GEMEENTE WEST BETUWE

-

**LOCATIEONDERZOEK WOONWAGENLOCATIE DE GRIEND IN WAARDENBURG**

**april 2021**

P. van den Bogaert

| Datum | Versie | Toelichting |
|---|---|---|
| 25-04-2021 | 0.1 | Conceptversie door opsteller |
| 26-04-2021 | 0.2 | Bewerkingen projectgroep: DvdB en MvH |
| 28-04-2021 | 0.3 | Bewerkingen projectgroep: JK |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

# Inhoud

**1. Inleiding** ..... 4
**2. Kaders locatieonderzoek** ..... 6
**1. Heideweg, nabij huisnummer 2** ..... 9
**2. Steenweg, naast fysio Xtra.** ..... 10
**3. Klingelenberg-Noord, aan de Weerklank** ..... 11
**Voorkeur van woonwagenbewoners van De Griend** ..... 12
**Woonwagenlocatie De Griend** ..... 13
**3. Eindconclusie en advies** ..... 14

# 1. Inleiding

Een meerderheid van de gemeenteraad van Neerijnen heeft in november 2016 in een beeldvormende vergadering de voorkeur uitgesproken voor huisvesting op één locatie; Of er blijkt een haalbare mogelijkheid te zijn om de woonwagenlocatie op De Griend te behouden, of de huidige locatie wordt in zijn geheel naar een andere locatie binnen Waardenburg verplaatst.

Sinds 2016 hebben op het gebied van huisvesting van woonwagenbewoners een aantal belangrijke veranderingen plaatsgevonden.

Het rapport van de Nationale Ombudsman uit mei 2017: Woonwagenbewoner zoekt standplaats.

De ombudsman adviseert hierin gemeenten onder andere om de standplaatsbehoefte onder woonwagenbewoners te inventariseren en vast te leggen in de Woonvisie; De Woonvisie vormt vervolgens de basis voor het maken van afspraken met de woningcorporatie(s).

Het beleidskader 'Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties uit juli 2018:

In het beleidskader wordt onder andere ingegaan op de rol en verantwoordelijkheid van de gemeente en de woningcorporatie(s) in het kader van de behoefte naar woonwagenstandplaatsen, het voorzien in voldoende huurwoonwagens en koopstandplaatsen, een transparante inschrijving en toewijzing en helder woonwagenbeleid.

Dit verkennend locatiekeuzeonderzoek is gedaan ter uitvoering van het geactualiseerde Plan van Aanpak Herstructurering woonwagenlocatie De Griend (collegebesluit van 9 februari 2021).

Bij de uitwerking van dit locatieonderzoek is rekening gehouden met de voorkeur van de raad maar is tevens gekeken naar de taken en belangen van de overige belanghebbenden. Die taken en belangen zijn voor:

De gemeente:

- Het onderzoeken wat de behoefte is aan woonwagenstandplaatsen en woonwagens binnen de gemeente;
- Het ontwikkelen van beleid voor woonwagenstandplaatsen en woonwagens;
- Een passende bestemming voor de grond die toegewezen wordt voor woonwagenstandplaatsen;
- Het bouwrijp opleveren van de kavels.
- Het afgeven van de vereiste vergunningen.

De woningcorporatie:
De woningcorporatie is vanuit de Woningwet verantwoordelijk voor het ontwikkelen, verhuren en exploiteren van woonwagenlocaties, standplaatsen en woonwagens voor huurders die tot hun doelgroep behoren (verzamelinkomen 2021 tot €40.024).
Gemeente en de woningcorporaties voeren gespreken over hoe invulling te geven aan het kiezen van een woonwagenlocatie en het realiseren van de woonwagenstandplaatsen met eventuele huurwoonwagens. In de herstructurering van De Griend heeft woningcorporatie De Kernen met de gemeente in april 2021 een intentieovereenkomst gesloten waarbij voor De Kernen het uitgangspunt is om 7 woonwagenwoningen te realiseren, geen standplaatsen en woonwagens te realiseren voor middeninkomens, de benodigde grond over te nemen tegen de voor de sociaal huur gangbare grondprijs.

Woonwagenbewoners De Griend:
Met bewoners van de woonwagenlocatie De Griend zijn in 2016 afspraken gemaakt over de herstructurering, de toewijzing van de standplaatsen en de huisvestingsvorm. Ook zijn met de bewoners afspraken gemaakt over de periode tot aan het opleveren van de nieuwe standplaatsen. Het belang van de woonwagenbewoners is te wonen op een locatie die schoon, heel en veilig is. In de periode van 2016 tot 2021 is regelmatig een uitwerking van de begrippen schoon, heel, veilig en legaal gedaan. Daaruit blijkt onder meer dat er een tweedeling bestaat tussen de bewoners. Een groep (zes gezinnen) wenst op de huidige locatie De Griend te blijven staan, dat de standplaatsen worden opgeknapt en er twee woonwagenwoningen worden gebouwd in plaats van woonwagens. De andere groep (negen gezinnen) wenst naar een andere locatie te verhuizen waarbij twee gezinnen een standplaats wil kopen en daarop een eigen woonwagen wil plaatsen. De overige

zeven gezinnen (vallend onder de categorie sociale huur) willen liever wonen in een woonwagen / woonwagenwoning; een grondgebonden woning die gevoelsmatig aansluit bij de culturele identiteit.

Omwonenden:
Daar waar woonwagenstandplaatsen worden gerealiseerd, verandert voor de omwonenden de eigen woonomgeving. Mensen kunnen daar verschillend op reageren. Echter, daar de uiterlijke verschijningsvorm sterk afwijkt van de traditionele woonwagenvorm, kan het verwachte nimby-gedrag wellicht meevallen.

Het locatiekeuze onderzoek is verkennend. Er zijn veel variabelen (belanghebbenden en kaders) die een uiteindelijke locatiekeuze beïnvloeden. Het is daarom dat gekozen is om eerst een verkenning te doen naar mogelijke locaties; een groslijst. Uit die groslijst wordt op basis van toetsingscriteria voor locatiekeuze en aantal standplaatsen een selectie van drie[1] voorkeurslocaties gemaakt. De voorkeurslocaties worden in een vervolgonderzoek samen met De Kernen nader verkent en uitgewerkt.

[1] Oorspronkelijk waren er drie voorkeurslocaties: De locatie 'De Kievit' valt echter af. Een groot deel van de grond is inmiddels verkocht en niet meer beschikbaar. De twee voorkeurlocaties Heideweg, nabij huisnummer 2 en Steenweg, naast fysio Xtra, zijn bedrijfsmatig in gebruik, in eigendom bij derden en liggen naast een fruitteeltbedrijf. Er bestaat een zeker risico dat realisatie niet mogelijk is. Om die reden is vanuit de projectgroep de eerstvolgende locatie Klingelenberg-Noord, aan de Weerklank toegevoegd. Deze locatie is in eigendom van de gemeente en heeft de bestemming woongebied – uit te werken.

# 2. Kaders locatieonderzoek

Doel van het verkennend locatieonderzoek is drie tot vier haalbare locaties voor woonwagenstandplaatsen te komen. Hiervoor hebben we drie hoofdvragen beantwoord:

1. Één locatie of splitsen in twee locaties?

De woonwagenlocatie De Griend is eigendom van de gemeente. De standplaatsen worden door de gemeente verhuurd dan wel wordt er staangeld (Gemeenteraad 16/12/2016) voor betaald. Volkshuisvestelijk is dit geen taak van de gemeente. Het beheer en exploitatie van woonwagenstandplaatsen voor gezinnen met een verzamelinkomen tot €40.024 is, zoals in de inleiding beschreven, een taak van de woningcorporatie.
De herstructurering van de locatie biedt dan ook de mogelijkheid om naast de fysieke herinrichting ook de volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid van gemeente en woningcorporatie op de juiste wijze in te richten.
Woningcorporatie De Kernen wenst die verantwoordelijkheid te nemen maar stelt wel een aantal kaders. Een van die kaders is dat De Kernen alleen standplaatsen over neemt voor zover er sprake is van een locatie waarop alleen sprake is van huurstandplaatsen met daarop huurhuisvesting. Een locatie met de combibatie van huurstandplaatsen met huurwoonwagenwoningen en huurstandplaatsen met eigendomswoonwagens van de huurders is voor De Kernen niet gewenst. Om die reden neemt de woningcorporatie geen standplaatsen over op De Griend.

De Kernen hebben in West Betuwe eerder al een woonproduct (woonwagenwoning) voor woonwagenbewoners in Beneden-Leeuwen gerealiseerd. Deze woonwagenwoning is de basis voor overname van de standplaatsen (Zie foto).

Willen we de volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid op de juiste wijze vorm geven dan is splitsing van de standplaatsen van De Griend aan de orde: De gemeente behoudt (voorlopig) de verantwoordelijkheid van beheer en exploitatie van de zes standplaatsen op De Griend. Tevens zorgt ze voor de mogelijkheid van realisatie van twee koopstandplaatsen. De woningcorporatie De Kernen neemt de verantwoordelijk voor de realisatie, het beheer en de exploitatie van zeven huurwoonwagenwoningen op een nieuwe locatie buiten De Griend. Het ontwikkelen door bewoners van de twee koopstandplaatsen naast de huurwoningen is voor De Kernen bespreekbaar.

2. Wat verstaan we onder een locatie voor woonwagenstandplaatsen?

Om tot een geschikte locatie te komen moeten we eerst in beeld hebben wat we precies verstaan onder een woonwagenstandplaats. Hoe ziet die er uit? Welke randvoorwaarden hanteren we? Hoe is de ligging? Deze vragen zijn beschreven en uitgewerkt in het eerste deel van het locatieonderzoek; De toetsingscriteria.

3. Wat zijn mogelijke locaties?

Vanuit verschillende invalshoeken zijn de afgelopen periode diverse potentiële locaties aangedragen. Deze locaties hebben we opgenomen in een groslijst. Deze locaties zijn getoetst aan een aantal geformuleerde essentiële criteria. Dit resulteert in een lijst met voorkeurslocaties. In een nadere toetsing zijn verschillende kenmerken beschouwd en is een weging gegeven aan deze kenmerken. Die weging resulteert in een variabele voorkeursvolgorde afhankelijk van een gekozen prioriteit.

**Toetsingscriteria voor locatiekeuze en aantal locaties**
Het locatieonderzoek beschrijft wat we verstaan onder een woonwagenstandplaats en aan welke omgevingsfactoren de locatie moet voldoen. Daarbij gaat het om planologische, milieu-, verkeers-, sociale, financiële en veiligheidsaspecten.

De groslijst is eerst getoetst aan een aantal essentiële locatiekenmerken:

1. *Rekening gehouden met ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling*
   Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling? In de stedelijke ontwikkeling nieuw? Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied? Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling? Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

2. *Planologische haalbaarheid*
   De locaties dienen te voldoen aan de algemeen geldende randvoorwaarden op het gebied van milieu en verkeer en geluid.

3. *Ontsluiting*
   En locatie dient goed, vooral met de auto, ontsloten te zijn. Tevens dient de bereikbaarheid voor hulpdiensten te worden gegarandeerd.

4. *Woonwijk/integratie*
   In verband met de mogelijkheid tot integratie en met de aanwezigheid van sociale controle, verdient een locatie in een woonwijk de voorkeur boven een locatie op een bedrijventerrein of in het buitengebied.

5. *Behoud groen*
   Te saneren locaties c.q. inbreidingslocaties in het bestaand stedelijk gebied verdienen de voorkeur boven locaties waarvoor groen moet worden opgeofferd.

6. *Sociale structuur*
   De locatie is zodanig ruimtelijk inpassen dat samenstelling van de woningvoorraad afwisselend is, verrommeling wordt voorkomen en sociaal beleid een positieve impact heeft.

7. *Realiteitswaarde*
   Locaties waarvan we op voorhand al kunnen zeggen dat de realiteitswaarde minimaal is, vallen af. Denk hierbij aan de kaders van De Kernen in combinatie met de belangen van omwonenden en de (beperkte) ruimtelijke inpassing.

8. *Verwerfbaarheid*
   Kavels/gebieden die de gemeente of De Kernen al in eigendom heeft, of die relatief gemakkelijk te verwerven zijn, verdienen de voorkeur.

De volgende locaties zijn opgenomen in de groslijst en getoetst aan bovenstaande criteria:

1. De Griend;
2. Steenweg, De Kievit;
3. Steenweg 73A;
4. Heideweg nabij huisnummer 2;
5. Zandweg naast huisnummer 46;
6. Achter de Vergt;
7. Steenweg, naast fysio Xtra;
8. Klingelenberg-Noord, aan Weerklank.

De ligging van de locaties

De locaties van de groslijst zijn getoetst aan de criteria op geschiktheid, redelijke geschiktheid, moeilijk te realiseren of ongeschiktheid. De uitkomst van die toetsing wordt in onderstaande tabel weergegeven.

| | Ladder verstedelijking | Planologie | Ontsluiting | Aansluiting woonwijk | Groenbehoud | Sociale structuur | Verwerfbaar | Realistisch |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| De Griend | | | | | | | | |
| Steenweg, De Kievit | | | | | | | | |
| Steenweg 73A | | | | | | | | |
| Heideweg, nabij 2 | | | | | | | | |
| Zandweg 46 | | | | | | | | |
| Achter milieustraat De Vergt | | | | | | | | |
| Steenweg, naast fysio Xtra | | | | | | | | |
| Klingelenberg-Noord, Weerklank | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Legenda | Geschikt | | Redelijk geschikt | | Moeilijk | | Ongeschikt | |

De voorselectie heeft geresulteerd in een lijst met vier potentiele locaties.:

1. Steenweg, De Kievit
2. Heideweg, nabij huisnummer 2
3. Steenweg, naast fysio Xtra
4. Klingelenberg-Noord, aan Weerklank

De vier locaties uit de selectie zijn nader in kaart gebracht. Daarbij heeft een uitvoerige toesting plaatsgevonden op een groot aantal aspecten vanuit ruimtelijke ontwikkeling, openbare orde en veiligheid en de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid.

**Algemeen**

Hoewel alle voorkeurslocaties voldoende ruimte bieden voor realisatie van vijftien woonwagenstandplaatsen (alle te herstructureren standplaatsen van De Griend) en ook als zodanig zijn getoetst, is in de bovenstaande tabel alleen de score weergegeven van de realisatie van negen standplaatsen. Uitgegaan is van splitsing van de standplaatsen aan De Griend op basis van gedeeltelijke overname door De Kernen. Voor negen standplaatsen van ongeveer 250 vierkante meter is ongeveer 2250 vierkante meter nodig. Voor de openbare ruimte (wegen, parkeerplaatsen, trottoir, openbaar groen) is grosso modo eenzelfde oppervlakte nodig als voor de standplaatsen. 9 x 250 x 2 is 4500m$^2$.
De geselecteerde locaties zijn in de basis allemaal geschikt om een woonwagenlocatie op te realiseren. Hieronder volgt een beschrijving per locatie, met een ruimtelijke verkennende toetsing op voldoende oppervlakte gevolgd door argumenten voor en kanttekeningen.

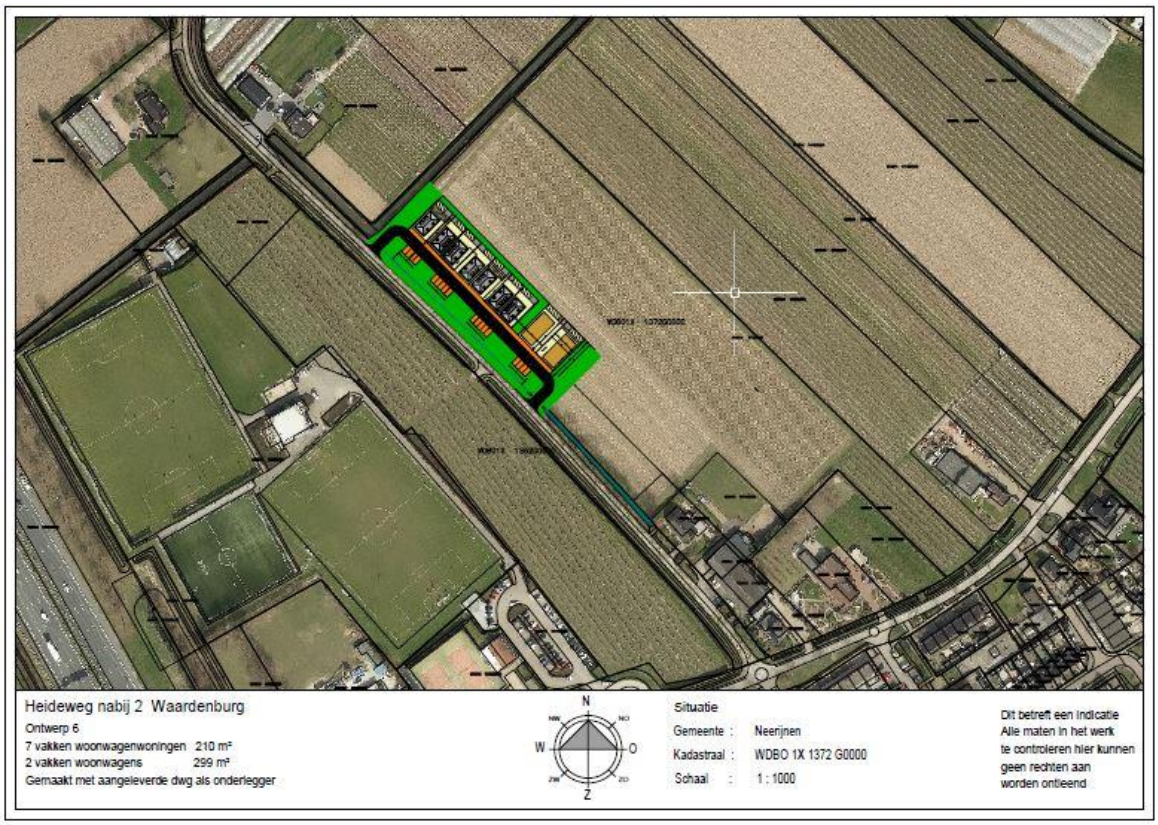
**Steenweg, De Kievit**

De locatie De Kievit aan de Steenweg is tijdens het onderzoek voor een groot deel verkocht aan derden en niet verder toegelicht in dit onderzoek. Er resteren per saldo nog drie voorkeurlocaties.

1. **Heideweg, nabij huisnummer 2**

Het bewuste perceel is gelegen in Waardenburg en is particulier eigendom. Het is in 2019 aangekocht. De bestemming is agrarisch en wordt gebruikt als buxuskwekerij. Verwerving van de benodigde grond is niet waarschijnlijk. De ligging is op de rand van het bebouwde gedeelte van Waardenburg maar sluit wel aan. Aan de andere zijde van de Heideweg wordt bedrijfsmatig fruit geteeld en gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Er dienen maatregelen te worden genomen zodat de vereiste 50 meter afstand (spuitzone) tussen de fruitbomen en de woonwagenstandplaatsen wordt beperkt. Rekening houdende met de ligging is een oppervlakte van ongeveer 5000m$^2$ nodig.

Een bestemmingsplanprocedure dient te worden doorlopen. Het aantal omwonenden is beperkt. Door de woningcorporatie De Kernen wordt deze locatie geschikt geacht.



Argumenten voor:

- De locatie is zeer overzichtelijk vanaf de Heideweg;
- De locatie kan goed begrensd worden waardoor ongewenste uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt;
- Er is een heldere scheiding mogelijk tussen huur en koop;
- De twee woonwagens hoeven pas geplaatst te worden als de woonwagenwoningen gereed zijn;
- Door het beperkt aantal omwonenden is het Nimby effect beperkt;
- De ontwikkeling van de locatie wordt niet beperkt door een eventuele nieuwe afslag van de A2 te Waardenburg.

Kanttekeningen:

- Het verwerven van de bedrijfsmatig in gebruik zijnde grond is een risico;
- Voor deze locatie dient een uitgebreide bestemmingsplanprocedure te worden gevolgd;
- De woonwagenbewoners vinden dit mogelijk geen woonwagenlocatie door lintbebouwing, echter zullen deze locatie accepteren;
- De locatie sluit beperkt aan op de bebouwde omgeving van Waardenburg;
- Nader onderzoek dient te worden uitgevoerd naar mogelijke vleermuismigratieroute en grondwater beschermingsgebied;
- De locatie ligt binnen 50 meter (spuitzone) van een fruitteeltbedrijf waar gewerkt wordt met gewasbeschermingsmiddelen.

**2. Steenweg, naast fysio Xtra.**

Het bewuste perceel is gelegen in Waardenburg ten westen van de provinciale weg N830, direct naast fysio Xtra. Het perceel is particulier eigendom. De ligging is op de rand van het bebouwde gedeelte van Waardenburg maar sluit wel aan. De bestemming is agrarisch, er wordt bedrijfsmatig fruit geteeld en gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Er dienen maatregelen te worden genomen zodat de vereiste 50 meter afstand (spuitzone) tussen de fruitbomen en de woonwagenstandplaatsen wordt beperkt. Rekening houdende met de ligging is een oppervlakte van ongeveer 6800m$^2$ nodig.
Een bestemmingsplanprocedure dient te worden doorlopen. Het aantal omwonenden is beperkt.
Voor de verkeersontsluiting is navraag gedaan bij de provincie Gelderland. Er komt geen positieve reactie vanuit de Provincie voor het aanleggen van een afrit richting de Steenweg te Waardenburg. Wanneer er een bouwplan is zal eerst moeten worden gekeken naar een ontsluitingsweg op lokale gemeentelijke wegen. Wanneer dit niet mogelijk is dan wordt er gekeken naar de mogelijkheid voor een aansluiting op de Provinciale weg.
De reden van afwijzen nu zit in het feit dat de Steenweg een erg drukke weg is en dat deze in de toekomst ook niet minder druk zal worden. Dit heeft te maken met de verbreding van de A2 en de handhaving van de beide op en afritten in het dorp. Tevens is dit een drukke fietsroute van en naar Geldermalsen.
Door de woningcorporatie De Kernen wordt deze locatie geschikt geacht.

Argumenten voor:

- De locatie kan goed begrensd worden waardoor ongewenste uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt;
- Er is een heldere scheiding tussen huur en eigendom mogelijk;
- Er is een goed verkeersontsluitng mogelijk;
- De twee woonwagens hoeven pas geplaatst te worden als de woonwagenwoningen al gereed zijn;
- Door het beperkt aantal omwonenden is het Nimby effect beperkt;
- De locatie valt goed bij bewoners.

Kanttekeningen:

- Het verwerven van de bedrijfsmatig in gebruik zijnde grond is een risico;
- Voor deze locatie dient een uitgebreide bestemmingsplanprocedure gevolgd te worden;
- De locatie sluit beperkt aan op de bebouwde omgeving van Waardenburg;
- De locatie ligt binnen 50 meter (spuitzone) van een fruitteelt waar gewerkt wordt met gewasbeschermingsmiddelen.

### 3. Klingelenberg-Noord, aan de Weerklank

In het kleinschalige nieuwbouwpan Klingelenberg-Noord te Tuil is een gedeelte aan de Weerklank nog niet in ontwikkeling. De grond is eigendom van de gemeente. De locatie is niet gelegen in Waardenburg, maar in Tuil. Aan woonwagenbewoners is in 2016 toegezegd dat de locatie in Waardenburg zal worden gerealiseerd. De afstand tot De Griend bedraagt ongeveer 1500 meter en ligt 100 meter over de grens tussen Waardenburg en Tuil.

De gemeenteraad zet voor Tuil (zie conclusie woonvisie) in op:

- Fasering en herprogrammering van Klingelenberg met goedkopere woningen, ook in de huursector.
- Klingelenberg mede benutten voor de behoefte van gezinshuishoudens elders uit de gemeente.

Door de woningcorporatie De Kernen is deze locatie geschikt geacht. De Kernen geeft aan dat ze naast de woonwagenwoningen op deze locatie ook reguliere sociale huisvesting willen realiseren.

Op de vlek rust de bestemming Woongebied – Uit te werken. Voor de twee woonwagenstandplaatsen is een beperkte bestemmingplanprocedure te doorlopen. De vlek is gelegen aan de noordzijde van een gedeelte waar koopwoningen staan. Ten westen ligt de natuurspeeltuin, de Christelijke Basisschool Klingelenburg en een kinderdagverblijf. In de verdere uitwerking dient rekening te worden gehouden met de verkeersontsluiting. Het aantal omwonenden is groot. Het participatietraject dient uiterst zorgvuldig doorlopen te worden. Rekening dient te worden gehouden met planschadeclaims, ook al wordt de kans van slagen daarop klein geacht.

De inrichtingstekening is een eerste impressie van de inpasbaarheid van 7 woonwagenwoningen, 2 woonwagenstandplaatsen en reguliere sociale huurwoningen. De uiteindelijke inrichting wordt nader uitgewerkt.

Argumenten voor:

- De locatie sluit aan bij al bestaande nieuwbouw;
- Het bestemmingsplan voorziet al in woningbouw;
- De locatie kan goed begrensd worden waardoor ongewenste uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt;
- Er is een heldere scheiding mogelijk tussen huur en koop;
- De twee woonwagens hoeven pas te worden geplaatst als de woonwagenwoningen gereed zijn;
- De locatie is tweezijdig te ontsluiten.

Kanttekeningen:

- Ondanks de toevoeging van zeven woonwagenwoningen blijft het een woonwagenlocatie;
- Er zijn veel omwonenden waardoor het Nimby effect groot zal zijn;
- Er is kan op planschadeclaims.
- Woonwagenbewoners zullen gemengd reageren op deze locatie.

**Voorkeur van woonwagenbewoners van De Griend**

Met 15 gezinnen van woonwagenlocatie De Griend is de afgelopen jaren herhaaldelijk overleg gevoerd. Zoals eerder in dit onderzoek beschreven willen de residerende bewoners splitsing van de locatie. Zes gezinnen willen op De Griend op de standplaats blijven wonen. Hiervan willen er twee dat de huidige

eigendomswoonwagen wordt vervangen door een woonwagenwoning die men dan vervolgens huurt. De overige negen hoofdbewoners willen verhuizen naar een andere locatie in Waardenburg.
De onderlinge verstandhouding tussen beide groepen is dermate slecht dat bij elkaar huisvesten van deze groepen op termijn leidt tot een veiligheidsrisico. Nu al is er tussen de bewoners onderling sprake van intimidatie en ruzies welke soms leiden tot fysiek geweld.
De meeste gezinnen die naar een andere locatie willen verhuizen, hebben zich uitgesproken voor huisvesting in een woonwagenwoning (zie verbeelding eerder in dit onderzoek).

**Woonwagenlocatie De Griend**
Bij splitsing van de woonwagenlocatie De Griend resteren de zes oorspronkelijke woonwagenstand-plaatsen. De standplaatsen en daarop geplaatste bergingen zijn eigendom van de gemeente en zijn toe aan groot onderhoud; De kabels en leidingen dienen te worden geïnspecteerd en zo nodig vervangen. De bergingen dienen te worden vernieuwd en de verzakking van de verharding op de standplaats opgevuld.

Na verhuizing van de negen gezinnen naar een nieuwe locatie dient de vrijgevallen ruimte te worden ontmanteld, ingericht met groenvoorziening en te deugdelijk te worden afgezet. Beheer en exploitatie dient intern in de gemeente te worden geborgd.

# 3. Eindconclusie en advies

Uit de groslijst van acht locaties, resteren drie voorkeurslocaties. Alle voorkeurslocaties hebben voor- en nadelen.

Voordelen:

1. De locaties aan de Heideweg en Steenweg liggen beiden in Waardenburg. Dit past in het wens van de woonwagenbewoners om bij verhuizing zo min mogelijk wijziging te hebben in hun sociale maatschappelijke omgeving. Denk hierbij aan hun schoolgaande kinderen.
2. Het aantal omwonenden bij beide locaties is beperkt waardoor het aantal zienswijzen zo mogelijk beperkt blijft.
3. De vlek in het nieuwbouwplan Klingelenberg-Noord is al bestemd tot woongebied. Voor de woonwagenwoningen is geen aanvullende procedure nodig. Voor de twee woonwagenstandplaatsen is een beperkte procedure nodig. Van de drie voorkeurlocaties is de snelheid waarbinnen deze locatie kan worden gerealiseerd het hoogst.
4. De Kernen wil naast de zeven woonwagenwoningen ook reguliere huurwoningen realiseren. Dit past binnen de kaders van herprogrammering van Klingelenberg met goedkopere woningen, ook in de huursector als ook de Klingelenberg mede benutten voor de behoefte van gezinshuishoudens elders uit de gemeente, waaronder de woonwagenbewoners uit Waardenburg.

Nadelen:

1. De locaties aan de Heideweg en de Steenweg worden bedrijfsmatig gebruikt. Verwerving van de grond is naar verwachting moeilijk. Om de mogelijkheden van verwerving te behouden gedurende de verdere procedure van locatieonderzoek ware de bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten toe te passen. Voor beide locaties zal een uitgebreide bestemmingsplanprocedure moeten worden gevoerd. De procedure zal naar alle waarschijnlijkheid op basis van de in 2022 van kracht wordende Omgevingswet doorlopen dienen te worden.
2. Voor beide locaties dienen maatregelen te worden genomen om de voorgeschreven afstand van 50 meter tussen de fruitteeltbedrijven en de beoogde woonwagenlocaties te bepreken. Dergelijke maatregelen zullen een kostenverhogend effect hebben.
3. Voor de locatie aan de Steenweg is een extra complicerende factor het negatieve advies van de verkeersontsluiting van de locatie op de N830.
4. Het inbrengen van woonwagenstandplaatsen in het nieuwbouwplan Klingelenberg-Noord zal bij de meeste bewoners in de wijk niet met erg veel enthousiasme worden ontvangen, ook al zijn het maar twee woonwagenstandplaatsen met woonwagens. De realisatie van de woonwagenwoningen is qua verbeelding beter in het participatietraject te sturen op negatieve gevoelens. Feit blijft wel dat daar waar gesproken wordt over huisvesten van woonwagenbewoners het Nimby-effect groot zal zijn. Ook woonwagenbewoners zullen deze locatie met gemengde gevoelens ontvangen.

**Advies**

Gelet op de mogelijkheid om de een deel van de huisvesting voor woonwagenbewoners te Waardenburg onder te brengen bij de daarvoor verantwoordelijke instelling, woningcorporatie De Kernen, is de huidige woonwagenlocatie De Griend te splitsen in:

1. Een locatie met zes woonwagenstandplaatsen met daarop vier woonwagens en twee woonwagenwoningen in eigendom, beheer en exploitatie bij de gemeente West Betuwe.
2. Een locatie uit één van de drie voorkeurslocaties. Deze locatie nader uit te werken met woningcorporatie De Kernen. Hiertoe tevens afstemming te zoeken met de woonwagenbewoners van De Griend en het participatietraject met de omwonenden zorgvuldig doorlopen.
3. Twee kavels ten behoeve van de realisatie van woonwagenstandplaatsen te verkopen aan woonwagenbewoners van De Griend. Deze twee standplaatsen aan te laten sluiten bij het plan van De Kernen tot realisatie van zeven woonwagenwoningen.