Zij zijn dan ook niet tegen de vitalisering van de woonwagenlocatie, maar hebben wel bezwaren over het mogelijk verplaatsen van de woonwagenlocatie alsmede een uitbreiding van de woonwagenlocatie wanneer deze dichter op de percelen van hun woningen komt. Ook geven zij aan dat de open ruimte (het paardenweitje) een buurtfunctie vervult. Open ruimte in wijken, zoals ook in andere delen van Ploen Zuid, is goed voor ontmoeting en men vindt dat dit niet zomaar verwijderd moet worden. Uiteindelijk willen de bewoners weten waar ze aan toe zijn. Duidelijkheid is noodzakelijk.

Vivare

Vanuit de grondpositie van Vivare zijn er gesprekken gevoerd met betrekking tot de varianten en de financiële haalbaarheid. De grondpositie van Vivare betreft, naast de kadastrale percelen waar de huidige koop en huur woonwagens op zijn gesitueerd ook een perceel grond met bestemming ‘tuin’.

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.

Onderzoek naar mogelijke alternatieve aanbieders van woonwagens levert momenteel geen nieuwe kansen op. De gemeente Duiven heeft een uitbreidingsbehoefte (zoals vastgelegd in de Woonvisie 2021-2030). Daarnaast is op de locatie een acute vervangingsbehoefte van twee woonwagens gesignaleerd. Voor de situatie aan de Westsingel zijn daarom 3 scenario's uitgewerkt op basis waarvan gemeente en Vivare een keuze kunnen maken op welke wijze de woonwagenlocatie weer toekomstbestendig gemaakt kan worden.

Stedenbouw

Op basis van de beschreven scenario's zijn drie conceptuele inrichtingsmodellen (onderzoek schetsen) gemaakt. Deze modellen geven een indicatief beeld van de mogelijkheden en zijn daarom slechts onderzoek schetsen.

Scenario 1: Herinrichting bestaande woonwagenlocatie (ook op het gebied van (bestaand) groen) (inclusief vervanging twee bestaande woonwagens (in samenwerking met Vivare)), verkeersveilige ontsluiting (via wijkdeel Ploen-Noord 1) en onderzoek naar de uitbreiding met 1 tot 2 woonwagenstandplaatsen.



Scenario 2: Herinrichting bestaande woonwagenlocatie (woonwagens komen op een andere plaats op de locatie) (ook op het gebied van bestaand groen),inclusief vervanging twee bestaande woonwagens (in samenwerking met Vivare), verkeersveilige ontsluiting (via wijkdeel Ploen-Noord 1).



Scenario 3: Revitalisering bestaande woonwagenlocatie (woonwagens blijven op de huidige plaats staan) (ook op het gebied van bestaand groen), inclusief vervanging twee bestaande woonwagens (in samenwerking met Vivare), verkeersveilige ontsluiting (via wijkdeel Ploen-Noord 1).



Vooronderzoeken

Om een ambtelijk advies te formuleren zijn (voor)onderzoeken uitgevoerd. Deze (voor)onderzoeken leveren uitkomsten op die ook financiële gevolgen (kunnen) hebben. Deze financiële gevolgen zijn in deze notitie inzichtelijk gemaakt.

Flora en Fauna

Voor de locatie is een quickscan uitgevoerd naar Flora en Fauna door Foreest Groen Consult B.V. Het rapport is op 20 november 2024 opgeleverd. Onderzocht is of de werkzaamheden gevolgen kunnen hebben voor beschermde dier- en plantensoorten.

Een quickscan is een eerste opname die inzicht geeft in de eventuele aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten. De quickscan bestond uit een veldbezoek dat is aangevuld met gegevens uit openbaar toegankelijke bronnen als verspreidingsatlassen en waarneming sites.

De belangrijkste conclusie is dat voor sommige soorten (bijvoorbeeld voor broedvogels) mitigerende maatregelen benodigd zijn. Ook aanvullend onderzoek is in sommige gevallen (bunzing, hermelijn, wezel, sleedoornpage) noodzakelijk. Ook is het voorkeurscenario bepalend voor de omvang van het extra onderzoek.

Archeologie

BAAC Archeologie en Bouwhistorie heeft ten behoeve van een mogelijke herinrichting en uitbreiding van een woonwagenlocatie een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek) uitgevoerd in het circa 4700 m² grote plangebied Westsingel te Duiven.

Uit bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op de noordflank van een rivierduin ligt op de overgang naar een rivierkomvlakte (kom- op beddingafzettingen). Het gebied ten zuiden van het plangebied is rijk aan archeologische vindplaatsen, wat samenhangt met de ligging op het rivierduin. Het gaat om vindplaatsen met sporen en vondsten uit de vroege en late prehistorie, de Romeinse tijd en de middeleeuwen. Ook direct ten westen van het plangebied zijn sporen aangetroffen uit de brontijd t/m de Romeinse tijd.

Op basis van het bureauonderzoek wordt een middelhoge tot hoge verwachting toegekend voor vindplaatsen van jager-verzamelaars uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en een hoge verwachting voor landbouwers uit het neolithicum tot en met de volle middeleeuwen. Ook kunnen resten uit de late middeleeuwen of later verwacht worden (middelhoge tot hoge verwachting).

Op basis van het veldonderzoek blijkt dat de grens tussen het rivierduin en kom- op beddingafzettingen in oost-west richting langs de noordrand van het plangebied loopt. In drie boringen is onder de bovengrond van het rivierduin een laag aangetroffen, waarin mogelijk bewerking heeft plaatsgevonden. Dit kan echter ook een secundair verstoven laag betreffen. Ook is mogelijk een spoor aangetroffen dat dateert uit de nieuwe tijd. Eventuele archeologische waarden kunnen in het oostelijke deel van het plangebied direct onder bouwvoor verwacht worden vanaf 25 à 45 cm diepte en in het westelijke deel vanaf 50 cm -mv. Langs de noordgrens van het plangebied kunnen eventuele archeologische resten in of onder komafzettingen verwacht worden.

Met de uitkomsten van het bureauonderzoek en het veldonderzoek wordt een proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Hiervoor dient een programma van eisen met randvoorwaarden voor het onderzoek te worden opgesteld. Voordat een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd kan worden zal eerst een opsporingsproces en benaderingsonderzoek naar ontplofbare oorlogsresten moeten worden uitgevoerd.

Bodem

Verhoeven Milieutechniek B.V. heeft een verkennend en aanvullend bodemonderzoek en een verkennend onderzoek naar asbest uitgevoerd, inclusief historische onderzoeken, ter plaatse van de woonwagenlocatie aan de Westsingel 14-20 te Duiven. De diverse (bodem)onderzoeken hebben tot doel de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (inclusief asbest) op de onderzoekslocatie vast te leggen en vast te stellen of er bezwaren bestaan tegen de voorgenomen herontwikkeling. Naar aanleiding van de tussentijdse analyseresultaten is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Het doel van het aanvullend onderzoek is de globale omvang van de verontreiniging met PAK, minerale olie en/of vluchtige aromaten vast te stellen.

De algemene bodemkwaliteit overschrijdt in de zintuiglijk schone zandige bovengrond het gehalte som PAK, PCB en minerale olie (MM01) de waarde voor Landbouw/Natuur (voormalige achtergrondwaarde). In de sporen baksteen houdende zandige ondergrond overschrijdt het gehalten som PAK (MM03) eveneens plaatselijk de waarde voor Landbouw/Natuur.

In de noordwestzijde van de onderzoekslocatie is de ondergrond (0,5- 2,0 m-mv) sterk verontreinigd met PAK en minerale olie (omvang verontreiniging ca. 250 m^3). De verontreiniging heeft niet geleid tot een grondwaterverontreiniging. Deze vormt afhankelijk van de uiteindelijke invulling van het plan mogelijk een belemmering voor de voorgenomen uitbreiding van de woonwagenlocatie. Bij werkzaamheden ter plaatse is een nader onderzoek wenselijk om ook de locatie verder af te perken. Voor werkzaamheden in verontreinigde grond dient te worden voldaan aan de omgevingswet. Wanneer ter plaatse van de verontreinigingslocatie geen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd behoeft de verontreiniging voor dat doel niet gesaneerd te worden.

Voordat een sanering uitgevoerd kan worden uitgevoerd kan worden zal eerst een opsporingsproces en benaderingsonderzoek naar ontplofbare oorlogsresten moeten worden uitgevoerd.

Ontplofbare Oorlogsresten

Bij de planvoorbereiding voor het bestemmingsplan Ploen Noord is een onderzoek uitgevoerd naar Ontplofbare Oorlogsresten. In dit onderzoek is ook de woonwagenlocatie betrokken. De Arbeidsomstandighedenwet stelt dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek. Uit dien hoofde dient een onderzoek naar de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten te worden uitgevoerd.

Op basis van het onderzoek is geconcludeerd dat op plaatsen waar bodemroering gaat plaatsvinden, beheersmaatregelen noodzakelijk zijn voor wat betreft Ontplofbare Oorlogsresten. Afhankelijk van de voorgenomen werkzaamheden wordt geadviseerd om een opsporingsproces, benaderingsonderzoek, te laten uitvoeren. De woonwagenlocatie is een ‘verdacht’ gebied waarvoor nader onderzoek noodzakelijk is en vervolgens mogelijk een benaderingsonderzoek.

Geluid

In verband met de mogelijke uitbreiding van het aantal woonwagens is inzicht in de geluidbelasting ter plaatse van de bestaande woonwagenstandplaats aan de Westsingel te Duiven gewenst. Door buro Kragten is conform de standaard rekenmethode zoals beschreven in de meet- en rekenmethode geluid wegen uit bijlage IVe van de Omgevingsregeling de geluidsbelasting berekend. De geluidbelastingen zijn zowel berekend middels contouren (onbebouwd terrein) als bebouwd terrein. Het geluid ter plaatse van de woonwagenlocatie is bepaald op twee derde van de hoogte van de bouwlagen die gebouwd mogen worden. Conform opgaaf van de gemeente is uitgegaan van maximaal één bouwlaag. Op basis daarvan is uitgegaan van een rekenhoogte van 2 meter ten opzichte van lokaal maaiveld.

Op basis van dit onderzoek is gesteld dat de geluidbelastingen ter plaatse van het onderzoeksgebied bedragen meer dan de standaardwaarde. Op een deel van het (onbebouwd) terrein wordt de bovengrens van 63 dB voor de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van een woonwagen overschreden. Wanneer tot een herschikking of uitbreiding van de woonwagens wordt overgegaan zal dat buiten de geluidscontour van 63 dB moeten. Optioneel kan een overgegaan worden tot het aanbrengen van een geluid reducerende voorziening waardoor toch dichter bij de Westsingel gebouwd wordt.

Financiën

In bijlage, niet openbaar.

Volkshuisvesting

In de Woonvisie 2021-2030 is aangegeven dat er behoefte is aan het realiseren van extra woonwagenstandplaatsen. De infrastructuur, de slechte staat van twee van de vier aanwezige woonwagens en de uitbreidingsopgave van het totale aantal standplaatsen in Duiven zoals vastgesteld in de Woonvisie 2021-2030 hebben geleid tot het onderzoek naar de herstructurering en uitbreiding van de woonwagenlocatie aan de Westsingel. Dit in beginsel in combinatie met de ontwikkeling van de nieuwe wijk Ploen-Noord. Zoals eerder is aangegeven, is in het tweede kwartaal van 2024 besloten om de beide ontwikkelingen een separaat traject te laten doorlopen.

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. Een gedegen scan naar de mogelijkheden voor dit gebied is daarom noodzakelijk. Ook ziet de gemeente door familiaire inschrijvingen dat een uitbreidingsbehoefte te onderbouwen is.

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. Afgezien van de eventuele onmogelijkheden uit vooronderzoeken en de bijbehorende financiële gevolgen is het wenselijk om de bestaande woonwagens te herstructureren in het projectgebied. Deze herstructureren zal op dusdanige wijze moeten geschieden dat er een meer open structuur ontstaat. Het is de taak van de gemeente om, met de behoefte aan uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen in Duiven, voor deze locatie alle bewoners in het gebied goed en prettig te kunnen laten leven en wonen.

Scenario 1:

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:

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. Eventuele toekomstige uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen vormt met deze opzet een uitdaging.

Scenario 3:

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. Het is de verwachting dat dit scenario door de omgeving, en ook door de bewoners wordt 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'.

Beoordelingsmatrix

Om de vooronderzoeken samen te vatten, overzichtelijk weer te geven en aan te geven welke scenario het meest kansrijk is, is onderstaande beoordelingsmatrix door de gemeente opgesteld.

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	+

Uit bovenstaande beoordelingsmatrix blijkt dat scenario 3 het best scoort.

Conclusie

Het doel van deze notitie is om tot scenario's te komen waarmee een toekomstbestendige woonwagenlocatie gerealiseerd kan worden, naast het nog te bouwen wijkdeel Ploen-Noord 1. Waarbij aandacht is voor veiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid én die aansluit bij de vraag van de woonwagengemeenschap. Uit gesprekken met bewoners en omwonenden blijkt dat er sterkte behoefte is aan duidelijkheid. Als wordt gekozen voor uitbreiding, of herinrichting verdient het de aanbeveling om dit ook op korte termijn in gang te zetten. Het reserveren van ruimte voor toekomstige uitbreiding blijft de onrust onder bewoners van de woonwagenlocatie alsmede de (direct) omwonenden voeden. Uit de verkenningen blijkt dat scenario 3 het meest voorstelbaar is. Dit betekent dat Vivare en de gemeente samen verder willen werken aan de verdere studie naar de realisatie van dit voorkeursscenario. Ook zijn een aantal mogelijke uitdagingen oplosbaar, mits er voldoende financiële bereidheid is om te investeren.

Dit scenario houdt echter in dat de uitbreidingsbehoefte die in de Woonvisie 2021-2030 is vastgelegd niet kan worden ingevuld aan de Westsingel en dat de meer geïsoleerde situatie zal blijven bestaan.

Vervolg

Deze notitie geeft een voorkeursscenario. Dat voorkeurscenario zal verder moeten worden uitgewerkt. Hiervoor zal een project moeten worden gestart. Om tot een project over te gaan is nader onderzoek naar het voorkeursscenario noodzakelijk. Dit haalbaarheidsonderzoek zorgt voor de benodigde inzichten om tot een bestuurlijke uitspraak (van zowel de gemeente als Vivare) over te

gaan. Na bestuurlijke bekrachtiging, waarbij deze rapportage en de haalbaarheidsstudie naar het voorkeursscenario als onderbouwing dienen, moet het project verder worden vormgegeven. De verwachting is dat de verdere uitwerking van het project in Q2 van 2025 zal starten.

Het globale proces is in de startnotitie genoemd en hieronder nogmaals weergegeven:

- **Fase 1 (Q3 – Q4 2024)**: Opstart van het onderzoek, inventarisatie van huidige situatie en behoefteanalyse onder de woonwagengemeenschap.
- **Fase 2 (Q4 2024)**: Technisch onderzoek naar de haalbaarheid van herinrichting en uitbreiding, inclusief kostenraming.
- **Fase 3 (Q4 2024)**: Participatieproces met de woonwagengemeenschap en omwonenden, het verwerken van hun input in het definitieve plan.
- **Fase 4 (Q1/Q2 2025)**: Besluitvorming door het college en Vivare.
- **Fase 5 (Q2 2025 e.v.)**: uitwerken voorkeursscenario en toewerken naar intentieovereenkomst