

Onderzoek naar geschikte woonwagenlocatie westelijk deel Overbetuwe



Januari, 2023

1. Inleiding

Aanleiding

In 2020 heeft de gemeente Overbetuwe onderzoek gedaan naar geschikte woonwagenlocaties. In september 2020 is de gemeenteraad geïnformeerd over het onderzoek naar potentiële woonwagenlocaties in Overbetuwe. In maart 2021 heeft de gemeenteraad de locatie "Platenmakersstraat, Elst" vastgesteld als te ontwikkelen woonwagenlocatie. Voor het westelijk deel van de gemeente heeft zij opdracht gegeven aan het college van B&W om een andere locatie te onderzoeken en aan te wijzen. Hierbij heeft de gemeenteraad een kleine wijziging in de uitgangspunten en wegingscriteria meegegeven. Het criterium ruimtelijk beleid mocht ruimer geïnterpreteerd worden, waardoor ook kansrijke locaties buiten het bestaand stedelijk gebied in beeld zouden komen. Bovendien moest er in het westelijk deelgebied van de gemeente gezocht worden naar een locatie voor twee standplaatsen. Daarnaast heeft de gemeenteraad in het aangenomen amendement het aantal vast te stellen standplaatsen voor het westelijk deelgebied gemaximeerd op twee en heeft zij ook aangegeven voor verdere ontwikkelingen en uitbreiding van het aantal standplaatsen aan te sluiten bij het toekomstige regionale beleid en regionale behoefte van de groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

Figuur 1: bestaande woonwagenstandplaatsen Overbetuwe



Onderzoeksopzet

Het doel van dit onderzoek is om een geschikte woonwagenlocatie in kaart te brengen in het westelijk deel van de gemeente. Daarbij gaat het erom dat deze locaties wenselijk, kansrijk en financieel haalbaar is op basis van de eerder door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten en wegingscriteria.

Eén van de uitgangspunten in het amendement, behorende bij het raadsvoorstel van 23 maart 2021, was dat er naar een geheel nieuwe locatie gezocht moest worden. Omdat in het onderzoek dat in 2020 gehouden is, al locaties in eigendom van de gemeente in kaart zijn gebracht, ligt de focus in dit onderzoek op locaties in particulier eigendom. Om deze reden is het wegingscriterium grondeigendom niet meegenomen in dit onderzoek. Een initiatiefnemer heeft aangegeven bereid te zijn om een tweetal woonwagenstandplaatsen te realiseren, in samenhang met reguliere woningbouw. De beoogde locatie van deze initiatiefnemer is vervolgens op dezelfde wijze afgewogen als in het locatieonderzoek uit 2020, rekening houdende met de wijziging van het criterium ruimtelijk beleid.

2. Resultaat

De initiatiefnemer wil op de kavel aan de Kerkstraat 31 te Randwijk twee woonwagendstandplaatsen realiseren, samen met reguliere woningbouw. Uit dit onderzoek blijkt dat deze locatie aansluit op de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten en wegingscriteria. Dat betekent dat de locatie potentieel geschikt is als woonwagenlocatie. Bovendien sluit deze locatie grotendeels aan bij de eerder door de woningcorporaties meegegeven reactie. Wel gelden vooraf een aantal aandachtspunten met betrekking tot inpassing op deze locatie, hierop wordt ingegaan in het derde hoofdstuk, analyse.

Het plan van initiatiefnemer en Woningstichting Heteren behelst naast de 2 woonwagendstandplaatsen 8 (levensloopbestendige) woningen voor starters (in het betaalbare segment, onder NHG-grens), 4 twee-onder-één-kapwoningen en een geheel vrijstaande woning. Aan de andere zijde van de Kerkstraat is Woningstichting Heteren voornemens om 4 twee-onder-één-kapwoningen te slopen en daar circa 16 appartementen te realiseren.

Omdat dezelfde methodiek gebruikt is als in de locatiestudie die in 2020 uitgevoerd is, zijn de adviezen vergelijkbaar. Om goed te kunnen vergelijken is de tabel met totaalscores van de eerder onderzochte locaties hieronder opgenomen. Dit document betreft een addendum op het eerder uitgevoerde onderzoek.

Hart van Oosterhout	+3
MFC 't Kriekske	+3
Zetten station (oost)	+4
Zetten station (west)	+4
Zetten-Zuid fase II (Zetten)	+3
Randwijks-Hof (Randwijk)	+3
NIOO-terrein (Heteren)	-9
Julianaweg/ Flessestraat (Heteren)	-3
Hoenveldsestraat (Driel)	-6
Helster (Eist)	+5
Beethovenstraat (Eist)	-4
Mozartstraat (Eist)	+2
V. der Duyn v. Maasdamstraat (Eist)	+1
Sportpark de Pas (Eist)	-7
Prins Claushof (Eist)	+3
Vosbergen (Eist)	-2
Platenmakersstraat (Eist)	+5
Kerkstraat 31 (Randwijk)	+4

3. Analyse

Locatiebeschrijving

Het perceel aan de Kerkstraat 31 te Randwijk bevat op dit moment een voormalige boerderij met bijbehorende schuren. Het betreft deels een agrarische bestemming en deels een woonbestemming. Om een ontwikkeling met woonwagendstandplaatsen mogelijk te maken zal een herbestemming naar wonen plaats moeten vinden. Het perceel heeft een totale grootte van ongeveer 1,2 ha. en is geheel in eigendom van de initiatiefnemer. De woning op de kavel aan de Kerkstraat 33 behoort niet tot het plangebied.



Figuur 2: kaart van locatie

Beoordeling van de locatie (mede op grond van het regiekameradvies)

Aan de hand van de eerder gebruikte onderzoeksmethodiek is de locatie Kerkstraat 31 te Randwijk beoordeeld. Onderstaande tabel weergeeft het resultaat van de beoordeling. Over het algemeen scoort de locatie prima. Over de definitieve situering van de woningen op de kavel wordt nog gesproken. Deze locatie sluit grotendeels aan bij het advies dat de woningcorporaties hebben gegeven. De locatie is namelijk gelegen aan de rand van de kern, bovendien houdt het rekening met een evenwichtige spreiding over de kernen omdat Randwijk op dit moment nog geen woonwagendstandplaatsen heeft.

Wegingscriterium	Argument	Score
Ruimtelijk beleid	Het perceel is gelegen in bestemmingsplan Buitengebied en heeft een agrarische bestemming. Binnen deze bestemming is een standplaats voor woonwagens niet toegestaan. Gelet op de ligging aan de kern is een wijziging van het bestemmingsplan mogelijk. Initiatief biedt kansen biedt voor specifieke doelgroep middels woonwagendstandplaatsen. Deze locatie in verband zien met het voornemen om Kerkstraat 26-28-30 en Julianastraat 2 te herontwikkelen, biedt kans voor een meer diverse woningmix. Prioritering hangt af van fasering en exact woningsegment; sociale huur en plannen tot 4 woningen zijn uitgezonderd.	+
Ontsluiting	De Kerkstraat is ingericht als woonstraat en niet als ontsluitingsweg. Maar bij een kleinschalige ontwikkeling worden geen problemen verwacht ten opzichte van de ontsluiting. Het parkeren zal moeten voldoen aan de parkeernota. Voor de parkeerplaatsen die niet op eigen terrein kunnen worden ingericht, zullen er openbare parkeerplaatsen moeten worden gecreëerd langs bijvoorbeeld de Kerkstraat of op het perceel.	+/-

	In Randwijk zijn er minder (ov) voorzieningen in vergelijking met andere kernen. Hierdoor zal het autogebruik hoger liggen in vergelijking met andere kernen.	
Civiele techniek	Deze locatie is redelijk gemakkelijk aan te takken op het gemeentelijk rioolstelsel (gemengd stelsel). Wel zal een berekening gemaakt moeten worden of de capaciteit van het huidige riool voldoende is om de woningen er nog bij aan te sluiten.	+
Sociaal-maatschappelijk (incl. veiligheid en openbare orde)	Vanuit openbare orde en veiligheid kan dit een goede locatie zijn, dat is echter wel afhankelijk van de verkaveling. Belangrijk is dat de woonwagenlocatie goed zichtbaar is vanaf de weg, zodat er een hogere mate van sociale controle is. Er worden geen problemen met betrekking tot de openbare orde verwacht. Een en ander is uiteraard wel afhankelijk van de mate van integratie in het dorp.	+/-
Stedenbouwkundig	De locatie biedt voldoende ruimtelijke aanknopingspunten om een aantrekkelijk woonmilieu te realiseren. Woonwagens komen in de omgeving nog niet voor, maar past wel in randgebieden. Van belang is voldoende draagvlak in de omgeving en een goede landschappelijke inpassing. De Erfstraat/Kerkstraat is de historische drager van het dorp Randwijk. Ten zuiden van de Erfstraat/westen van de Kerkstraat is het dorp planmatig ontwikkeld. Van oudsher ligt het buitengebied ten oosten van de Kerkstraat, met verspreide agrarische percelen. Dit betekent dat de Kerkstraat de rand van het dorp markeert. Westelijk is planmatige woningbouw in rijen denkbaar, oostelijk is de meer vrijstaande en erfbouw afgewisseld met doorzichten naar het landschap. Deze karakteristiek is kenmerkend voor Randwijk en belangrijk om te behouden.	+/-
Landschappelijk	Woonwagens op deze locatie vraag om een goede landschappelijke inpassing. De openheid van de locatie heeft een hoge landschappelijke belevingswaarde. Er is potentie voor het versterken van de relatie met het buitengebied evenals recreatieve waarden.	+/-
Milieutechnisch	Met betrekking tot externe veiligheid geldt dat de locatie uitsluitend gelegen is binnen de invloedsgebieden van de Betuweroute en A50. Voor de bestemmingsplanwijziging volstaat een standaardparagraaf externe veiligheid. De locatie is wel verdacht op explosieven. Daar zal nader onderzoek naar moeten plaatsvinden, dit vormt echter geen belemmering. Verder is de kavel deels gelegen aan een locatie voor boom/fruitteelt. Bij de situering van de woningen is rekening gehouden met de 50-meter spuitzone.	+
Planeconomie	Grond is niet van de gemeente. Normaal zal een projectontwikkelaar niet graag woonwagens (evt. als sociaal programma) realiseren. Het zet ook de totale haalbaarheid onder druk. In dit geval komt de ontwikkelaar in overleg met de woningcorporatie echter zelf met een voorstel om de woonwagens te realiseren. Voor de gemeente is er dan verder geen financieel risico.	+

Bijlage: uitgangspunten en randvoorwaarden ruimtelijke inpassing

De stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten van de bouwkvael hebben wij laten beoordelen door Buro Ontwerp en Omgeving. Zij hebben een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden meegegeven met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van een woonwagenlocatie in combinatie met reguliere woningbouw op deze locatie:

- Ontwikkelen van maximaal 3 bouwvelden waaronder het bestaande erf;
- Ontwikkelen binnen een stevig landschappelijk raamwerk;
- Ontsluiting haaks op de Kerkstraat;
- Behouden doorzichten vanaf Kerkstraat richting buitengebied;
- Behouden ruimtelijke kenmerken van een erf omzoomd door groen;
 - Denkbeeldige lijn met een duidelijke voor- en achterkant
 - Kenmerkende elementen van een erf zoals een boomgaard of moestuin;
 - Een centraal moment op het erf;
- Behouden en versterken ruimtelijke hoofdstructuur in zuidoostelijke richting;
- Aansluiting zoeken met de percelen aan de noord- en zuidzijde;
- Behouden van Kerkstraat nr. 33 als hoofdgebouw van het erf;
- Perceel Kerkstraat nr.31 landschappelijk inpassen;
- Rekening houden met de spuitzone 50m.

Figuur 3: principeschets woningbouwontwikkeling Kerkstraat 31, Randwijk

