

Onderzoek naar potentiële woonwagenlocaties in de gemeente Overbetuwe



Woonwagenlocatie Heteren, Boterhoeksestraat



September, 2020

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Conclusie	6
3. Woningcorporaties	11
4. Analyse van de onderzochte locaties	13
Bijlage 1: Methodiek.....	37
Bijlage 2: Vastgestelde uitgangspunten en wegingscriteria.....	40

1. Inleiding

Op dit moment omvat de gemeente Overbetuwe negen woonwagenstandplaatsen, verdeeld over drie locaties. Deze locaties bevinden zich in Heteren, Zetten en Herveld. Voorheen heeft Elst ook een woonwagenlocatie gehad nabij de gemeentewerf, maar deze is opgeheven om milieutechnische redenen. Op deze locatie stonden in 1999 zeven woonwagens. *Figuur 1* geeft een overzicht van de bestaande woonwagenlocaties verdeeld over de gemeente. De bestaande woonwagenstandplaatsen zijn grotendeels (op één na in Heteren) in eigendom van de corporaties.

Figuur 1: kaart bestaande woonwagenlocaties



In 2018 heeft de Rijksoverheid een beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid ontwikkeld dat in lijn is met het mensrechtelijke kader voor de culturele identiteit van Roma, Sinti en woonwagenbewoners. Het beleidskader geeft in veel gemeenten aanleiding tot een herijking van het woonwagen- en standplaatsenbeleid. Uitgangspunt is dat een woningzoekende woonwagenbewoner binnen een redelijke termijn kans heeft op een standplaats. Hiervoor is het van belang dat gemeenten hun behoefte in kaart brengen.

Om de behoefte in kaart te brengen heeft de gemeente Overbetuwe begin 2019 een onderzoek uit laten voeren door Stec. Uit dit onderzoek is gebleken dat er op korte termijn behoefte is aan uitbreiding van het aantal standplaatsen met 6 tot 12 plaatsen. Het advies dat daaruit voortkomt, is dat er op korte termijn 5 tot 6 standplaatsen gerealiseerd worden op één grotere locatie of twee kleinere locaties in Zetten (westelijk deel gemeente) of Elst (oostelijk deel gemeente), mits ruimtelijk-planologisch mogelijk in deze kernen. Wanneer er veel concrete interesse blijft kunnen deze locaties uitgebreid worden met 5 tot 6 standplaatsen voor de twee locaties samen.

Na voltooiing van het behoefteonderzoek is de gemeenteraad over de resultaten in kennis gesteld. Ook hebben er woonwageneigenaren en huurders ingesproken tijdens een voorronde van de raadsvergadering. De gemeenteraad heeft kenbaar gemaakt graag op korte termijn het aantal standplaatsen te willen uitbreiden.

Het college van B&W is een proces met drie sporen gestart om tot uitbreiding van het aantal woonwageneigenaren te komen. Dit proces is onderverdeeld onder de volgende sporen:

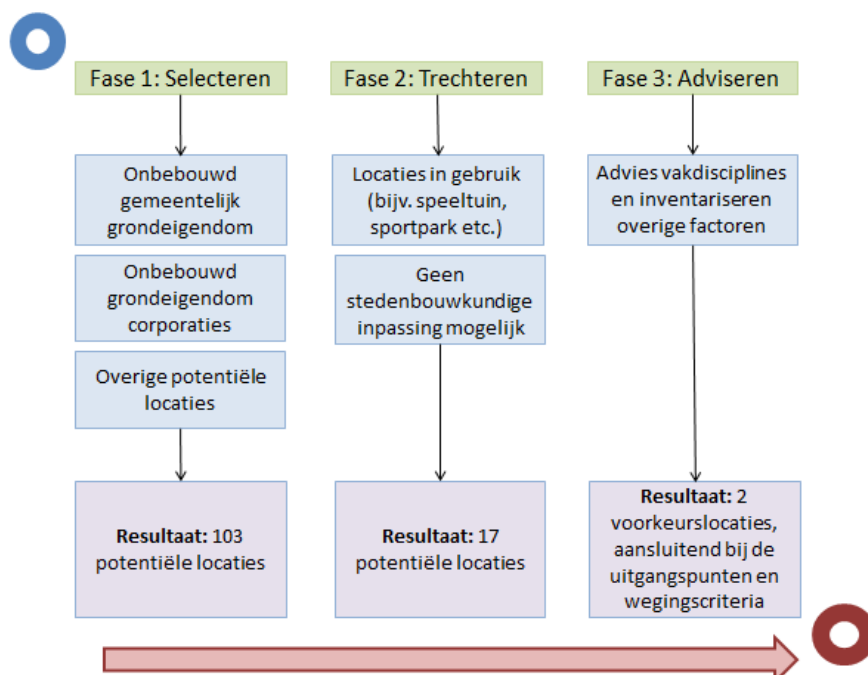
- Spoor 1: locatiestudie & ruimtelijke procedure (bestaat uit de locatiestudie en de bestemmingsplanprocedure inclusief de communicatie en participatie met de buurt).
- Spoor 2: beleidsaanpassing (bestaat uit toewijzingsbeleid en een toevoeging aan de Woonagenda).
- Spoor 3: woningcorporaties (de woningcorporaties worden weliswaar ook bij spoor 1 en spoor 2 betrokken), maar daarnaast is het de wettelijke taak van de woningcorporatie om te voorzien in de huisvesting voor mensen behorend tot de sociale doelgroep.

Onderzoeksopzet

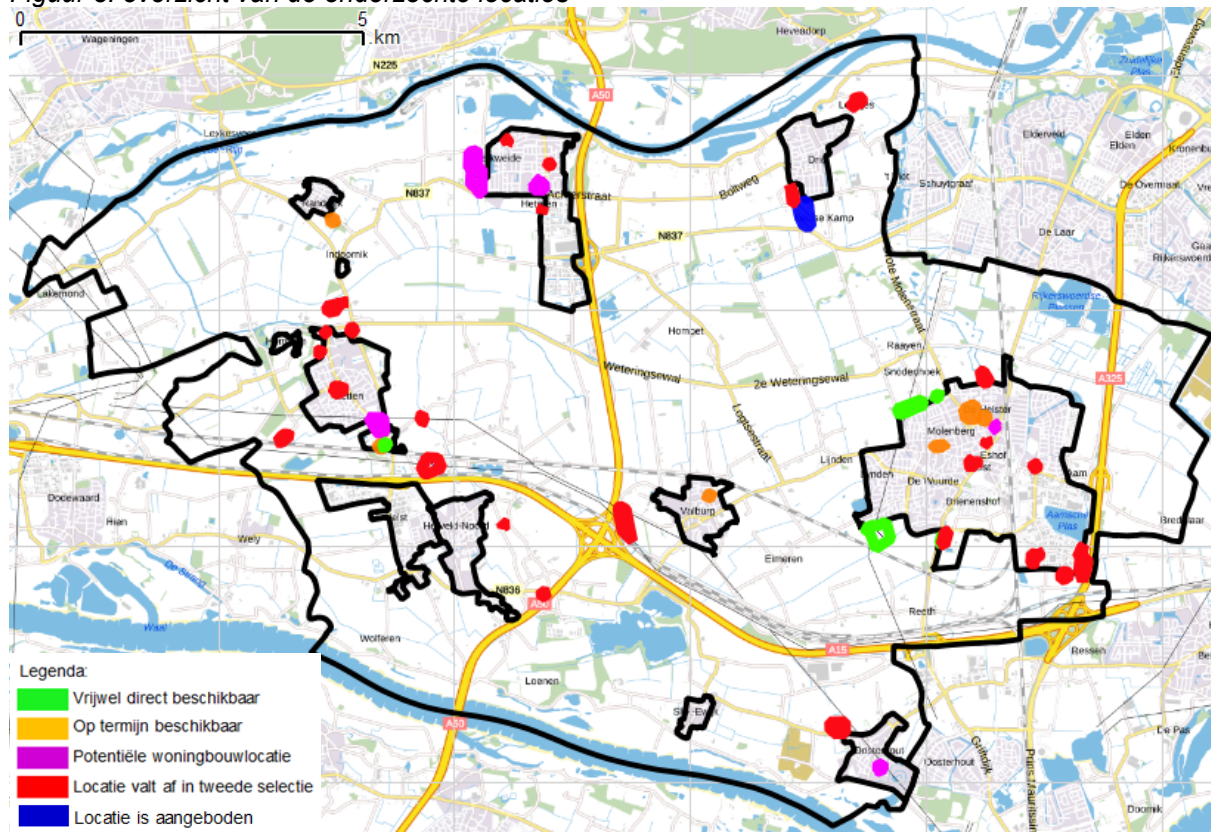
Het doel van de locatiestudie is het in kaart brengen van een aantal voorkeurslocaties voor het realiseren van woonwageneigenaren. Deze voorkeurslocaties zijn de locaties die het meest wenselijk, kansrijk en (financieel) haalbaar zijn om een woonwagenlocatie te realiseren op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten en wegingscriteria. De gemeenteraad heeft op 3 december 2019 de uitgangspunten en wegingscriteria voor de locatiestudie vastgesteld. De uitgangspunten zijn: twee locaties, spreiding, grootte van de locatie, flexibiliteit en bestemming. De wegingscriteria zijn: ruimtelijk beleid, civiele techniek, sociaal-maatschappelijk, stedenbouwkundige kwaliteit en landschappelijke inpassing, milieutechnische randvoorwaarden, grondeigendom en ten slotte planeconomie. In *bijlage 3* worden de uitgangspunten en wegingscriteria toegelicht.

Het college legt de voorkeurslocaties die volgen uit deze locatiestudie voor aan de gemeenteraad en gaat met de omwonenden en doelgroep woonwageneigenaren in gesprek. De gemeenteraad neemt vervolgens een richtinggevend besluit, waarna de bestemmingsplanprocedure opgestart kan worden. *Figuur 2* geeft een overzicht van de gebruikte onderzoeksmethodiek om de potentiële locaties in beeld te brengen, in *bijlage 1* wordt de methodiek toegelicht.

Figuur 2: stroomdiagram methodiek



Figuur 3: overzicht van de onderzochte locaties¹



Planning sporen

Spoor 1: op 3 december 2019 heeft de raad de uitgangspunten en zoekcriteria voor het zoeken naar locaties vastgesteld. Hierna is direct de locatiestudie van start gegaan. In september 2020 stelt het college de locatiestudie vast en draagt voorkeurslocaties voor aan de gemeenteraad. Dan zal op deze twee voorkeurslocaties participatie met omwonenden plaatsvinden om draagvlak te creëren in de buurt, ook wordt de doelgroep woonwagenbewoners hierbij betrokken. Vervolgens zal de raad eind 2020 een richtinggevend besluit nemen betreffende de locaties en zal de bestemmingsplanprocedure opgestart worden. In verband met het coronavirus is ervoor gekozen pas na het zomerreces bijeenkomsten voor omwonenden en woonwagenbewoners te organiseren. Als gevolg hiervan kan de locatiestudie later vastgesteld worden door de raad als oorspronkelijk beoogd.

Spoor 2: dit spoor bestaat uit twee delen, ten eerste het toewijzingsbeleid voor woonwagenstandplaatsen, ten tweede een algemeen beleidskader voor het woonwagen- en standplaatsenbeleid. De beleidsregel is in juni door de gemeenteraad vastgesteld, begin 2020 hebben woonwagenbewoners de mogelijkheid gehad hierop te reageren. Vanaf eind september hebben woonwagenbewoners de mogelijkheid om zich in te schrijven, zodat zij op de wachtlijst geplaatst kunnen worden voor een standplaats. Eind 2020/begin 2021 wordt de Woonagenda geactualiseerd, het woonwagen- en standplaatsenbeleid zal een plaats krijgen in de nieuwe Woonagenda.

Spoor 3: de woningcorporaties worden betrokken in spoor 1 en spoor 2. Zodra de ruimtelijke procedure afgerond is zullen met de woningcorporaties afspraken gemaakt worden voor de exploitatie van de nieuwe standplaatsen. Het beleidskader van het Ministerie van BZK stelt dat de woningcorporaties moeten voorzien in de huisvesting, voor zover woonwagenbewoners tot de doelgroep van de corporatie behoren.

¹ De locaties die resteren na verwijdering van locaties die al in gebruik zijn ten behoeve van andere functies.

2. Conclusie

Dit onderzoek heeft geleid tot een tweetal voorkeurslocaties, het meest passend bij de door de raad vastgestelde uitgangspunten en wegingscriteria en rekening houdend met overige factoren. De gemeenteraad heeft – in lijn met het Stec rapport – de opdracht gegeven om onderzoek te doen om een geschikte locatie in het westelijke deel van de gemeente én een geschikte locatie in het oostelijke deel van de gemeente te vinden. In *figuur 5* is een overzicht opgenomen van de resultaten van de afweging van 17 potentiële locaties. Uit de afweging blijkt dat de locaties Platenmakersstraat in Elst en de Stationsomgeving in Zetten het beste aansluiten bij de door de raad gestelde uitgangspunten en wegingscriteria². Wanneer ook andere factoren meegenomen worden, zoals de reactie van de woningcorporaties en de voorkeur van de doelgroep die blijkt uit het Stec behoefteonderzoek, wordt het advies gegeven nader onderzoek te doen naar het ontwikkelen van een woonwagenlocatie aan de Platenmakersstraat in Elst en de Stationsomgeving in Zetten.

Er is ook onderzocht of uitbreiding van de bestaande locaties mogelijk is. Het blijkt dat bij uitbreiding in Herveld geen acceptabele stedenbouwkundige opzet mogelijk is, zonder dat de lintbebouwingsstructuur aangetast wordt. In Heteren is geen ruimte voor een extra woonwagenstandplaats. Het toevoegen van een standplaats zou daar betekenen dat de vier bestaande wagens verplaatst moeten worden en dat de fysiek-ruimtelijke verbinding tussen de Boterhoeksestraat en de Lange akkers wordt afgewaardeerd naar enkel een achterpad zonder ruimtelijke kwaliteit. Bij de locatie aan de Sadatstraat in Zetten is er qua maat nog voldoende ruimte voor een extra kavel, maar niet samen met een goede ontsluiting en het behoud van gemeentelijk groen in een straat waar relatief weinig groen aanwezig is. Bij alle bestaande locaties geldt dus dat er bij een uitbreiding geen acceptabele stedenbouwkundige opzet mogelijk.

Figuur 4: kaartje met bestaande en potentiële locaties



Meest passende locaties

Locatie oostelijk deel gemeente: Platenmakersstraat, Elst³

² De locatie De Helster in Elst scoort op basis van de wegingscriteria even goed als de Platenmakersstraat in Elst, maar wordt niet behandeld in de conclusie omdat de ontwikkeling van woonwagenstandplaatsen op korte termijn hier niet mogelijk is. Het is namelijk nog niet bekend wanneer deze locatie vrij komt.

De Platenmakersstraat sluit goed aan bij de door de raad vastgestelde uitgangspunten en wegingscriteria. Als ook rekening gehouden wordt met andere factoren, zoals de input die de woningcorporaties geleverd hebben, is de Platenmakersstraat een kansrijke locatie in het oostelijk deel van de gemeente. Voorwaarde is wel dat de voortzetting van de volkstuinjes gegarandeerd kan worden. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de voordelen en risico's op deze locatie.

Argumenten +	Risico's/kanttekeningen -
+ Civieltechnisch is deze locatie aan te sluiten op bestaande gemeentelijke systemen.	- De locatie bevindt zich in een kernrandzone. Tijdens de planologische procedure dient onderbouwd te worden waarom deze uitbreidingslocatie noodzakelijk is.
+ Bij een juiste inrichting is sociale controle goed mogelijk.	- Bij de inpassing dient rekening gehouden te worden met de hoogspanningskabels die hier aanwezig zijn.
+ Het oostelijke deel van het perceel biedt mogelijkheden voor een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.	- Een deel van de grond is verworven ten behoeve van de voortzetting van de volkstuinjes.
+ De locatie is in eigendom van de gemeente, het oostelijke deel wordt verhuurd ten behoeve van begrazing. Het huurcontract is relatief gemakkelijk opzegbaar.	- Gezien de agrarische bestemming van deze locatie is de kans op planschade groter dan wanneer er een "grijze bestemming" op deze locatie aanwezig is.
+ Een ontwikkeling op deze locatie staat geen andere ontwikkelingen in de weg, tevens worden geen andere opbrengsten verwacht. Dit is planeconomisch gunstig.	
+ Er is genoeg ruimte voor toekomstige uitbreiding, indien familiebanden daartoe leiden.	
+ In het behoefteonderzoek wordt de kern Elst vaak genoemd als voorkeurslocatie van de woonwagenbewoners die deelgenomen hebben aan het onderzoek.	
+ Deze locatie is gelegen aan de rand van een kern. De woningcorporaties geven aan dat een locatie aan de rand van een kern geschikt is. Dan kunnen de doelgroep en de omwonden hun eigen leefstijl gemakkelijker behouden, zonder dat dat tot onderlinge botsingen leidt.	
+ In Elst is op dit moment nog geen woonwagenlocatie aanwezig. Door een woonwagenlocatie in Elst te realiseren wordt aangesloten bij het door de raad gestelde uitgangspunt en de reactie van de woningcorporaties ten behoeve van spreiding.	

Locatie westelijk deel gemeente: Stationsomgeving Zetten

³ Rekening houdend met het feit dat De Helster niet op korte termijn beschikbaar is.

De stationsomgeving in Zetten is een passende locatie in het westelijk deel van de gemeente, op basis van de door de raad vastgestelde criteria. Tijdens de afweging op basis van de door de gemeenteraad gestelde wegingscriteria zijn de westelijke en oostelijke onbebouwde kavels aan de Sint Walburg/Parallelweg Noord afzonderlijk behandeld. In de conclusie worden deze echter als één geheel behandeld, omdat er veelal dezelfde argumenten en risico's gelden voor beide kavels. In een stedenbouwkundige uitwerking zal duidelijk worden op welke kavel bebouwing het meest geschikt is.

Argumenten +	Risico's -
+ Civieltechnisch is deze locatie aan te sluiten op bestaande gemeentelijke systemen.	- Bij de planologische procedure voor een woonbestemming dient rekening gehouden te worden met de hindercontouren op het bedrijventerrein of dient een afwaardering plaats te vinden van het bedrijventerrein. Bovendien is archeologisch en akoestisch onderzoek noodzakelijk, uit het akoestisch onderzoek kan volgen dat plaatsing van een geluidswal tussen het spoor en de locatie noodzakelijk is.
+ De locatie is landschappelijk in te passen, de oostelijke kavel heeft daarbij de voorkeur, zodat de woonwagens aansluiten op bestaande woningen.	- Er is nauwelijks sociale controle mogelijk op deze locatie, doordat het zich niet bevindt aan een doorgaande weg en zich geen andere woningen bevinden aan de Sint Walburg of Parallelweg Noord. Een grotere gebiedsontwikkeling zal de sociale controle kunnen vergroten op deze locatie.
+ De locatie is in eigendom van de gemeente, waarbij alleen de westelijke kavel in bruikleen uitgegeven is.	- De ontwikkelvisie Stationsomgeving Zetten-Andelst pleit voor hoogwaardige kwalitatieve functies in dit gebied. Indien besloten wordt deze locatie ontwikkelen als woonwagenlocatie, dan is het inpassen van enkele woonwagens nabij de bedrijven aan de Sint Walburg stedenbouwkundig het meest wenselijk vanwege de reeds bestaande variatie in bebouwing.
+ Een ontwikkeling op deze locatie staat geen andere ontwikkelingen in de weg, tevens worden geen andere opbrengsten verwacht. Dit is planeconomisch gunstig.	- Eén van de vastgestelde uitgangspunten door de gemeenteraad is om te zorgen voor een evenwichtige spreiding over de kernen. De woningcorporaties benadrukken dit uitgangspunt. Zetten heeft al een woonwagenlocatie, het realiseren van een tweede locatie in Zetten zorgt voor een minder evenwichtige spreiding over de kernen.
+ Uit het behoefteonderzoek blijkt dat woonwagenbewoners die een voorkeur hebben voor een locatie in het westelijke deel van de gemeente, de voorkeur hebben gegeven aan de kern Zetten.	- Gezien de agrarische bestemming van deze locatie is de kans op planschade groter dan wanneer er een "grijze bestemming" op deze locatie aanwezig is.

Aanvullend advies

Bovenop de methodiek die gebuikt is in de locatiestudie is er extern advies ingewonnen bij Nijbod Consultancy. Zij is ook expert in de ontwikkeling en het beheer van woonwagenlocaties. Uit advies van Nijbod blijkt dat een locatie aan de rand van een kern geschikter is dan een kleine inbreidingslocatie. Woonwagenbewoners hebben namelijk een leefstijl die verschilt met de leefstijl van andere inwoners. Op een kleine inbreidingslocatie kunnen die leefstijlen mogelijk met elkaar gaan botsen. Nijbod Consultancy acht de locaties Platenmakersstraat in Elst en Randwijks-Hof om deze reden kansrijker dan de andere onderzochte locaties. Nijbod is in dit advies uitgegaan van de fysiek-ruimtelijke aspecten, en heeft geen rekening gehouden met recente ontwikkelingen met betrekking tot locaties. Bij de locatie Randwijks-Hof is al een proces ingezet met flexibel bestemmen, daarbij is met inwoners van Randwijk onder andere gesproken over woningbouw als invulling op deze locatie. Het ontwikkelen van een woonwagenlocatie doet teniet aan het proces wat vooraf gegaan is, er zal daarom zeer weinig draagvlak zijn voor een woonwagenlocatie. Deze locatie heeft daarom niet de voorkeur, de locatie blijft echter wel (evenals de overige locaties) in beeld als een potentieel geschikte locatie.

Het advies van Nijbod dat een locatie aan de rand van een kern geschikter is sluit tevens aan bij de reactie die de woningcorporaties gegeven hebben. De woningcorporaties hebben ook ervaring met de doelgroep woonwagenbewoners (waarvan Vivare in andere gemeenten).

In het kader van de veiligheid en openbare orde is de politie betrokken bij de locatiestudie woonwagenstandplaatsen. De politie verwacht op geen van de locaties die goed scoren op basis van de door de raad vastgestelde uitgangspunten en wegingscriteria grote problemen ten aanzien van de openbare orde. Wel verwacht zij dat de kans daarop bij de locatie aan de Platenmakersstraat iets groter is dan bij de andere locaties die goed scoren op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde criteria. Om het risico op verstoring van de openbare orde te verkleinen dient overleg met de politie plaats te vinden met betrekking tot het vervolgproces.

In de uitgevoerde analyse zijn de locaties gescoord aan de hand van de door de gemeenteraad vastgestelde wegingscriteria. De voorkeurslocaties behoeven nog verdere verdieping. Na afronding van deze locatiestudie zullen deze locaties dan ook verder uitgewerkt worden. Er wordt bijvoorbeeld een schatting gemaakt van de kosten voor het realiseren van een woonwagenlocatie, in kaart gebracht welke onderzoeken nodig zijn in de bestemmingsplanprocedure en er wordt een eerste schets gemaakt van de ruimtelijke inpassing op de locaties. Eind 2020 zal de gemeenteraad een richtinggevend besluit kunnen nemen, waarna de bestemmingsplanprocedure gestart kan worden.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde locatiestudie is het advies om de locaties Platenmakersstraat, Elst en de Stationsomgeving, Zetten nader te onderzoeken en hierover met belanghebbenden in gesprek te gaan.

Figuur 5: scoretabel advies gemeentelijke vakdisciplines

Scoretabel	Ruimtelijk beleid	Ontsluiting	Civiele techniek	Sociaal- Maatschappelijk	Stedenbouwkundig	Landschappelijk	Milieutechnisch	Grondeigendom	Planeconomie	Totale score ⁴
Platenmakersstraat (Elst)	--	+/-	+	++	+	+	+/-	+ ⁵	+	5 ⁶
Vosbergen/Vinkenhof (Elst)	--	+/-	-	+/-	-	-	+/-	++	+	-2
Prins Claushof (Elst)	--	+	+	--	+	+/-	++	+	+	3
Sportpark De Pas (Elst)	--	-	--	++	--	--	+/-	+	-	-7
Van der Duyn van Maasdamstraat (Elst)	+/-	+	++	+/-	-	--	++	+/-	-	1
Mozartstraat (Elst)	+/-	+	++	+/-	-	+/-	++	-	-	2
Beethovenstraat (Elst)	++	+	+/-	+/-	-	-	--	-	--	-4
Helster (Elst)	+/-	+	++	++	+/-	+/-	++	+/-	--	5
Hoenveldsestraat (Driel)	--	+/-	--	++	--	--	++	-	-	-6
Julianaweg/Flessestraat (Heteren)	+	+/-	+/-	--	+/-	+	+/-	-	--	-3
NIOO-terrein (Heteren)	--	-	-	+/-	+	-	--	-	--	-9
Randwijks Hof (Randwijk)	--	+	+	-	+	+	++	+	-	3
Zetten-Zuid fase II (Zetten)	+/-	+	+/-	++	+/-	+	++	-	--	3
Stationsomgeving West (Zetten)	-	+/-	++	--	+/-	+	++	+	+	4
Stationsomgeving Oost (Zetten)	-	+/-	++	--	--	++	++	++	+	4
MFC 't Kriekske (Valburg)	+/-	+	++	-	+/-	+	+/-	+	-	3
Hart van Oosterhout (Oosterhout)	+/-	+	++	+/-	+/-	+/-	+/-	+	-	3

⁴ De totaalscore per locatie wordt berekend door uit te gaan van de volgende waarden per criterium -2 (--), -1 (-), 0 (+/-), 1 (+) en 2 (++)

⁵ Deze score geldt alleen voor de delen die niet gebruikt worden ten behoeve van de volkstuinen. De grond bestemd voor de volkstuinen scoort een -.

⁶ Deze score geldt alleen als de volkstuinen intact blijven indien hier een woonwagenlocatie gerealiseerd wordt. Wordt er wel gebruik gemaakt dan scoort deze locatie een totaal van 3.

3. Woningcorporaties

Het beleidskader van het Ministerie van BZK is niet alleen bedoeld voor gemeenten, maar ook voor de woningcorporaties. Woningcorporaties hebben ook een bijdrage geleverd aan het opstellen van dit beleidskader. De woningcorporaties zijn op dit moment voor de gemeente Overbetuwe ook al een belangrijke partner in het huisvesten van woonwagenebewoners. Op dit moment heeft Woonstichting Valburg twee locaties in beheer en Woningstichting Heteren één locatie. Het beleidskader van BZK stelt “corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenebewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren”, daarbij zijn de corporaties ook aan de regels voor gelijke behandeling gebonden. Het beleidskader zegt dus dat corporaties zorg dragen voor de aanleg van standplaatsen en bouw van woonwagens. Indien de corporaties niet voldoende in de woonbehoefte kunnen voorzien, kunnen gemeenten, indien noodzakelijk besluiten zelf de betreffende voorzieningen te treffen. Het daadwerkelijk realiseren en exploiteren van woonruimten is geen kerntaak van de gemeente. Om deze reden zijn in de vorige eeuw de woningbedrijven van de gemeente omgezet in de woningcorporaties.

Spoor 3 voorziet in het maken van afspraken over realisatie en beheer met de woningcorporaties. Uiteraard participeren de woningcorporaties ook in de locatiestudie en in de beleidsvorming, gezien zij al ervaring hebben met het huisvesten van de doelgroep. Dit hoofdstuk beschrijft de reacties van de woningcorporaties op spoor 1, de ruimtelijke procedure.

Bij de locatiestudie zijn de woningcorporaties ook betrokken. In het algemeen geven de drie woningcorporaties die werkzaam zijn in onze gemeente de volgende reactie:

- De huisvesting van deze doelgroep moet worden gezien in relatie tot de overige druk op de sociale huurmarkt. Dat vraagt om enige terughoudendheid, vooral op de locaties die een grote potentie hebben voor sociale woningbouw. Ook zijn er andere zaken waar een prioriteit gelegd wordt, zoals duurzaamheid en passende woningen voor ouderen.
- Regionale afstemming is cruciaal bij het onderzoeken van de behoefte, maar ook bij het toewijzingsbeleid. Dit zorgt mogelijk voor een lagere vraag doordat standplaatszoekenden dubbel geteld worden. Het Stec behoefteonderzoek is volgens de corporaties alleen interessant als signaal voor de wensen in de doelgroep en sterk afhankelijk van de mensen met wie interviews gehouden zijn.
- Door een locatie aan de rand van de kern te kiezen geef je de groep woonwagenebewoners meer ruimte om hun levensstijl te behouden, zonder dat dit tot botsingen leidt tot overige omwonenden met een andere levensstijl. Hiermee geeft je iedereen een eerlijke kans.
- Het Stec rapport noemt twee kernen waar de behoefte zich nu voor doet, de focus zou voor dit moment hierop moeten liggen⁷. Maar zorg dragen voor een evenwichtige spreiding over de kernen is tegelijkertijd ook belangrijk.
- Extra aandacht benodigd voor de financiële gevolgen van een ontwikkeling met woonwagenstandplaatsen. De maatschappelijke financiële bijdrage aan een standplaats (inclusief woonwagen) is namelijk veel hoger dan aan een sociale huurwoning. Een ontwikkeling op kleine schaal en terughoudendheid met uitbreiden is daarbij van belang.
- Aansluiten bij de Woondeal, waarin de doelgroep woonwagenebewoners ook genoemd wordt.
- Het is belangrijk in kaart te brengen wat de doelgroep zelf belangrijk vindt aan een locatie.
- Er moet rekening gehouden worden met de eerder gemaakte afspraken tussen de woningcorporaties en woonwagenebewoners.

Daarnaast hebben de woningcorporaties ook een reactie gegeven op een aantal van de locaties die het best aansluiten bij de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten en wegingscriteria:

⁷ Met uitzondering van Woonstichting Valburg. Woonstichting Valburg acht het Stec rapport niet van invloed op de locaties die worden gezocht.

- De gemeente en Woonstichting Valburg hebben reeds bestuurlijke gesprekken gevoerd over reguliere sociale woningbouw op de locatie van Het Kriekske in Valburg. Het realiseren van woonwagendplaatsen op deze locatie gaat ten koste van de sociale huurwoningen.
- De stationslocatie in Zetten stelt eisen aan de beleefde (sociale) veiligheid en uitstraling, omdat het gaat om een belangrijke toegangsweg naar Zetten voor fietsers en wandelaars.

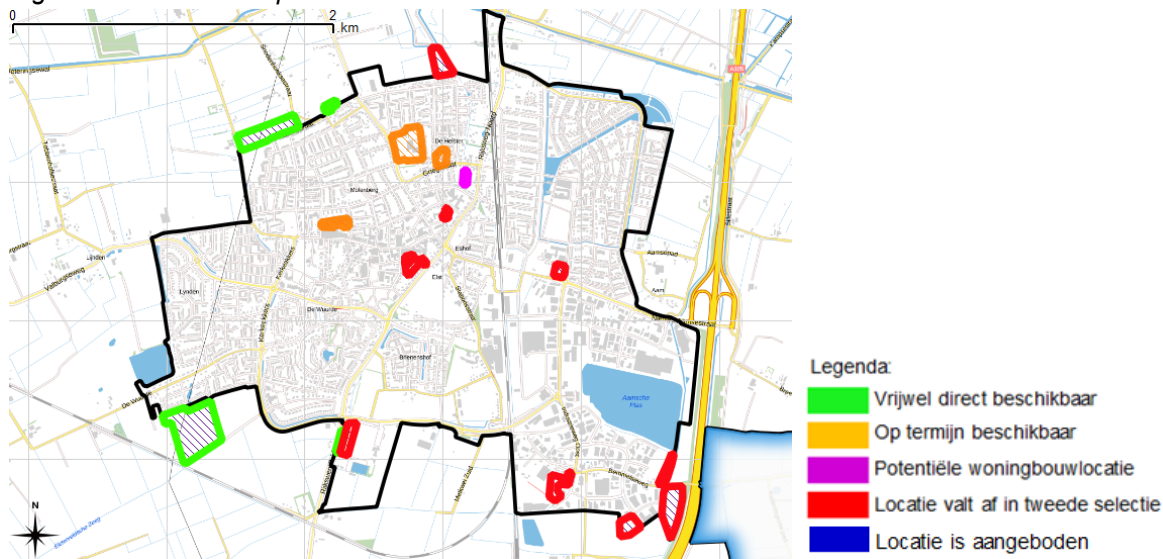
4. Analyse van de onderzochte locaties

In totaal zijn er 17 potentiële woonwagenlocaties integraal onderzocht. Dit hoofdstuk bevat de analyse per onderzochte locatie. Per locatie is er een tabel opgesteld waarin de adviezen vanuit alle disciplines gebundeld zijn.

Elst

In Elst zijn 16 potentiële locaties naar voren gekomen uit de analyse. Van deze locaties zijn er 8 locaties verwijderd tijdens de tweede filtering. Dat betekent dat 8 locaties in Elst gescoord zijn op de door de raad vastgestelde criteria. *Figuur 6* biedt een overzicht van de onderzochte locaties in Elst.

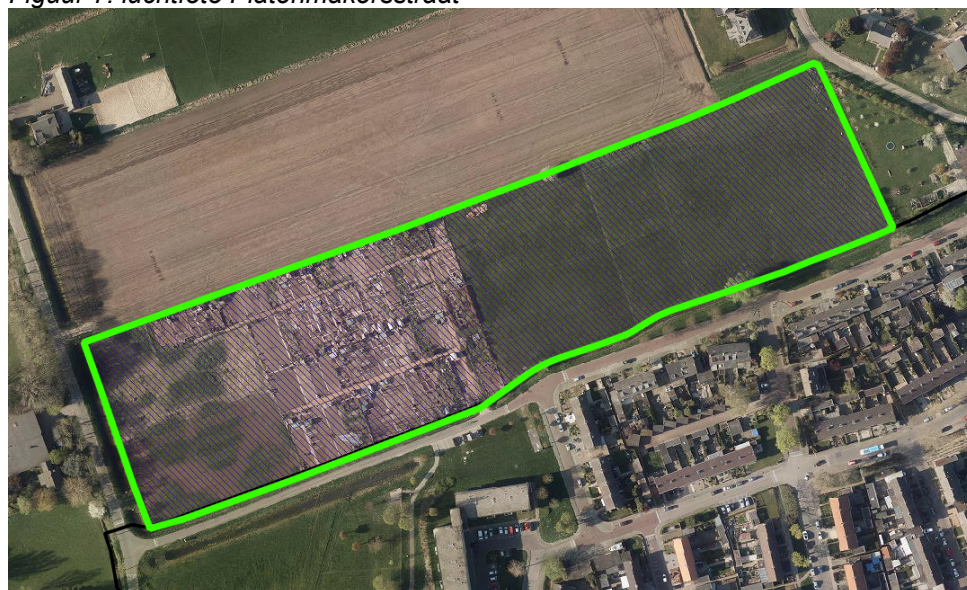
Figuur 6: onderzochte potentiële locaties Elst



Locatie 1: Platenmakersstraat, Elst.

Deze locatie ligt voor een deels braak, voor een ander deel wordt het gebruikt voor de volkstuinten. De totale grootte van deze locatie is ongeveer 3,5 hectare. Het deel oostelijk gelegen van de volkstuinten omvat ongeveer de helft van de totale oppervlakte.

Figuur 7: luchtfoto Platenmakersstraat



Wegingscriterium	Argument	Score
Ruimtelijk beleid	Deze locatie ligt in een kernrandzone (noordelijk deel). Er dient onderbouwd te worden waarom een inbreidingslocatie niet geschikt is. De bestemming is agrarisch. Een planologische procedure noodzakelijk voor het verkrijgen van een woonbestemming.	- -
Ontsluiting	De Platenmakersstraat heeft een rijbaanbreedte van 3.80, dit is voor een woonstraat eigenlijk te smal. Bovendien zijn er momenteel geen voorzieningen voor voetgangers. Deze punten moeten wel aangepakt worden bij de ontwikkeling van een woonwagenlocatie. Pluspunten zijn de relatief korte afstanden naar de voorzieningen, zoals scholen, het centrum en ov-haltes. Ook zijn er al parkeerplaatsen aanwezig tegenover het plangebied die gebruikt kunnen worden.	+/-
Civiele techniek	Locatie is gemakkelijk aan te koppelen op het gemeentelijke rioolstelsel. Wel zal een berekening gemaakt moeten worden of de capaciteit van het huidige riool voldoende is om het woonwagenkamp er op aan te sluiten.	+
Sociaal-maatschappelijk	Mogelijkheid om afstand te creëren tussen standplaatsen en bestaande woningen. Voldoende ruimte voor inpassing in omgeving. Relatief weinig omwonenden, afhankelijk van de inpassing op het terrein. Geen grote openbare orde problemen te verwachten. Bij goede inrichting van standplaatsen is sociale controle mogelijk	++
Stedenbouwkundig	Deze locatie geeft mogelijkheden voor een compacte woonwagenlocatie (zoekzone oostelijk helft). Een goede landschappelijke inpassing is hier een belangrijke voorwaarde om de waarden van de linten Snodenhoeksestraat en de en het landschap te borgen. Daarnaast (en onderdeel van een te maken inrichtingsplan) ligt er ook een kans voor een wandelpad te realiseren tussen de Snodenhoeksestraat en de Platenmakersstraat.	+
Landschappelijk	Het noordoostelijk deel perceel biedt mogelijkheden en is landschappelijk in te passen.	+
Milieutechnisch	De locatie is uitsluitend gelegen binnen invloedsgebieden. Het opstellen van een standaardparagraaf voor bestemmingsplan volstaat. EV vormt geen belemmering. Er loopt een hoogspanningslijn over het perceel. Afhankelijk van de invulling van de locatie moet akkoord worden gevraagd aan de netbeheerder. Houdt ook rekening met de ruimteclaim die mogelijke verkabeling van de hoogspanningslijn met zich meebrengt (plaatsing eindmast).	+/-
Grondeigendom	Locatie is deels verhuurd, er geldt een opzegtermijn. Deze locatie is in eigendom van de gemeente. Een deel van de grond is aangekocht ten behoeve van voortzetting van de volkstuinen, dit deel scoort een -. Een ander deel wordt verhuurd ten behoeve van begrazing (paardenwei), dit contract heeft een opzegtermijn van slechts 2 maanden. Het laatst genoemde deel scoort daarom een +.	- of +
Planeconomie	Deze locatie is eigendom van de gemeente er worden geen andere opbrengsten verwacht, het staat ook geen concrete andere ontwikkelingen in de weg. Gezien de agrarische bestemming van deze locatie is de kans op planschade groter dan wanneer er een "grijze bestemming" op deze locatie aanwezig is.	+

Locatie 2: Vosbergen/Vinkenhof, Elst.

Deze locatie bevindt zich ten zuiden van de Vosbergen in Elst en heeft een grootte van ongeveer 8 hectare. In 2019 zijn ten noorden van het perceel ook tijdelijke woningen voor spoedzoekers gerealiseerd. De locatie heeft op dit moment een agrarische functie.

Figuur 8: luchtfoto Vosbergen/Vinkenhof, Elst



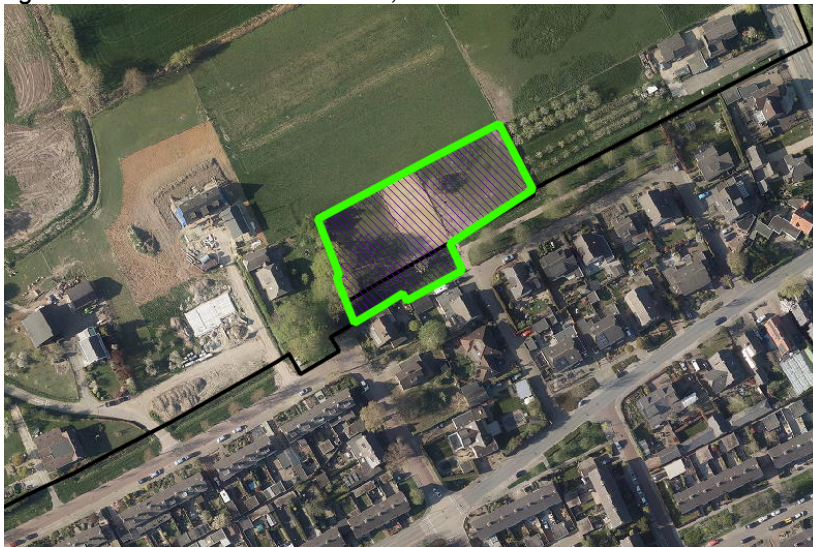
Wegingscriterium	Argument	Score
Ruimtelijk beleid	Deze locatie ligt in een kernrandzone (noordelijk deel). Er dient onderbouwd te worden waarom een inbreidingslocatie niet geschikt is. De bestemming is agrarisch. Planologische procedure noodzakelijk voor het verkrijgen van een woonbestemming.	- -
Ontsluiting	Momenteel is er op deze locatie geen wegverbinding aanwezig. Er zal dus een nieuwe verbinding moeten aangelegd worden vanaf de Vosbergen of vanaf de nieuwe verbindingsweg van het nieuwe OBC Elst. De locatie zit wel relatief dicht bij ov-voorzieningen en schoolvoorzieningen.	+/-
Civiele techniek	Locatie is behoorlijk van omvang, daardoor ook hoge kosten voor aanleg riolering en wegen. Vraag is of er gemakkelijk aangetakt kan worden op bestaand riool en of dit qua capaciteit mogelijk is.	-
Sociaal-maatschappelijk	Mogelijkheid om afstand te creëren tussen standplaatsen en bestaande woningen. Voldoende ruimte voor inpassing in omgeving. Relatief weinig omwonenden. Er zijn al tijdelijke woningen voor statushouders en spoedzoekers aanwezig. Dit heeft in de buurt al voor enige weerstand / onrust gezorgd, maar niet voor openbare orde problemen. Afhankelijk van locatie binnen dit zoekgebied is sociale controle van standplaatsen zelf ook lastiger te realiseren.	+/-
Stedenbouwkundig	Hier zijn enkel mogelijkheden als onderdeel van een grotere ontwikkeling waarbij een kwalitatieve dorpsrand gemaakt kan worden, nadat de tijdelijke woningen geamoveerd zijn. Als zelfstandige ontwikkeling zijn hier geen mogelijkheden op dit moment.	-
Landschappelijk	Vanuit landschappelijk oogpunt is het gewenst op deze locatie een ontwikkeling te realiseren die kan bijdragen aan een kwalitatieve landschappelijke overgang naar het buitengebied.	-
Milieutechnisch	De locatie is gelegen binnen de maatwerkzone van het CUP Valburg. Er zal een EV-analyse t.a.v. het groepsrisico moeten worden uitgevoerd om het groepsrisico te kunnen verantwoorden. Gezien de afstand tot het CUP vormt EV vermoedelijk geen belemmering	+/-

	Er loopt een hoogspanningslijn over het perceel. Afhankelijk van de invulling van de locatie moet akkoord worden gevraagd aan de netbeheerder. Verkabeling kan in de toekomst mogelijk zorgen voor verandering van de situatie.	
Grondeigendom	Op het naastgelegen perceel aan de oostkant komt het nieuwe OBC. De grond op deze locatie is in eigendom van de gemeente en wordt op dit moment niet verhuurd of verpacht en is ook niet in bruikleen uitgegeven.	++
Planeconomie	Deze locatie is in eigendom van de gemeente. Bovendien worden er geen andere opbrengsten verwacht en staat het geen andere ontwikkelingen in de weg.	+

Locatie 3: Prins Claushof, Elst

Deze relatief kleine locatie van ongeveer 3.600 m² is gelegen aan de noordzijde van Elst. De kavel wordt op dit moment gebruikt als grasweide.

Figuur 9: luchtfoto Prins Claushof, Elst



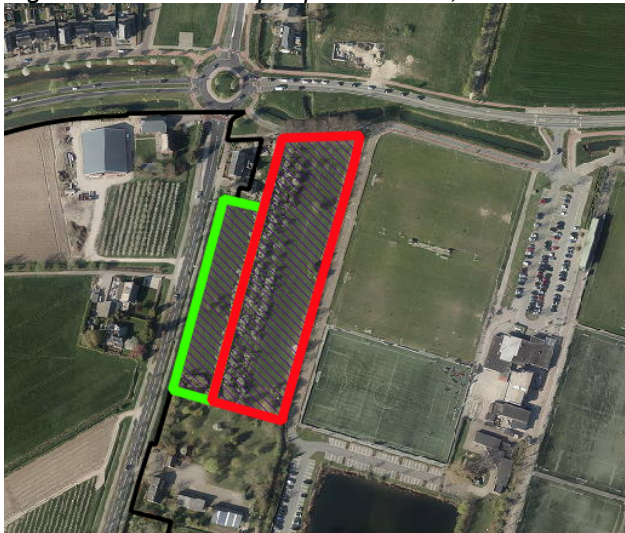
Wegingscriterium	Argument	Score
Ruimtelijk beleid	Deze locatie ligt in een kernrandzone (noordelijk deel). Er dient onderbouwd te worden waarom een inbreidingslocatie niet geschikt is. De bestemming is agrarisch. Planologische procedure noodzakelijk voor het verkrijgen van een woonbestemming.	--
Ontsluiting	Het advies is om een parkeeronderzoek op deze locatie te laten uitvoeren. Op basis van het parkeeronderzoek, kan er bepaald worden of het nodig is om een aantal extra parkeerplaatsen op openbaar terrein aan te leggen. Het huidige wegprofiel voldoet prima en kan het extra verkeer ook aan.	+
Civiele techniek	Locatie ligt mooi ingesloten en aan de rand van kern. Goede aansluiting wegen/riool mogelijk. Wel berekening maken qua capaciteit, maar gezien de kleinschaligheid van het terrein zal dit waarschijnlijk geen problemen opleveren.	+
Sociaal-maatschappelijk	Relatief weinig omwonenden. Weerstand is te verwachten op deze locatie, maar geen openbare orde problemen. Aanwezige woningen in directe omgeving zijn koopwoningen in het hogere segment (vrijstaand, ruime kavels). Leefstijl van bewoners standplaatsen en de bewoners van deze koopwoningen ligt vermoedelijk wel verder uit elkaar waardoor in de toekomst openbare orde problemen wellicht eerder kunnen ontstaan. Sociale controle van standplaatsen zelf is lastig te realiseren.	--
Stedenbouwkundig	Op deze locatie zijn er mogelijkheden voor een woonwagenveld, gezien de ligging aan de rand van de kern, ingekapseld door aanliggende woonpercelen. Aandachtspunt vooraf: goede inpassing, ook in relatie met belendende percelen.	+

Landschappelijk	Locatie is landschappelijk in te passen. Ontsluiting door woonbuurt is minder wenselijk.	+/-
Milieutechnisch	De locatie is uitsluitend gelegen binnen invloedsgebieden. Het opstellen van een standaardparagraaf voor bestemmingsplan volstaat. EV vormt geen belemmering.	++
Grondeigendom	Deze locatie is eigendom van de gemeente en is op dit moment verhuurd, er geldt een opzegtermijn van 2 maanden. Door een woonwagenlocatie hier te realiseren vervalt de mogelijkheid om deze locatie als bouwkafeel te verkopen.	+
Planeconomie	Deze locatie is in eigendom van de gemeente. Bovendien worden er geen andere opbrengsten verwacht en staat het geen andere concrete ontwikkelingen in de weg.	+

Locatie 4: Sportpark De Pas, Elst

Deze locatie (groene vlak op de luchtfoto) is ongeveer 4100 m² groot en ligt ingeklemd tussen de Rijksweg-Zuid en Sportpark De Pas. Deze locatie wordt op dit moment gebruikt als graasweide.

Figuur 10: luchtfoto Sportpark De Pas, Elst



Wegingscriterium	Argument	Score
Ruimtelijk beleid	Deze locatie ligt in een kernrandzone (noordelijk deel). Er dient onderbouwd te worden waarom een inbreidingslocatie niet geschikt is. De huidige bestemming is Recreatie-Dagrecreatie / Sport. Een planologische procedure is noodzakelijk voor het verkrijgen van een woonbestemming.	--
Ontsluiting	De verwachting is dat de Rijksweg Zuid ten zuiden van de rotonde bijna 20.000 voertuigen krijgt te verwerken in 2028. Extra eraansluitingen bij zulke hoge intensiteiten zijn niet gewenst voor de doorstroming en de verkeersveiligheid. Een eventuele ontsluiting op de ontsluitingsweg door sportpark De Pas zou wel onderzocht kunnen worden. Bovendien ligt de locatie relatief ongunstig t.o.v. belangrijke voorzieningen.	-
Civiele techniek	Locatie ligt in de ontwikkeling van Vitaal Sportpark De Pas. Op dit moment worden de voorbereidingen getroffen voor de herinrichting van dit gebied voor sporten en spelen.	--
Sociaal-maatschappelijk	Zeer weinig omwonenden. Bestaande woningen veelal ver van locatie gelegen. Openbare orde problemen vanuit bestaande bewoners niet te verwachten. Afhankelijk van inrichting standplaatsen sociale controle vanaf Rijksweg-Zuid mogelijk. Achterliggend gebied wordt ingericht als gebied om te sporten. Ook vanaf die kant is sociale controle mogelijk.	++
Stedenbouwkundig	Dit betreft de entree van de kern Elst, aan een waardevol historisch bebouwingslint. Daar zou een woonwagenkamp afbreuk aan doen.	--

Landschappelijk	Doet afbreuk aan de entree van Elst en de kwaliteiten van het oude dorpslint Rijkweg Zuid.	- -
Milieutechnisch	De locatie is gelegen binnen de maatwerkzone van het CUP Valburg. Er zal een EV-analyse t.a.v. het groepsrisico moeten worden uitgevoerd om het groepsrisico te kunnen verantwoorden. Gezien de afstand tot het CUP vormt EV vermoedelijk geen belemmering.	+/-
Grondeigendom	Grond in eigendom van gemeente, er geldt een overeenkomst van voortgezet gebruik, tot december 2020. Deze grond is in bruikleen gegeven ten behoeve van begrazing. Van omwonenden is deze grond gekocht voor de ontwikkeling van het Sportpak, betrokkenen hebben deelgenomen aan het vormgevingsproces. Als nu woonwagenstandplaatsen gerealiseerd worden op deze locatie doet dat onrecht aan het traject dat hieraan vooraf gegaan is.	-
Planeconomie	Deze locatie is in eigendom van de gemeente. Bovendien worden er geen andere opbrengsten verwacht.	+

Locatie 5: Van der Duyn van Maasdamstraat, Elst.

Op deze locatie is op dit moment het OverBetuweCollege (OBC) gesitueerd. Het OBC verhuist in 2021 naar een nieuwe locatie aan de zuidwestzijde van Elst. De locatie is ongeveer 7.000 m² groot.

Figuur 11: luchtfoto Van der Duyn van Maasdamstraat, Elst



Wegingscriterium	Argument	Score
Ruimtelijk beleid	Deze locatie bevindt zich binnen de bebouwde kom. De bestemming is Maatschappelijk -2. Onder maatschappelijk worden geen woonwagenstandplaatsen verstaan. Een planologische procedure is noodzakelijk.	+/-
Ontsluiting	De weginrichting op deze locatie volstaat voor de realisatie van een woonwagenlocatie. Op basis van een parkeeronderzoek kan bepaald worden of een deel van de parkeervraag op de huidige parkeerplaatsen kan worden opgevangen of dat er een aantal nieuwe parkeerplaatsen moet worden aangelegd.	+
Civiele techniek	Voldoende mogelijkheden om aan te takken op bestaand rioolsysteem. Wel berekenen of dit mogelijk is, maar gezien hiervoor het Overbetuwe College daar zat, zal dat geen problemen opleveren. Civieltechnisch gezien een prima locatie, maar mogelijk is de weerstand vanuit de buurt hier relatief groot.	++

Sociaal-maatschappelijk	Veel omwonenden en vermoedelijk veel bezwaar / weerstand. Verwacht wordt niet dat dit bezwaar tot openbare orde problemen leidt maar door het aantal omwonenden is die kans in de toekomst wel groter. Wel veel sociale controle op standplaatsen zelf mogelijk.	+/-
Stedenbouwkundig	Deze locatie ligt dicht bij het centrum van Elst en vraagt daarom om een meer intensieve invulling, bijvoorbeeld appartementen voor senioren.	-
Landschappelijk	Op deze locatie is een centrumfunctie gewenst.	--
Milieutechnisch	De locatie is uitsluitend gelegen binnen invloedsgebieden. Het opstellen van een standaardparagraaf voor bestemmingsplan volstaat. EV vormt geen belemmering.	++
Grondeigendom	Nu nog OBC. De grond pas in 2021 eigendom van gemeente, daarna wordt een nieuwe invulling gezocht. Daar zijn al verschillende ideeën over.	+/-
Planeconomie	Locatie zal een grote boekwaarde hebben. Wanneer men hier woonwagenstandplaatsen realiseert zal hierdoor het verlies op de locatie groot blijven.	-

Locatie 6: Mozartstraat, Elst.

Op deze locatie bevindt zich momenteel ook een gebouw van het OBC dat in 2021 verhuist. De locatie is ongeveer 6.200 m² groot.

Figuur 12: luchtfoto Mozartstraat, Elst



Wegingscriterium	Argument	Score
Ruimtelijk beleid	Deze locatie bevindt zich binnen de bebouwde kom. De bestemming is Maatschappelijk. Onder maatschappelijk worden geen woonwagenstandplaatsen verstaan. Een planologische procedure is noodzakelijk.	+/-
Ontsluiting	De weginrichting op deze locatie volstaat indien een woonwagenlocatie gerealiseerd wordt. Op basis van een parkeeronderzoek kan bepaald worden of een deel van de parkeervraag op de huidige parkeerplaatsen kan worden opgevangen of dat er een aantal nieuwe openbare parkeerplaatsen moet worden aangelegd. De ontsluiting van het terrein dient wel op de Mozartstraat plaats te vinden.	+
Civiele techniek	Voldoende mogelijkheden om aan te takken op bestaand rioolsysteem. Wel berekenen of dit mogelijk is, maar gezien hiervoor het Overbetuwe College daar zat zal dat geen problemen opleveren. Civieltechnisch gezien een prima locatie.	++

Sociaal-maatschappelijk	Veel omwonenden, grotendeels eigenaren van woningen in het hogere segment. Vanuit die hoek is eerder bezwaar te verwachten en eventueel mindere acceptatie. Overigens wordt niet verwacht dat die mindere acceptatie leidt tot openbare orde problemen. Maar in de toekomst is dat wel een risico door het aantal omwonenden en verschil in leefstijl. Sociale controle goed mogelijk.	+/-
Stedenbouwkundig	Stedenbouwkundig is deze locatie meer geschikt voor een nieuwe functie in het bestaande gebouw of nieuwbouw van een kleinschalig appartementengebouw. Bij een woonwagenkampje kan onvoldoende gebruikt worden gemaakt van de bestaande groenwaliteiten van deze plek. Enkel stevig inpakken in het groen lijkt mogelijk, maar dat is eigenlijk niet wenselijk omdat het niet aansluit bij de stedenbouwkundige structuur van dit gebied.	-
Landschappelijk	Locatie is landschappelijk in te passen. De ruimtelijke kwaliteit van de inrichting van een woonwijk hangt nauw samen met de invulling van de functies en op welke wijze deze zijn vorm gegeven. Hier in de woonwijk zijn woonwagens dan een minder gewenste functie. Dit temeer omdat deze locatie ook nog eens ligt aan de ontsluitingswegen Griegstraat en Mozartstraat.	+/-
Milieutechnisch	De locatie is uitsluitend gelegen binnen invloedsgebieden. Het opstellen van een standaardparagraaf voor bestemmingsplan volstaat. EV vormt geen belemmering.	++
Grondeigendom	Deze grond is nu nog in eigendom van het OBC, wordt in 2021 overgedragen aan de gemeente. Daarna mogelijk nog nodig voor onderwijs, anders wordt een nieuwe invulling gezocht.	-
Planeconomie	Locatie zal een grote boekwaarde hebben. Wanneer men hier woonwagenstandplaatsen realiseert zal hierdoor het verlies op de locatie groot blijven.	-

Locatie 7: Beethovenstraat, Elst.

Op deze locatie bevinden zich momenteel 8 verouderde twee-onder-een-kapwoningen. De eigenaar van deze grond is voornemens deze woningen te slopen en nieuwe woningen te realiseren op deze locatie. Dit project heeft sinds 2020 prioritaire status. De locatie is ongeveer 2.600 m² groot.

Figuur 13: luchtfoto Beethovenstraat, Elst



Wegingscriterium	Argument	Score
Ruimtelijk beleid	Deze locatie bevindt zich binnen de bebouwde kom met bestemming Wonen. Wel moet afgeweken worden van het bestemmingsplan met betrekking tot de specifieke bouwaanduiding.	++
Ontsluiting	Op basis van een parkeeronderzoek kan bepaald worden of een deel van de parkeervraag op de huidige parkeerplaatsen kan worden opgevangen. Mocht dat niet het geval zijn zullen er een aantal nieuwe parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. De rijbaan is te smal om straat parkeren mogelijk te maken.	+
Civiele techniek	Voldoende mogelijkheden om aan te takken op bestaand rioolsysteem. Indien bestaande woningen weg gaan, dan zal het qua capaciteit geen probleem zijn. Civieltechnisch gezien zou deze locatie een mogelijkheid zijn.	+/-
Sociaal-maatschappelijk	Veel omwonenden en vermoedelijk veel weerstand maar geen openbare orde probleem uit deze hoek te verwachten. Door het aantal omwonenden is de kans op problemen in de toekomst wel groter. Perceel biedt mogelijkheden voor inpassing wanneer achterliggend gebied er bij wordt betrokken. Sociale controle goed mogelijk bij goede inrichting standplaatsen	+/-
Stedenbouwkundig	Gezien vanuit de omgeving is niet wenselijk om woonwagenkampje te maken waar direct achter een speelplaats ligt. Daarbij heeft deze wijk een eenduidige stedenbouwkundige uitstraling waarin een woonwagenkamp minder goed past.	-
Landschappelijk	Op deze locatie zijn woonwagens minder gewenste functie.	-
Milieutechnisch	De locatie is gelegen binnen de maatwerkzone van spoorlijn Arnhem-Nijmegen. Er zal een EV-analyse t.a.v. het groepsrisico moeten worden uitgevoerd om het groepsrisico te kunnen verantwoorden.	--
Grondeigendom	Deel van de grond is verhuurd bij de tuinen van de mensen. Het is onwenselijk om dat "af te pakken". Rest van de grond is in eigendom bij de projectontwikkelaar c.q. eigenaar van de huidige woningen op deze locatie.	-
Planeconomie	Grond is niet van de gemeente. Projectontwikkelaar zal niet graag woonwagenstandplaatsen (evt. als sociaal programma) realiseren, omdat het de waarde van de overige woningen ook zal verlagen. Bovendien zet het de totale haalbaarheid onder druk.	--

Locatie 8: De Helster, Elst.

Op deze locatie bevinden zich op dit moment zwembad De Helster en de tennisvelden. Er zijn voornemens deze te verhuizen naar een nieuwe locatie nabij het station van Elst. Bij verhuizing van zowel het zwembad als de tennisvelden komt een inbreidingslocatie van ruim 3 hectare vrij. Besluitvorming over de toekomst van het zwembad en de tennisvelden moet echter nog plaatsvinden.

Figuur 14: luchtfoto De Helster, Elst

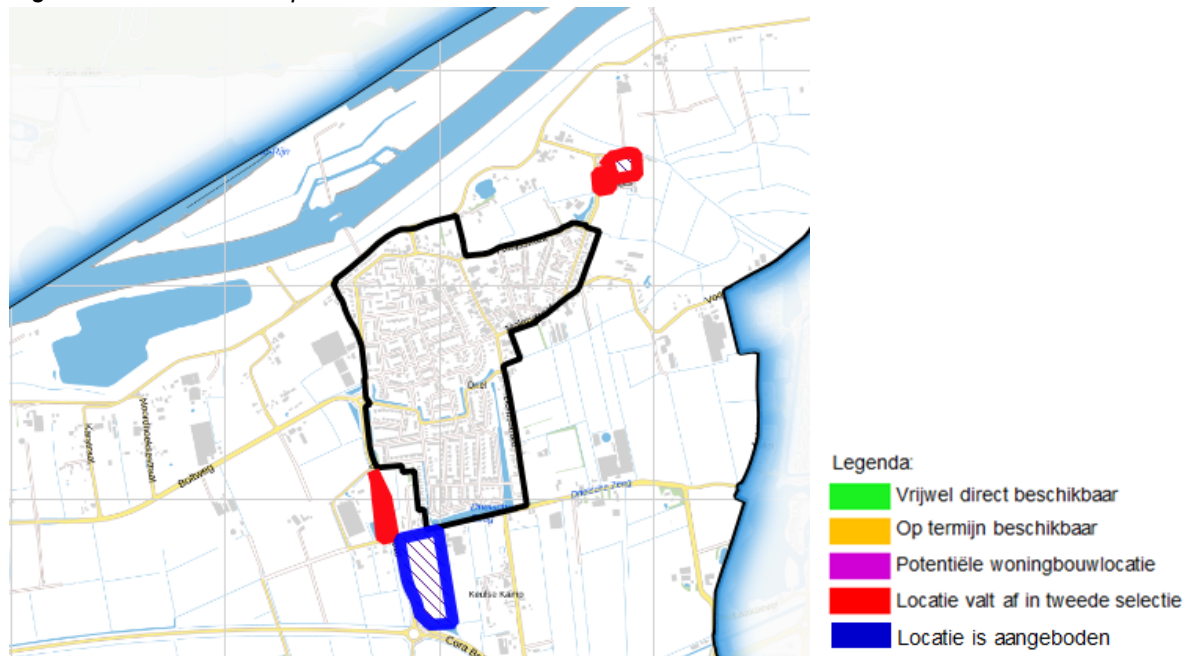


Wegingscriterium	Argument	Score
Ruimtelijk beleid	Deze locatie bevindt zich binnen de bebouwde kom met bestemmingen Sport en Verkeer. Planologische procedure is noodzakelijk.	+/-
Ontsluiting	De locatie is centraal gelegen in Elst. Bovendien zijn er weinig verkeerskundige aanpassingen nodig. Wel een aantal aandachtspunten: • Voor de woningen die op de Brahmsstraat aansluiten zou er eventueel op basis van een parkeeronderzoek moeten blijken hoeveel parkeerplaatsen er aangelegd moeten worden. Voor de woningen die aansluiten op de Schubertstraat zullen er in ieder geval extra parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. De Schubertstraat is namelijk te smal om straatparkeren toe te staan voor meerdere woningen. • Een deel van de parkeerdruk van het project Schubertstraat/Brahmstraat wordt afgewenteld op de omgeving. • Gelieve geen woningen situeren aan de Grote Molenstraat. • Mocht er eventueel een nieuw wijkje worden ontwikkeld met een eigen stratenpatroon dan wordt deze bij voorkeur aangesloten op de Brahmsstraat.	+
Civiele techniek	Inpassing in de woonwijk, waar een goede aansluiting op het riool mogelijk is. Dit moet wel nader onderzocht worden of er voldoende capaciteit is gezien de grote van de locatie. Civieltechnisch gezien prima locatie met voldoende ruimte om een woonwagenkamp van redelijke omvang om een goede wijze in te passen.	++
Sociaal-maatschappelijk	Relatief veel omwonenden maar er kan wel afstand tot deze woningen worden gecreëerd met eventueel een directe ontsluiting op de Grote Molenstraat. Na verplaatsing sportvelden en De Helster kunnen standplaatsen worden ingepast in een totale ontwikkeling. Sociale controle kan daarmee worden gewaarborgd door goede inrichting standplaatsen en er kan rekening worden gehouden met belangen van bestaande bewoners. Openbare orde problemen zijn niet direct te verwachten.	++
Stedenbouwkundig	Deze locatie lijkt niet onmogelijk gezien dat het een grotere ontwikkeling betreft die wellicht een woonwagenkamp in kan passen. Dit vraagt wel nadere studie.	+/-
Landschappelijk	Locatie is landschappelijk in te passen. In een woonwijk zijn woonwagens minder gewenste functie.	+/-
Milieutechnisch	De locatie is uitsluitend gelegen binnen invloedsgebieden. Het opstellen van een standaardparagraaf voor bestemmingsplan volstaat. EV vormt geen belemmering.	++
Grondeigendom	Eigendom van de gemeente, wordt herontwikkeld na de verhuizing. Nadeel is dat nu nog niet duidelijk is hoe en wanneer die verhuizing plaats gaat vinden.	+/-
Planeconomie	Locatie zal een grote boekwaarde hebben. Wanneer men hier woonwagenstandplaatsen realiseert zal hierdoor het verlies op de locatie groot blijven. Bovendien verhuist het zwembad (evt. met de tennisbanen) naar de stationslocatie, met de opbrengst van de oude locatie moet de nieuwe locatie gefinancierd worden. Daarbij past geen programma met een lage grondwaarde.	--

Driel

In Driel bevinden zich 3 locaties die op basis van de analyse onderzocht zijn. Er zijn 2 locaties direct afgevallen tijdens de tweede filtering. Dat betekent dat één locatie in Driel gescoord is op de door de raad vastgestelde criteria. *Figuur 15* biedt een overzicht van de onderzochte locaties in Driel.

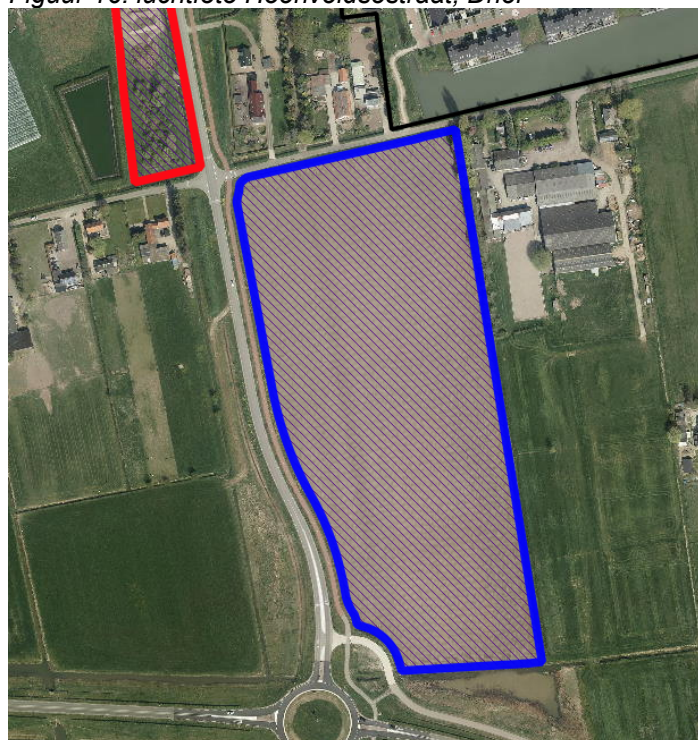
Figuur 15: onderzochte potentiële locaties in Driel



Locatie 9: Hoenveldsestraat, Driel.

Deze locatie (blauwe vlak) bevindt zich ten zuidwesten van Driel. Het is een locatie die op dit moment in eigendom is van Vitens en aan de gemeente aangeboden is. De locatie is ruim 5 hectare groot.

Figuur 16: luchtfoto Hoenveldsestraat, Driel

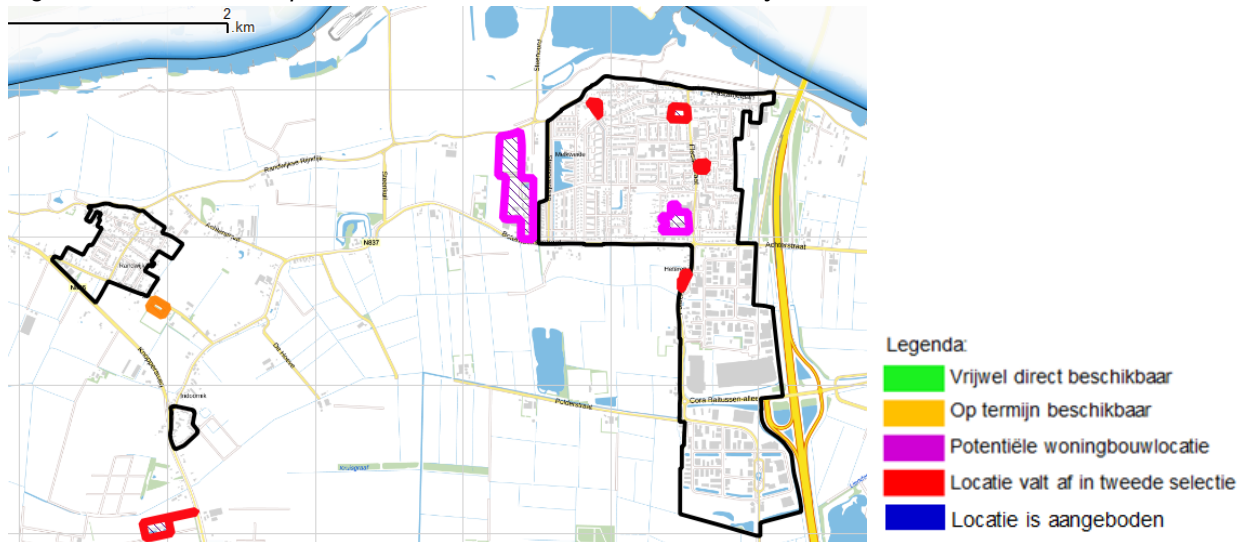


Wegingscriterium	Argument	Score
Ruimtelijk beleid	De locatie is gelegen in het buitengebied. De bestemming is agrarisch met specifieke waarde Openheid en waarde Zegen. Tevens valt de locatie binnen het grondwaterbeschermingsgebied en is het aangeduid als waardevol landschap. Een planologische procedure is hier noodzakelijk.	- -
Ontsluiting	De locatie is gelegen binnen de ontsluitingsstructuur van Driel. Bovendien zijn de afstanden richting de voorzieningen ook beperkt. Wel gelden een aantal aandachtspunten: • De Hoeneveldestraat is momenteel met een rijbaanbreedte van 4m redelijk smal. Deze rijbaan zou verbreed moeten worden als er woningen worden aangesloten op de Hoeneveldsestraat, zodat weggebruikers elkaar met 30km/u kunnen passeren, zonder dat de weggebruikers daarbij allebei moeten uitwijken naar de berm. • Woningen niet rechtstreeks aan laten sluiten op de Verlengde Rijnstraat. Dit is namelijk een redelijke drukke en belangrijke ontsluitingsweg van Driel. • Mocht het gebied een eigen stratenpatroon krijgen, dan is een ontsluiting op de Verlengde Rijnstraat het meest gewenst. • Een fietsverbinding richting de Drielse wijk De Groote Breeken is ook van belang.	+/-
Civiele techniek	Vrij grote locatie die niet gemakkelijk aan te takken is aan het gemeentelijk rioolsysteem. Dit lijkt vrij kostbaar te worden. Daarnaast zal bestaande wegenstructuur ook aangepast moeten worden omdat verkeersintensiteit toeneemt. Vanuit civieltechnisch oogpunt een minder geschikte locatie.	- -
Sociaal-maatschappelijk	Relatief weinig omwonenden. Kavel biedt mogelijkheden om afstand te creëren tussen bestaande woningen en nieuwe standplaatsen. Gezien ligging in het landelijk gebied minder passend waardoor wel bezwaren zijn te verwachten door wegnemen uitzicht en toename van bebouwing in buitengebied. Desondanks vanuit bestaande bewoners geen openbare orde problemen te verwachten. Sociale controle is mogelijk bij goede inrichting standplaatsen.	++
Stedenbouwkundig	Niet wenselijk, want deze locatie is gelegen in een landelijk bebouwingslint in het open kommengebied.	- -
Landschappelijk	Niet wenselijk vanuit ligging in open komgebied.	- -
Milieutechnisch	De locatie is uitsluitend gelegen binnen invloedsgebieden. Het opstellen van een standaardparagraaf voor bestemmingsplan volstaat. EV vormt geen belemmering.	++
Grondeigendom	Grond is niet van de gemeente, dient eerst verworven te worden.	-
Planeconomie	Erg groot perceel dat aangeboden is. Wat is hiervan de prijs en wat gaat de gemeente met de rest van het perceel doen? De vraag is of hier veel mogelijk is in verband met de noodzakelijke ladderonderbouwing bij een grotere ontwikkeling.	-

Heteren/Randwijk

In Heteren en Randwijk bevinden zich 7 locaties die op basis van de analyse onderzocht zijn. Er zijn 4 locaties direct afgevalen tijdens de tweede filtering. Dat betekent dat drie locaties in Heteren en Randwijk gescoord zijn op de door de raad vastgestelde criteria. *Figuur 17* biedt een overzicht van de onderzochte locaties.

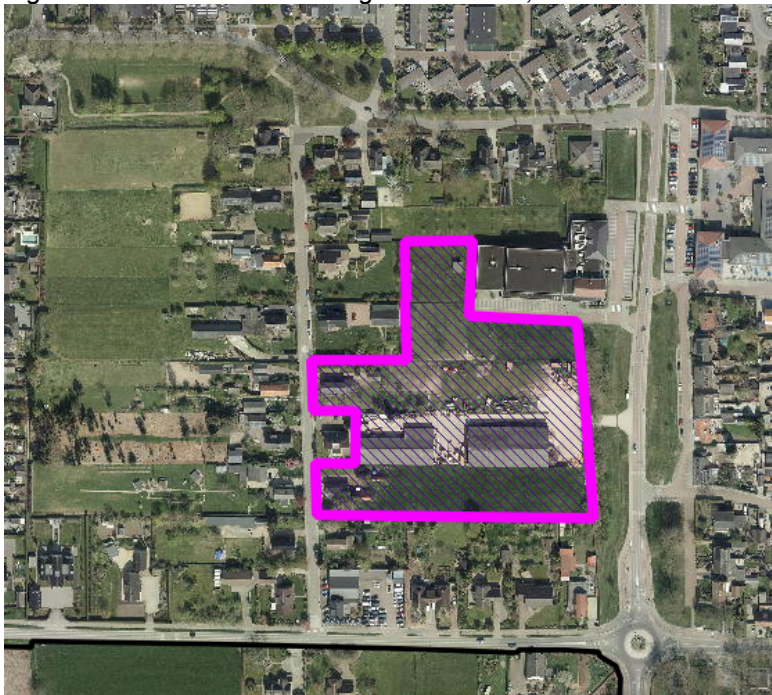
Figuur 17: onderzochte potentiële locaties in Heteren en Randwijk



Locatie 10: Julianaweg/Flessestraat, Heteren.

Op deze inbreidingslocatie is een woningbouwproject voorzien. Het project Julianaweg/Flessestraat is in 2019 geprioriteerd, het programma bestaat voor een groot deel uit sociale huur. De locatie is ruim 1,7 hectare groot.

Figuur 18: luchtfoto Julianaweg/Flessestraat, Heteren



Wegingscriterium	Argument	Score
Ruimtelijk beleid	Deze locatie is gelegen binnen de bebouwde kom. De locatie heeft de bestemming agrarisch, bedrijf (ter hoogte van de twee schuren) en wonen (ter hoogte van de twee woningen). Planologische procedure is noodzakelijk.	+
Ontsluiting	Deze locatie is gelegen binnen de ontsluitingsstructuur van Heteren. Bovendien zijn de afstanden naar de voorzieningen ook redelijk klein. Wel is er een aandachtspunt, een nieuw aan te leggen stratenpatroon is van belang zodat de woningen niet rechtstreeks op de Flessestraat ontsloten worden.	+/-
Civiele techniek	Civieltechnisch gezien een prima locatie die gemakkelijk aan te sluiten is op het gemeentelijke rioolstelsel. In de Flessenstraat wordt een nieuw hemelwaterafvoer-stelsel aangebracht waarop aangesloten kan worden. Zowel het vuilwaterriool alsook HWA-stelsel moet doorgerekend worden of capaciteit voldoende is. Het huidige planproces loopt al wel, dus de vraag is in hoeverre een woonwagenkamp nog haalbaar is.	+/-
Sociaal-maatschappelijk	Aantal omwonenden is niet laag maar zeker ook niet hoog. Desondanks zal acceptatie zeer laag zijn ook al worden geen openbare orde problemen vanuit bestaande bewoners verwacht. Deze locatie wordt ontwikkeld voor woningbouw en het participatietraject met de omgeving is al (grotendeels) doorlopen. Door nu nog standplaatsen te ontwikkelen zal voor grote weerstand zorgen bij bestaande bewoners en in de toekomst ontstaat daarmee een grotere kans op openbare orde problemen. Daarbij ook weerstand verwacht vanuit de ontwikkelende partij. Mochten omgeving en ontwikkelaar er wel positief tegen aan kijken dan kunnen standplaatsen wel goed worden opgenomen in de nieuwe ontwikkeling en kan ook sociale controle worden gewaarborgd door goede inrichting van de standplaatsen.	- -
Stedenbouwkundig	Gezien hoever het planproces is, lijkt toevoeging van een woonwagenkampje niet haalbaar. Er is namelijk ook al een stedenbouwkundig plan opgesteld voor dit project. Ruimtelijk zijn wellicht wel mogelijkheden, maar dat vraagt naar verwachting om een ander stedenbouwkundig plan.	+/-
Landschappelijk	Locatie is landschappelijk in te passen. In woonwijk zijn woonwagens minder gewenste functie.	+
Milieutechnisch	De locatie is gelegen binnen de maatwerkzone van het Kruidvat. Er zal een EV-analyse t.a.v. het groepsrisico moeten worden uitgevoerd om het groepsrisico te kunnen verantwoorden. Gezien de afstand tot het Kruidvat vormt EV vermoedelijk geen belemmering.	+/-
Grondeigendom	Deze grond is niet van de gemeente. Grond grotendeels in eigendom van Woningstichting Heteren en een klein deel is in particulier bezit.	-
Planeconomie	Grond is niet van de gemeente. Projectontwikkelaar zal niet graag woonwagens (evt. als sociaal programma) omdat het de waarde de overige woningen ook zal verlagen. Bovendien zet het de totale haalbaarheid onder druk en kan het ten koste gaan van het overige sociale programma.	- -

Locatie 11: NIOO-Terrein, Heteren.

In het buitengebied van Heteren bevindt zich het NIOO-terrein. Hier was voorheen het Instituut voor Oecologisch Onderzoek gevestigd (NIOO-KNAW). Het terrein is ongeveer 8 hectare groot en is voor een deel nog steeds bebouwd. In 2020 heeft het initiatief waarbij kleinschalige woningbouw het uitgangspunt is een prioritaire status verkregen.

Figuur 19: luchtfoto NIOO terrein, Heteren



Wegingscriterium	Argument	Score
Ruimtelijk beleid	De locatie is gelegen in het buitengebied. De locatie heeft de bestemming Bedrijf en Agrarisch. Ook heeft de locatie de gebiedsaanduiding waardevol landschap. Planologische procedure noodzakelijk.	- -
Ontsluiting	Locatie ligt buiten de hoofdstructuur van Heteren. Desondanks zijn de afstanden redelijk beperkt naar de belangrijkste voorzieningen. Wel gelden een aantal aandachtspunten: • Bij voorkeur de woningen zo dicht mogelijk tegen de huidige kern aan leggen, waarbij er een rechtstreekse verbinding ontstaat tussen het plangebied, de Steenovenlaan en de Kamperfoeliestraat. • Het is ook mogelijk om een aantal woningen rechtstreeks aan te sluiten via de Steenovenlaan. Deze weg kent namelijk geen hoge verkeerintensiteiten. • Ontsluiting via de Boterhoeksestraat onwenselijk, omdat deze buiten de bebouwde kom gesitueerd is.	-
Civiele techniek	Locatie is niet gemakkelijk aan te takken op gemeentelijk rioolstelsel. Het is ook een langgerekte locatie wat het voor riolering en ook wegenstructuur op het parkje niet makkelijker maakt. Graafwerk met een buisleiding aardgas in de buurt lijkt me niet wenselijk. Vraag is of dit kan en mag.	-
Sociaal-maatschappelijk	Weinig omwonenden en door de omvang van de locatie is er afstand te creëren ten opzichte van de bestaande woningen. De locatie is nog in ontwikkeling dus standplaatsen kunnen daar wellicht in worden ingepast waarmee sociale controle kan worden gewaarborgd. Weerstand zal er wel zijn maar de locatie zorgt in de huidige vorm voor overlast. Sociale controle is op deze locatie wel een aandachtspunt en gemakkelijker te realiseren wanneer ook nieuwe woningen worden ontwikkeld.	+/-
Stedenbouwkundig	Ligging aan de rand van een dorp. Het doel is om hier een stevige landschappelijke overgangszone te maken van de kern Heteren naar het buitengebied. Indien een woonwagencamp deel kan uitmaken van een grotere stedenbouwkundig-landschappelijk-recreatieve ontwikkeling, lijkt het mogelijk om een woonwagencamp in te passen	+
Landschappelijk	Vanuit landschappelijk oogpunt is het gewenst op deze locatie een ontwikkeling te realiseren die kan bijdragen aan een kwalitatieve landschappelijke overgang naar het buitengebied.	-

Milieutechnisch	De locatie is gelegen binnen de maatwerkzones van het Kruidvat en een buisleiding aardgas die onder het perceel door loopt. Er zal een EV-analyse t.a.v. het groepsrisico moeten worden uitgevoerd om het groepsrisico te kunnen verantwoorden. Verder brengt de buisleiding enige beperkingen met zich mee voor inrichting van het perceel en moet afstemming worden gezocht met GasUnie zodra definitieve invulling van het perceel duidelijk is.	- -
Grondeigendom	Gemeente is geen grondeigenaar, grond wordt door de eigenaar (NIOO-KNAW) overgedragen aan de projectontwikkelaar.	-
Planeconomie	Grond is niet van de gemeente. Projectontwikkelaar zal niet graag woonwagens (evt. als sociaal programma) omdat het de waarde de overige woningen ook zal verlagen. Bovendien zet het de totale haalbaarheid onder druk.	- -

Locatie 12: Randwijks-Hof, Randwijk.

Op deze locatie bevindt zich cultureel centrum Randwijks-Hof. Er wordt op dit moment een nieuwe invulling gezocht voor deze locatie, waarbij mogelijk ook één van de voetbalvelden verplaatst wordt. De locatie heeft een oppervlakte van ongeveer 5.700 m², mits het voetbalveld verlegd wordt.

Figuur 20: luchtfoto Randwijks-Hof, Randwijk



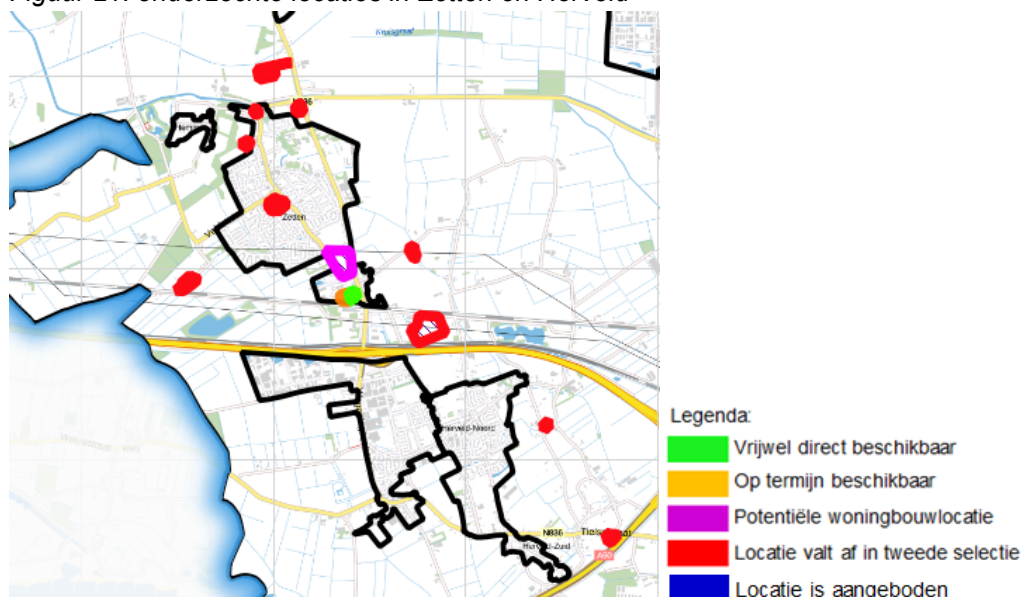
Wegingscriterium	Argument	Score
Ruimtelijk beleid	De locatie is gelegen in buitengebied. Locatie heeft de bestemming Maatschappelijk en Sport. Planologische procedure noodzakelijk. Bij een bestemmingsplanwijziging is waarschijnlijk een spuitonderzoek noodzakelijk, vanwege omliggende fruitbedrijven.	- -
Ontsluiting	De huidige ontsluitingsweg is geschikt voor de ontsluiting van de woonwagens. Bij een eventueel ontwerp moet er bepaald worden of er in het plangebied een eigen stratenpatroon wordt ontwikkeld of dat de woningen rechtstreeks worden aangesloten op de Bredeweg. Als de woningen rechtstreeks worden aangesloten op de Bredeweg, moeten er wel parkeerplaatsen worden aangelegd.	+
Civiele techniek	Het voetbalveld zal verplaatst moeten worden, dit brengt mogelijk forse extra kosten met zich mee. Mits voetbalveld geen probleem vormt is dit civieltechnisch gezien mooie locatie langs de weg gelegen waardoor riool en wegenstructuur goed aan te takken is op bestaand systeem. Wel berekenen of het riool groot genoeg is voor extra aansluiting(en) van woningen/woonwagens.	+
Sociaal-maatschappelijk	Weinig omwonenden. Afstand tot bestaande woningen is relatief groot. Er zijn geen openbare orde problemen vanuit bestaande bewoners te verwachten. De locatie kan dusdanig worden ingericht dat sociale controle van de weg en/of sportvelden goed mogelijk is.	-

	Samen met inwoners van Randwijk wordt het traject flexibel bestemmen doorlopen, hierbij zijn ook verschillende invullingen genoemd voor deze locatie. Het realiseren van woonwagens op deze locatie zal daarom teniet doen aan het voorafgaande proces en leiden tot veel bezwaar in het gehele dorp.	
Stedenbouwkundig	In principe ligt deze locatie los van de kern. Gezien de wens om bouwrechten uit functieveranderingen te clusteren aan dorpsranden, zou de Bredeweg verdicht kunnen worden. De locatie Randwijks-Hof lijkt daarbij voldoende mogelijkheden te hebben een woonwagenkampje in te passen	+
Landschappelijk	Deze locatie is landschappelijk in te passen.	+
Milieutechnisch	De locatie is uitsluitend gelegen binnen invloedsgebieden. Het opstellen van een standaardparagraaf voor bestemmingsplan volstaat. EV vormt geen belemmering.	++
Grondeigendom	Grond van de gemeente, dit wordt een project met mogelijk ook woningbouw.	+
Planeconomie	Locatie zal een grote boekwaarde hebben. Wanneer men hier woonwagenstandplaatsen realiseert zal hierdoor het verlies op de locatie groot blijven. Indien het verplaatsen van het voetbalveld noodzakelijk is, zal dit forse extra kosten met zich meebrengen. Doordat al een "grijze bestemming" aanwezig is op deze locatie is de kans op planschade kleiner dan bij een agrarische bestemming. De locatie biedt planeconomisch wel mogelijkheden om het plan te integreren als sociaal programma in een woningbouwplan met koopwoningen in het duurdere prijssegment.	-

Zetten/Herveld

In Zetten en Herveld bevinden zich 13 locaties die op basis van de analyse onderzocht zijn. Er zijn 10 locaties direct afgevalen tijdens de tweede filtering. Dat betekent dat drie locaties in Zetten en Herveld gescoord zijn op de door de raad vastgestelde criteria. *Figuur 21* biedt een overzicht van de onderzochte locaties.

Figuur 21: onderzochte locaties in Zetten en Herveld



Locatie 13: Zetten-Zuid fase II, Zetten.

Op deze locatie van ruim 3,5 hectare is de grondeigenaar voornemens woningen te realiseren, aansluitend op het prioritaire project Zetten-Zuid fase I. Fase 2 heeft echter nog geen prioritaire status verkregen.

Figuur 22: luchtfoto Zetten-Zuid fase II, Zetten



Wegingscriterium	Argument	Score
Ruimtelijk beleid	De locatie is gelegen binnen bebouwde kom. Bestemming is agrarisch. Planologische procedure noodzakelijk.	+/-
Ontsluiting	Locatie is gunstig gelegen tussen het station en de dorpskern. Bovendien ligt de locatie binnen de hoofdstructuur van Zetten. Advies om de woonwagens niet direct te laten ontsluiten via de Stationsstraat of de Wageningsestraat. De woonwagens zouden via een eigen ontsluitingsweg moeten worden aangesloten op de Stationsstraat.	+
Civiele techniek	Civieltechnisch gezien een prima locatie die meegenomen kan worden in de ontwikkeling van fase 2 ook in de aansluiting op een gescheiden gemeentelijk rioolstelsel. Vraag is wel in hoeverre dat haalbaar is op grond van de projectontwikkelaar.	+/-
Sociaal-maatschappelijk	Wanneer projectontwikkelaar positief staat tegenover standplaatsen kunnen deze worden ingepast in de totale woningbouwontwikkeling die hier moet plaatsvinden. Afstand van bestaande woningen en sociale controle door middel van goede inrichting kan worden gegarandeerd. Bezwaar vanuit bestaande omwonenden kan hiermee worden geminimaliseerd. Er is nu nog ruimte om tegemoet te komen aan hun mogelijke wensen.	++
Stedenbouwkundig	Gezien dat dit een grotere ontwikkeling is aan de rand van Zetten, lijken er in beginsel mogelijkheden. Aandacht dient er echter wel te zijn voor een hoogwaardige uitstraling richting de omliggende ontsluitingswegen, waar juist een hoge kwaliteit gewenst is.	+/-
Landschappelijk	Locatie is landschappelijk in te passen. In (toekomstige) woonwijk zijn woonwagens minder gewenste functie.	+
Milieutechnisch	De locatie is uitsluitend gelegen binnen invloedsgebieden. Het opstellen van een standaardparagraaf voor bestemmingsplan volstaat. EV vormt geen belemmering. De hoogspanningslijn die aan de noordzijde van deze locatie grenst kan beperkingen opleveren. Afhankelijk van de invulling van het perceel moet afstemming worden gezocht met de netbeheerder.	++

Grondeigendom	De grond op deze locatie is in eigendom van de projectontwikkelaar. Dit woningbouwproject is nog niet geprioriteerd.	-
Planeconomie	Grond is niet van de gemeente. Projectontwikkelaar zal niet graag woonwagens opnemen (evt. als sociaal programma) omdat het de waarde de overige woningen ook zal verlagen. Bovendien zet het de totale haalbaarheid onder druk.	--

Locatie 14: Stationsomgeving westelijk deel (oranje vlak), Zetten.

Nabij het station in Zetten bevinden zich twee onbebouwde kavels. De westelijk gelegen kavel heeft een oppervlakte van 5.700 m² en is gelegen naast het kleinschalige bedrijventerrein aan de Sint Walburg.

Figuur 23: luchtfoto Stationsomgeving Zetten



Wegingscriterium	Argument	Score
Ruimtelijk beleid	De locatie is gelegen binnen bebouwde kom. Bestemming is agrarisch. Planologische procedure noodzakelijk. Op het bedrijventerrein is vestiging van bedrijven tot milieucategorie 3.1 mogelijk. Dat betekent dat bij een gevoelige bestemming, zoals een woonbestemming rekening gehouden dient te worden met de hindercontouren of het bedrijventerrein afgewaardeerd dient te worden. Geluidsonderzoek dient uit te wijzen of voor het toekennen van een woonbestemming een geluidswal geplaatst dient te worden aan de spoorzijde. Het gaat om een gebied met een zeer hoge archeologische verwachting, archeologisch onderzoek is noodzakelijk.	-
Ontsluiting	De locatie ligt dicht bij het station en de dorpskern Zetten, Bovendien past woningbouw in de gebiedsvisie van het station Zetten-Andelst. Wel gelden de volgende aandachtspunten: - Om de stationsomgeving aantrekkelijk te maken en te houden voor reizigers is het van belang om een goede en kwalitatief aantrekkelijke omgeving te creëren. Dit houdt in dat de woningbouw ook aantrekkelijk en kwalitatief hoogstaand moet zijn om de sociale veiligheid te versterken. - Ontsluiting zou eventueel plaats kunnen vinden op de Sint Walburg. Door de vele verplaatsingen rondom het station is een ontsluiting op de Parallelweg Noord minder gewenst.	+/-
Civiele techniek	Civieltechnisch gezien prima locatie met mogelijkheden om aan te takken op gemeentelijke systemen.	++

Sociaal-maatschappelijk	Weinig tot geen direct omwonenden. Weinig bezwaar en openbare orde problemen te verwachten vanuit omgeving. Sociale controle lijkt in dit gebied wel een groot probleem. Wellicht maakt een grotere gebiedsontwikkeling wel sociale controle mogelijk.	- -
Stedenbouwkundig	Niet wenselijk. Deze locatie heeft een hoogwaardige invulling nodig om een kwalitatieve verbinding tussen Zetten en het station Zetten-Andelst te maken, dit is ook zo opgenomen in de ontwikkelvisie Stationsomgeving Zetten-Andelst. Tegen het bedrijventerrein aan de St. Walburg is wel ruimte voor inpassing van enkele woonwagens, aangezien dit gebied op dit moment al zeer divers is van karakter.	+/-
Landschappelijk	Locatie is landschappelijk in te passen	+
Milieutechnisch	De locatie is uitsluitend gelegen binnen invloedsgebieden. Het opstellen van een standaardparagraaf voor bestemmingsplan volstaat. EV vormt geen belemmering. Mogelijk is er wel sprake van hindercontouren omdat de omliggende bedrijven in milieucategorie 3.1 vallen.	++
Grondeigendom	Grond in bruikleen gegeven, kan gemakkelijk opgezegd worden. Opmerking bij overeenkomst: kon om niet gehuurd worden omdat er mogelijk een bedrijventerrein gerealiseerd zou worden. Dit kan nog steeds enkele jaren duren.	+
Planeconomie	De grond is in eigendom van de gemeente. Bovendien worden er geen andere opbrengsten verwacht en staat het ook geen andere ontwikkelingen in de weg. De locatie heeft een agrarische bestemming, indien hier gebouwd gaat worden is de kans op planschade wel reëel. Op deze locatie is het realiseren van een woonwagenlocatie in samenhang met woningbouw lastig als gevolg van een aantal beperkingen. Dit kan de financiële haalbaarheid van het plan onder druk zetten.	+

Locatie 15: Stationsomgeving oostelijk deel (groene vlak), Zetten.

Deze locatie bevindt zich ten oosten van locatie 14, nabij het station in Zetten. De locatie heeft een oppervlakte van ongeveer 5.000 m². De westelijke kavel en oostelijke kavel nabij het stationsgebied worden gescheiden door een fietsroute. Voor een luchtfoto zie *figuur 23* bij locatie 14.

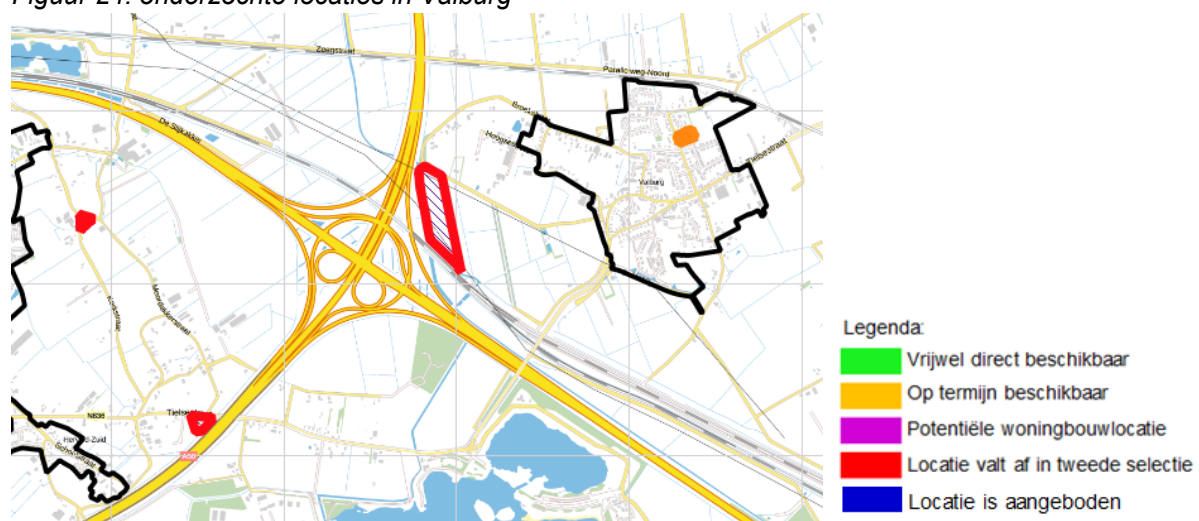
Wegingscriterium	Argument	Score
Ruimtelijk beleid	Locatie is gelegen binnen de bebouwde kom. Bestemming is agrarisch. Planologische procedure is noodzakelijk. Op het bedrijventerrein is vestiging van bedrijven tot milieucategorie 3.1 mogelijk. Dat betekent dat bij een gevoelige bestemming, zoals een woonbestemming rekening gehouden dient te worden met de hindercontouren of het bedrijventerrein afgewaardeerd dient te worden. Geluidsonderzoek dient uit te wijzen of voor het toekennen van een woonbestemming een geluidswal geplaatst dient te worden aan de spoorzijde. Het gaat om een gebied met een zeer hoge archeologische verwachting, archeologisch onderzoek is noodzakelijk.	-
Ontsluiting	De locatie bevindt zich nabij het station en de dorpskern Zetten, Bovendien past woningbouw in de gebiedsvisie van het station Zetten-Andelst. Wel gelden een aantal aandachtspunten: • Om de stationsomgeving aantrekkelijk te maken en te houden voor reizigers is het van belang om een goede en kwalitatief aantrekkelijke omgeving te creëren. Dit houdt in dat de woningbouw ook kwaliteit uitstraalt. Hierdoor wordt ervoor gezorgd dat de sociale veiligheid rondom het station ook wordt verbeterd. • Voor de ontsluiting zou ik willen adviseren om de Sint Walburg door te trekken naar het groene vlak. • Ontsluiting langs de Parallelweg Noord is niet gewenst doordat er ook relatief veel fietsers- en	+/-

	voetgangersstromen aanwezig zijn rondom het station.	
Civiele techniek	Civieltechnisch gezien prima locatie met mogelijkheden om aan te takken op gemeentelijke systemen.	++
Sociaal-maatschappelijk	Weinig omwonenden maar afstand tot omwonenden is kleiner dan bij het westelijke deel. Sociale controle lijkt in dit gebied een probleem. Weinig bezwaar te verwachten maar meer weerstand dan bij de westelijke locatie. Wellicht maakt een grotere gebiedsontwikkeling wel sociale controle mogelijk.	--
Stedenbouwkundig	Niet wenselijk. Deze locatie heeft een hoogwaardige invulling nodig om een kwalitatieve verbinding tussen Zetten en het station Zetten-Andelst te maken. Dit is ook zo opgenomen in de ontwikkeling Stationsomgeving Zetten-Andelst.	--
Landschappelijk	Locatie is landschappelijk in te passen. Deze oostelijke locatie nabij het station heeft de voorkeur ten opzichte van de westelijke locatie, omdat deze dichter aansluit op de bestaande woningen.	++
Milieutechnisch	De locatie is uitsluitend gelegen binnen invloedsgebieden. Het opstellen van een standaardparagraaf voor bestemmingsplan volstaat. EV vormt geen belemmering.	++
Grondeigendom	Grond in eigendom van gemeente, nu niet in gebruik.	++
Planeconomie	De grond is in eigendom van de gemeente. Bovendien worden er geen andere opbrengsten verwacht en staat het ook geen andere ontwikkelingen in de weg. De locatie heeft een agrarische bestemming, indien hier gebouwd gaat worden is de kans op planschade wel reëel. Op deze locatie is het realiseren van een woonwagenlocatie in samenhang met woningbouw lastig als gevolg van een aantal beperkingen. Dit kan de financiële haalbaarheid van het plan onder druk zetten.	+

Valburg

In Valburg bevinden zich 2 locaties die op basis van de analyse onderzocht zijn. Eén locatie is direct afgevalen tijdens de tweede filtering. Dat betekent dat de andere locatie in Valburg nader onderzocht is en gescoord is op de door de raad vastgestelde criteria. *Figuur 24* biedt een overzicht van de onderzochte locaties.

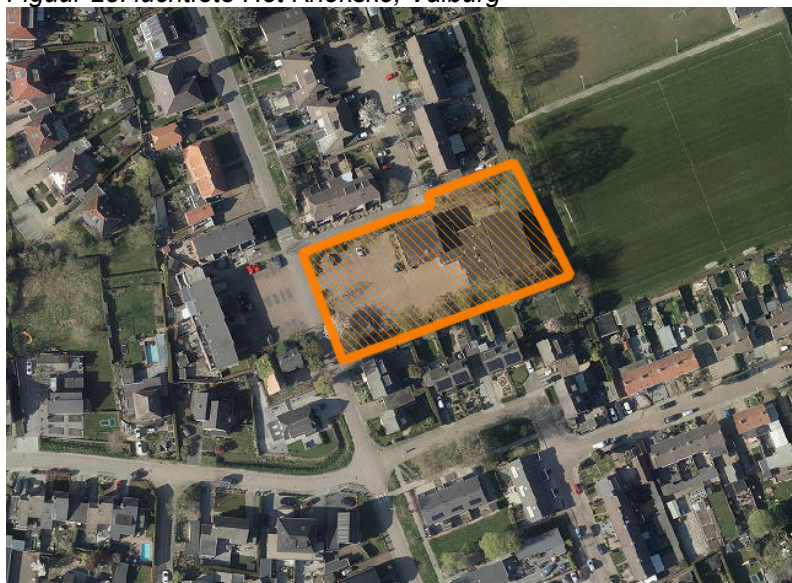
Figuur 24: onderzochte locaties in Valburg



Locatie 16: Voormalig MFC 't Kriekske, Valburg.

Aan de stationsstraat in Valburg bevindt zich MFC 't Kriekske. Op dit moment wordt een nieuwe invulling voor deze locatie gezocht. De kavel (inclusief parkeerplaats ervoor) heeft een oppervlakte van ongeveer 3.500 m².

Figuur 25: luchtfoto Het Kriekske, Valburg



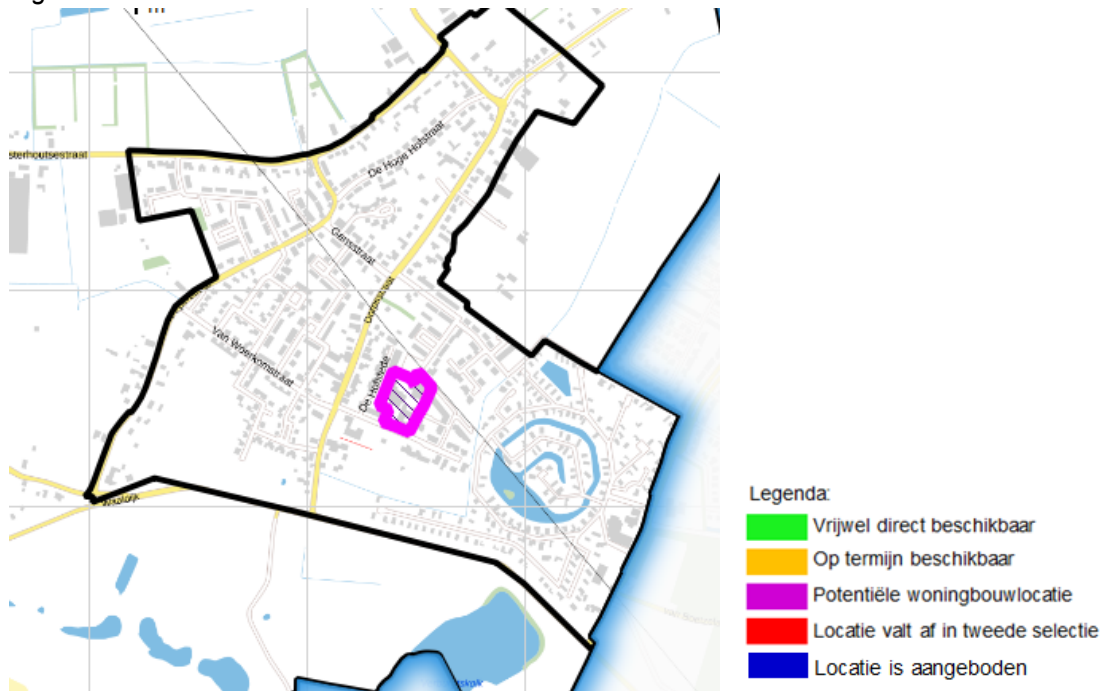
Wegingscriterium	Argument	Score
Ruimtelijk beleid	Locatie is gelegen binnen bebouwde kom. Bestemming maatschappelijk. Planologische procedure is noodzakelijk.	+/-
Ontsluiting	Locatie is gunstig in de dorpskern van Valburg en ligt bovendien binnen de ontsluitingsstructuur van Valburg. De Stationsweg kan het verkeer ook prima verwerken. Mochten de woningen rechtstreeks worden aangesloten op de Stationsweg, dan zou er door middel van een parkeeronderzoek kunnen worden bepaald of er nog extra parkeerplaatsen moeten worden aangelegd.	+
Civiele techniek	Voldoende mogelijkheden om aan te takken op bestaand rioolsysteem. Wel berekenen of dit mogelijk is, civieltechnisch gezien een prima locatie.	++
Sociaal-maatschappelijk	Relatief veel omwonenden. Sociale controle bij goede inrichting mogelijk. Er worden geen openbare orde problemen vanuit bestaande bewoners verwacht maar door het aantal omwonenden is het risico daarop groter in de toekomst. In het traject flexibel bestemmen is wel gesproken over reguliere woningbouw op deze locatie. Wanneer alleen woonwagendplaatsen gerealiseerd worden, doet dit teniet aan het voorafgaande proces en zal er veel weerstand vanuit het gehele dorp kunnen ontstaan. Eventueel kunnen woonwagendplaatsen wel als sociaal programma opgenomen worden in een woningbouwprogramma.	-
Stedenbouwkundig	Er lijken stedenbouwkundig mogelijkheden tot inpassing, mits in combinatie met woningbouw, mede gezien de aanwezigheid van het naastgelegen sportveld. Gezien de ligging in de kern, is deze functie op deze plek wel lastiger te realiseren.	+/-
Landschappelijk	Locatie is landschappelijk in te passen. In woonwijk zijn woonwagens een minder gewenste functie.	+
Milieutechnisch	De locatie is gelegen binnen de maatwerkzone van het CUP Valburg. Er zal een EV-analyse t.a.v. het groepsrisico moeten worden uitgevoerd om het groepsrisico te kunnen verantwoorden. Gezien de afstand tot het CUP vormt EV vermoedelijk geen belemmering.	+/-
Grondeigendom	Grond is in eigendom van de gemeente. Op dit moment bebouwd, het is nog onduidelijk wat er met de grond gaat gebeuren als deze locatie vrijkomt.	+
Planeconomie	Locatie zal een grote boekwaarde hebben. Wanneer men hier woonwagendplaatsen realiseert zal hierdoor het verlies op de locatie groot blijven.	-

Doordat al een "grijze bestemming" aanwezig is op deze locatie is de kans op planschade kleiner dan bij een agrarische bestemming.

Oosterhout

In Oosterhout bevindt zich één locatie die op basis van de analyse onderzocht is en ook gescoord is op de door de gemeenteraad vastgestelde criteria. *Figuur 26* biedt een overzicht van de onderzochte locatie.

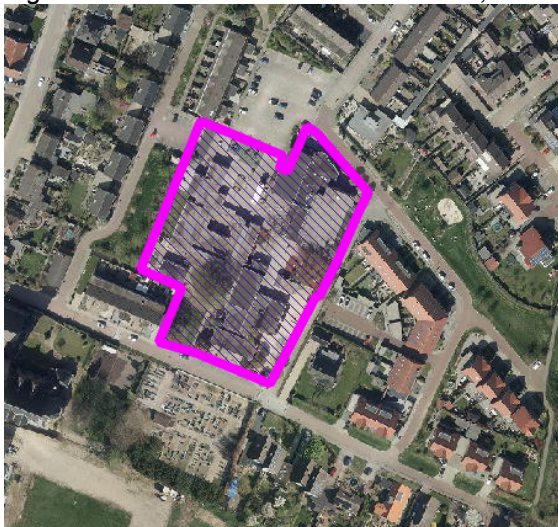
Figuur 26: onderzochte locatie in Oosterhout



Locatie 17: Hart van Oosterhout, Oosterhout.

Hart van Oosterhout is een gebiedsontwikkeling waarbij mogelijk nieuwbouw plaatsvindt voor basisschool SamSam en het dorpshuis verhuist. Als mogelijke invulling voor vrij te komen ruimte wordt gedacht aan woningbouw. Het is echter nog geen geprioriteerd project. Het terrein van het dorpshuis en de basisschool heeft een oppervlakte van ruim 7.500 m².

Figuur 27: luchtfoto Hart van Oosterhout, Oosterhout



Wegingscriterium	Argument	Score
Ruimtelijk beleid	Locatie is gelegen binnen de bebouwde kom. Bestemming is maatschappelijk. Planologische procedure noodzakelijk.	+/-
Ontsluiting	Locatie is gunstig binnen het centrum van Oosterhout en ligt ook binnen de ontsluitingsstructuur van Oosterhout. Mochten de woonwagens rechtstreeks worden aangesloten op de Pastoor Savenijelaan of de Zandstraat dan moet door middel van een parkeeronderzoek blijken hoeveel extra parkeerplaatsen er aangelegd moeten worden. Het aanleggen van een nieuwe ontsluitingsweg die op beide wegen aansluit is geen probleem.	+
Civiele techniek	Voldoende mogelijkheden om aan te takken op bestaand rioolsysteem. Wel berekenen of dit mogelijk is, maar gezien huidige bebouwing zal dat geen problemen opleveren. Civieltechnisch gezien een prima locatie.	++
Sociaal-maatschappelijk	Relatief veel omwonenden. Door omvang van het gebied kan afstand worden gerealiseerd tot standplaatsen. Desondanks zal het voor sommige bestaande bewoners letterlijk dichtbij komen. Openbare orde problemen zijn vanuit bestaande bewoners niet te verwachten maar wel weerstand en bezwaar en daarmee grotere kans op openbare orde problemen in de toekomst. Sociale controle wel goed mogelijk te maken.	+/-
Stedenbouwkundig	Deze locatie heeft een wat lastige vorm en is gelegen binnen de kern. Inpassing van een woonwagenkamp lijkt niet bij voorbaat onmogelijk. Geadviseerd wordt om hier eerst een studie te maken of en hoe een woonwagenkampje ingepast kan worden, opdat het woonwagenkamp geen belemmering vormt voor bijvoorbeeld de plaatsing van nieuwe woningen.	+/-
Landschappelijk	Locatie is landschappelijk in te passen, aandachtspunt is wel het zicht vanuit de dijk op de woonwagens. In woonwijk zijn woonwagens minder gewenste functie.	+/-
Milieutechnisch	De locatie is gelegen binnen de maatwerkzones van het CUP Valburg en Broekman Logistics (Nijmegen). Er zal een EV-analyse t.a.v. het groepsrisico moeten worden uitgevoerd om het groepsrisico te kunnen verantwoorden. Gezien de afstand tot het CUP en Broekman Logistics vormt EV vermoedelijk geen belemmering. De hoogspanningslijn die aan de noordzijde van deze locatie grenst kan beperkingen opleveren. Afhankelijk van de invulling van het perceel moet afstemming worden gezocht met de netbeheerder.	+/-
Grondeigendom	De grond op deze locatie wordt bij verplaatsing van de school en het dorps huis overgedragen aan de gemeente. Het is nog onduidelijk wat er dan precies mogelijk/wenselijk is. Afstemming met projectleider noodzakelijk.	+
Planeconomie	Woonwagenstandplaatsen als onderdeel van totaal programma zal de financiële haalbaarheid voor de plannen van dit gebied verder onder druk zetten.	-

Bijlage 1: Methodiek

Inventarisatie locaties

Eerste selectie

Op 3 december 2019 heeft de gemeenteraad de uitgangspunten en wegingscriteria voor de locatiestudie vastgesteld. De volledige uitgangspunten en wegingscriteria zijn toegevoegd in bijlage 3. Om focus aan te brengen in het onderzoek is middels GIS gegevens ten eerste achterhaald welke onbebouwde gronden eigendom zijn van de gemeente of de woningcorporaties⁸. Hieruit is een selectie van potentiële locaties gekomen. De gemeenteraad heeft de flexibiliteit van een locatie tot uitgangspunt benoemd, dat stelt eisen aan de grootte van een locatie. Om maximaal zes tot acht wagens te plaatsen op een locatie (inclusief extra voorzieningen en infrastructuur) is ten minste 1800 tot 2000 vierkante meter benodigd⁹. Daarom zijn locaties met een te beperkte ruimte (< 1500 vierkante meter) al middels de selectie in QGIS buiten beschouwing gelaten.

De eerste selectie, met de onbebouwde kavels (groter dan 1500 m²) in eigendom van de gemeente heeft geleid tot 86 potentiële locaties. Daarnaast zijn ook de onbebouwde kavels (groter dan 1500 m²) in eigendom van de corporaties meegenomen, dit heeft geleid tot een viertal locaties (twee in Zetten en twee in Heteren). In totaal heeft deze selectie dus geleid tot 90 potentiële locaties.

Tweede selectie

Aanvullend op grond in eigendom van de gemeente worden ook de volgende locaties geselecteerd:

1. Grond dat recent aan de gemeente te koop aangeboden is.
2. Potentiële woningbouwlocaties, waar het contractueel nog mogelijk is om woonwagens als onderdeel van het woningbouwprogramma in te brengen bij een projectontwikkelaar.
3. Grond ten behoeve van andere (bijv. maatschappelijke) functies die mogelijk op korte termijn aan de gemeente overgedragen worden.

Deze tweede selectie heeft geleid tot toevoeging van de volgende locaties:

1. Aangeboden/over te dragen grond	2. Potentiële woningbouwlocaties	3. Op termijn grondeigendom gemeente
Kavel Vitens nabij Hoenveldsestraat, Driel	Beethovenstraat, Elst	Kavel van Landerij de Park, noordzijde Elst
Kavel van de voormalige waterzuiveringsinstallatie, Zetten	Julianaweg/Flessestraat, Heteren	Van der Duyn van Maasdamstraat, Elst (locatie OBC)
	NIOO-terrein, Heteren	Mozartstraat, Elst (locatie OBC)
	Zetten-Zuid fase II, Zetten	De Helster, Elst (locatie zwembad/tennisvelden)
	Hart van Oosterhout, Oosterhout	Kavel van voormalig MFC Randwijks-Hof
		Kavel voormalig MFC, 't Kriekske, Valburg

Het selecteren van locaties heeft in totaal geleid tot 103 potentiële locaties.

Analyse

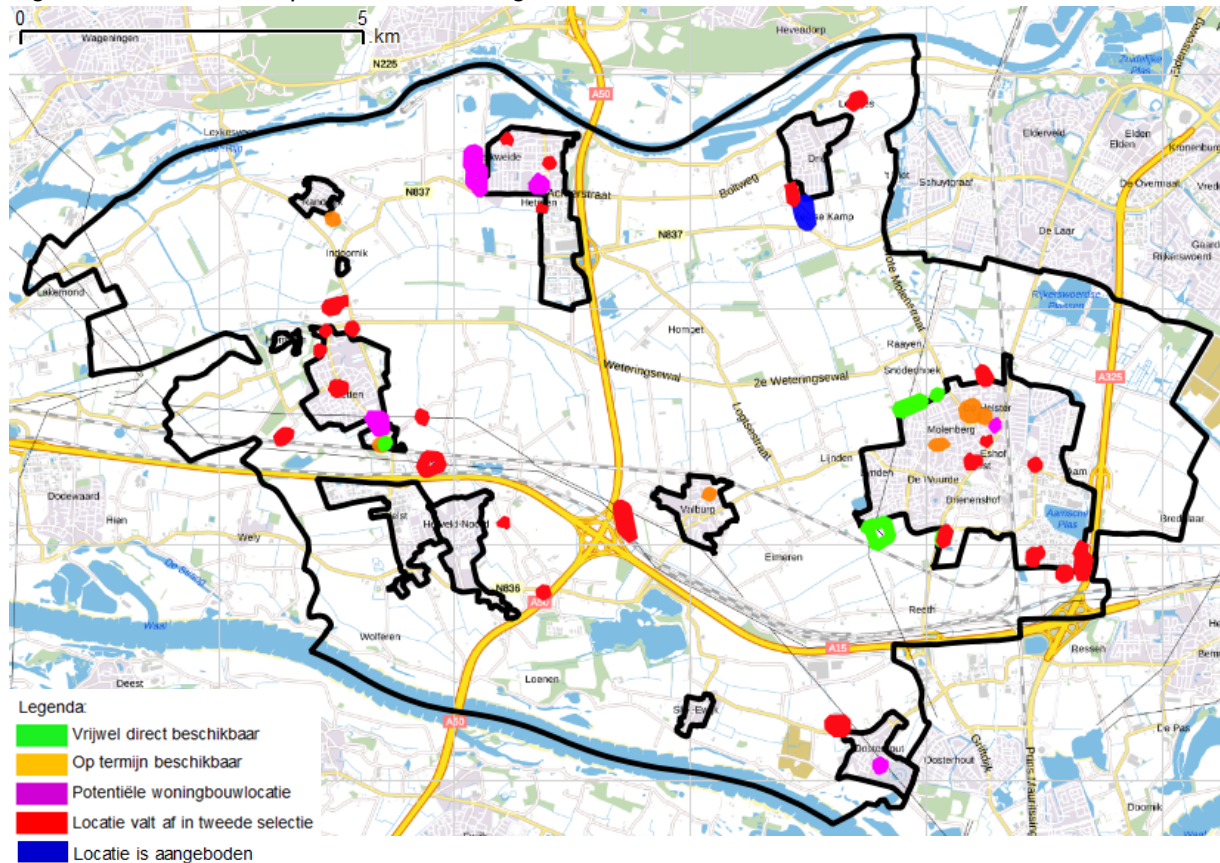
In de analysefase worden de 103 potentiële locaties als het ware getrechterd. Ten eerste zijn er in de eerste selectie locaties opgenomen die onbebouwd zijn, maar al gebruikt worden voor overige doeleinden. Voorbeelden zijn begraafplaatsen, speeltuinen, woningbouwprojecten waar al een contract afgesloten is, parken, waterbergingen, sportvelden, de milieustraat en gymveldjes nabij

⁸ Woningcorporaties actief in de gemeente Overbetuwe zijn Vivare, Woonstichting Valburg en Woningstichting Heteren.

⁹ Uit tekeningen van Nijbod Consultancy blijkt dat voor een locatie met zes wagens en de noodzakelijke infrastructuur ongeveer 1800 tot 2000 vierkante meter benodigd is.

(basis)scholen. Het is niet zomaar mogelijk en in veel gevallen ook onwenselijk om deze functies op te heffen. Deze locaties zijn daarom uit de selectie verwijderd. Er resteren nog 43 potentiële locaties, deze zijn zichtbaar op de kaart in *figuur 28*. Dit zijn de locaties die in deze locatiestudie nader onderzocht zijn.

Figuur 28: onderzochte potentiële woonwagenlocaties



De locaties op bovenstaande kaart zijn verdeeld over de volgende categorieën:

- Vrijwel direct beschikbaar (groen): dit zijn kavels die op dit moment niet bebouwd zijn en tevens in eigendom zijn van de gemeente.
- Op termijn beschikbaar (oranje): kavels die op dit moment verhuurd zijn of kavels die nu nog voor een andere functie gebruikt worden en op termijn overgedragen worden aan de gemeente.
- Potentiële woningbouwlocaties (paars): locaties waar woningbouw beoogd is, maar nog geen afspraken zijn vastgelegd met een ontwikkelaar in een exploitatieovereenkomst.
- Locatie valt af in tweede selectie (rood): kavels waar een woonwagenlocatie op voorhand onmogelijk of zeer onwenselijk is.
- Locatie is aangeboden (blauw): kavels die te koop aangeboden zijn aan de gemeente.

Een verdere verdieping in de resterende 43 locaties laat zien dat het realiseren van een woonwagenlocatie op een groot deel van de locaties stedenbouwkundig onmogelijk is, zeer onwenselijk is, dan wel lijnrecht tegenover bestaand beleid staat. De rood gearceerde locaties zijn daarom uit de selectie gehaald. Het gaat om de volgende locaties:

- Acht locaties die buiten bestaand stedelijk gebied gelegen zijn en tevens niet aan de rand van een kern gelegen zijn. Het realiseren van een woonwagenlocatie in het buitengebied is onwenselijk en voldoet bovendien niet aan de door de gemeenteraad gestelde criteria.

- Vier locaties die (deels) verkocht worden. Het gaat om de locaties op bedrijventerrein de Merm-Oost en de rood omlijnde kavel in Oosterhout. Bovendien is wonen op bedrijventerreinen niet mogelijk en onwenselijk volgens huidig beleid.
- Eén locatie in Driel valt af omdat deze gebruikt wordt als oeverwaluwwal, het is niet mogelijk om deze op te heffen.
- Eén locatie valt af omdat deze gebruikt gaat worden voor Vitaal Sportpark De Pas, besluitvorming hierover heeft reeds plaatsgevonden.
- Twaalf locaties vallen af omdat een inpassing van maximaal 6-8 woonwagens stedenbouwkundig onmogelijk of zeer onwenselijk is.

Er resteren 17 potentiële woonwagenlocaties, hierover hebben alle benodigde gemeentelijke vakdisciplines geadviseerd. Hierdoor wordt inzichtelijk gemaakt welke locaties het meest passen bij de volgens de raad vastgestelde criteria (zie *figuur 5* voor een overzicht).

Planning

Activiteit	Wanneer?
Vaststellen uitgangspunten & wegingscriteria locatiestudie	December 2019
Selectie alle potentiële locaties	Januari 2020
Trechteren potentiële locaties	Februari 2020
Advies gemeentelijke vakdisciplines	April/mei 2020
Afronding concept onderzoeksrapport	Juli 2020
Afronding onderzoeksrapport, informeren gemeenteraad en belanghebbenden	September 2020

Bijlage 2: Vastgestelde uitgangspunten en wegingscriteria

Uitgangspunten en wegingscriteria voor het aanwijzen van voorkeurslocaties voor nieuwe woonwagendstandplaatsen behorende bij raadsvoorstel 19rv000108 en raadsbesluit 19rb000134.

1. Uitgangspunten:

- **Twee locaties:** gezien de behoefte op korte termijn aan uitbreiding van woonwagendstandplaatsen en de herkomst van de bewoners die in aanmerking willen komen voor een standplaats is het raadzaam te zoeken naar één locatie voor twee standplaatsen en één locatie voor vier standplaatsen. Overwogen kan worden om daarbij ook de mogelijkheden voor uitbreiding op de al bestaande locaties te onderzoeken;
- **Spreiding:** de behoefte die is geuit vraagt een spreiding over de gemeente, dit komt naar verwachting ook de sociale cohesie tegemoet. Er ligt een behoefte voor Elst en omgeving en voor Andelst/Herveld/Zetten. Daarom wordt voorgesteld om het zoeken naar locaties te doen in het oostelijk deel van de gemeenten zijnde de kernen Driel, Elst, Valburg Oosterhout en het westelijk deel van de gemeenten, zijnde de kernen Andelst/Herveld, Zetten en Heteren;
- **Grootte van de locatie:** uitgegaan kan worden van een ruimtebehoefte van ca. 120 m² voor één woonwagen. Daarnaast zal er ruimte gereserveerd moeten worden t.b.v. het parkeren en de landschappelijke inpassing. De hiervoor benodigde ruimte verschilt per locatie;
- **Flexibiliteit:** de behoeftestudie geeft aan dat in de toekomst een grotere behoefte gaat ontstaan. Daarom is het raadzaam om te zoeken naar locaties die uitgebreid kunnen worden. Vanwege de behoefte aan kleine en beheersbare locaties is het uitgangspunt in beginsel maximaal zes standplaatsen per locatie. Indien het gezien familiebanden van bewoners noodzakelijk dan wel wenselijk is dat er meer dan zes wagens bij elkaar geplaatst worden, is het in een dergelijk specifiek geval te overwegen om het aantal standplaatsen op te hogen tot maximaal acht per locatie.
- **Bestemming:** in het verleden hebben zich op woonwagenlocaties ook bedrijfsmatige activiteiten ontplooid waar veel overlast uit is ontstaan en waar de activiteiten ook minder passend zijn in een woonomgeving. Met het oog hierop is het voorstel uitsluitend locaties te zoeken voor het realiseren van de woonbehoefte en geen bedrijfsmatige activiteiten toe te staan.

2. Wegingscriteria:

- **Ruimtelijk beleid:** het realiseren van woonwagendstandplaatsen betreft een differentiatie binnen het wonen. Dit is een stedelijke functie en daarvoor passen we de ladder van duurzame verstedelijking toe. Dat betekent dat primair gezocht wordt naar locaties die binnen het stedelijk gebied liggen en dat uitsluitend als deze mogelijkheden er niet zijn er in randen van het stedelijk gebied gezocht kan worden. Ook in het kader van de integratie heeft het de voorkeur om binnen het bestaand stedelijk gebied tot realisatie van standplaatsen te komen.
- **Civiele techniek (ontsluitingsmogelijkheden):** de omvang van het aantal eenheden is beperkt. Bij voorkeur wordt dan ook gezocht naar locatie die op de bestaande infrastructuur kan worden aangesloten zodat zo min mogelijk nieuwe infrastructuur moet worden aangelegd. De infrastructuur beperkt zich tot de ontsluiting van de standplaatsen en de realisatie van parkeerplaatsen in overeenstemming met het parkeerbeleid van de gemeente.
- **Sociaal maatschappelijke impact, incl. veiligheid en openbare orde:** de ervaring leert dat het ontwikkelen van woonwagenlocaties niet altijd even makkelijk is. De impact kan als groot ervaren worden. Het is daarom van belang om in de locatiekeuzes af te wegen wat de sociaal maatschappelijke impact is. Bovendien zal daarbij moeten worden meegenomen dat veiligheid en openbare orde te waarborgen zijn.

- **Stedenbouwkundige kwaliteit en landschappelijke inpassing:** de situering van de standplaatsen op een locatie moet stedenbouwkundig aansluiten op de omgeving en de mogelijkheden moeten aanwezig zijn om tot een goede inpassing in de bestaande omgeving te komen. Aan de randen van de stedelijke gebieden moet ook een zorgvuldige landschappelijke inpassing kunnen plaatsvinden;
- **Milieutechnische randvoorwaarden:** de locatie moet een woonbestemming kunnen krijgen. Dit stelt eisen aan de afstand tot hindergevoelige activiteiten. In het vervolgtraject moeten overigens ook andere onderzoeken plaatsvinden zoals maar de staat van de grond (schone grond), flora en fauna en archeologie.
- **Grondeigendom:** een locatie die op gemeentegrond of gronden van een corporatie kan worden gerealiseerd heeft de voorkeur boven een locatie van een derde. Locaties van derden moeten nog verworven worden en dit zal invloed hebben op de termijn van realisatie. Locaties van derden worden niet uitgesloten.
- **Planeconomie:** voor een nieuwe locatie moet een grondexploitatie worden opgesteld. De kosten worden bepaald door grondwaarde en aanleg van de openbare voorzieningen. Per locatie zal een andere grondwaarde moeten worden toegerekend en ook de voorzieningen die getroffen moeten worden verschillen. De beschikbaarstelling van de standplaatsen zal op basis van huur plaatsvinden. Met het oog hierop heeft het de voorkeur om mede gelet op de omvang van het aantal woonwagendstandplaatsen tot een zo laag mogelijk tekort op de grondexploitatie te komen.