

## Memo

Projectmanagement/Vastgoedmanagement

---

Van : Carel van Rosmalen/Monique van der Steeg/ Jeroen Kemna

Datum : 19 maart 2018

Onderwerp : Onderzoek verplaatsing woonwagens Marokkostraat

---

### Inleiding

De woonwagenlocatie Marokkostraat heeft 6 standplaatsen. De locatie ligt midden in een woonwijk. Het openbaar gebied in de wijk heeft veel last gehad van zetting en is opgehoogd. De woonwagenlocatie zelf is niet opgehoogd omdat dit, door de aanwezigheid van de woonwagens niet mogelijk is. Om dit te kunnen doen moeten de woonwagens tijdelijk worden verwijderd (wat lastig is door de ingebouwde ligging) of worden opgevijseld. Beide oplossingen brengen hoge kosten met zich mee. Ondertussen hebben ook de nutsleidingen en het riool last van de verzakking. De woonwagenlocatie is ondertussen het laagste punt in de omgeving. Dit zorgt voor regelmatige wateroverlast bij neerslag.

Samengevat kampt de woonwagenlocatie Marokkostraat met de volgende problemen:

1. De locatie is verouderd en lastig 'up-to-date' te brengen;
2. Er is vaak wateroverlast en de nutsleidingen c.q. het riool zijn aan het verzakken;
3. De standplaatsen moeten eigenlijk worden opgehoogd (met hoge kosten tijdelijk verwijderen c.q. opvijselen van de eigendomswoonwagens);
4. Er bestaat voor de huurders bijna geen mogelijkheid hun huidige oude VRO-woonwagen te vervangen door een moderner chalet (geen ruimte voor de hijskranen, e.d.) doordat de locatie omringd is met woningen;



Woonwagenlocatie Marokkostraat

Om bovenstaande redenen wordt gezocht naar een andere locatie. Er zijn meerdere locaties onderzocht en om diverse redenen afgefallen. In dit memo wordt kort teruggeblikt op die locaties. Vervolgens wordt ingegaan op de Amerikalaan waar drie mogelijkheden zijn onderzocht.

### **Eerdere onderzochte oplossingsrichtingen**

#### *Marokkostraat*

Op de huidige locatie kan de waterproblematiek worden opgelost door ophoging. Vervolgens kunnen daar woonwagenwoningen worden gerealiseerd. Eén woonwagenbewoner wil (daar) geen woonwagenwoning. Die kan op basis van overgangsrecht worden ingepast (afbouw). Dat maakt dat op deze locatie geen reguliere sociale huurwoningen ontwikkeld kunnen worden, waardoor Woonforte geen belang heeft bij deze ontwikkeling. Omdat ook de (sociale) context alsdan ongewijzigd blijft, wordt het lastiger om het overlastprobleem aan te pakken. Deze mogelijkheid is dan ook afgewezen door alle partijen.

Door te zoeken naar een alternatieve locatie voor woonwagenwoningen, kan de locatie Marokkostraat worden herontwikkeld tot eengezinswoningen (sociale huur). Daarmee wordt voorzien in woningbehoefte (doorstroming, zodat ruimte ontstaat voor o.a. spoedzoekers). Bovendien kunnen de van kosten op een alternatieve locatie (deels) worden gedekt uit de opbrengsten van herontwikkeling.

#### *Combinatie met woonwagenlocatie Goudse Rijkpad*

Op de woonwagenlocatie aan het Goudse Rijkpad moeten maatregelen worden getroffen om aan de brandveiligheidseisen uit het vigerende Bouwbesluit te kunnen voldoen. Uitbreiding met woonwagenwoningen ter vervanging van woonwagens van de Marokkostraat is niet mogelijk gebleken, vanwege technische redenen (archeologie) en veiligheidsrisico's: de locatie Marokkostraat is juist ontstaan na (vuurwapen)gewelddelicten tussen de bewoners onderling op het Goudse Rijkpad.

#### *J.A. Leegwaterweg (bedrijventerrein Molenwetering):*

Op het bedrijventerrein is ruimte gereserveerd voor de huisvesting van kermisexploitanten, waardoor deze bij hun materiaal kunnen wonen. Gezocht is naar analogie met de (naar hun bedrijfsaard) mobiele kermisexploitanten. Om inhoudelijke en procedurele redenen is het niet wenselijk deze locatie te gebruiken voor woonwagens dan wel woonwagenwoningen. Het betreft immers een bedrijventerrein en geen woonwijk. De wens van de gemeente en de woonwagenbewoners is te komen tot een locatie gelegen aan de rand van een woonwijk. De plaatsing van woningen op een bedrijventerrein valt daarom dus af.

#### *Eikenlaan, tegenover de gevangenis, naast de Alphense Hondenclub*

De locatie is gelegen op een gezoneerd industrieterrein. Om de direct naastgelegen functies liggen geluids- en/of andere milieucontouren. Daarnaast is de Eikenlaan een belangrijke en zeer drukke verkeersontsluiting op dit bedrijventerrein. Naast geluidsoverlast vormen noodzakelijke fysieke maatregelen om het kavel te ontsluiten belemmeringen voor de plaatsing van de woningen. Bovendien is de beoogde grondopbrengst, zoals opgenomen in de grondexploitatie niet passend binnen de uitgiftecondities voor de doelgroep. Tot slot sluit ook deze locatie niet aan bij de wens van gemeente en bewoners te komen tot een locatie gelegen aan de rand van een woonwijk.

## De Amerikalaan

Aan de Amerikalaan ligt tussen de wijk Kerk en Zanen en de N11 een stuk grond, waar onder meer een parkeerplaats en de schietvereniging zijn gevestigd. De grond is in eigendom van de gemeente. De bestemming is Sportdoeleinden. Direct tegenover deze locatie wordt in de nabije toekomst de laatste fase woningbouw KLOP ontwikkeld; momenteel wordt de gronduitgifte voor deze woningbouw aanbesteed.

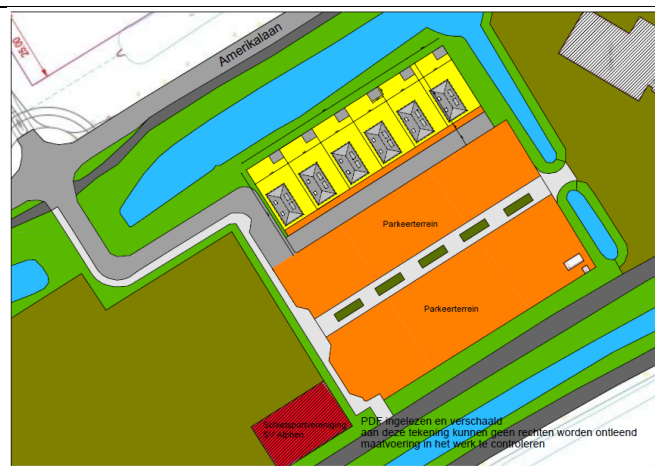
De locatie is groot genoeg om zes woonwagenwoningen te realiseren en dan blijft er ruimte over voor de bestemming Sportdoeleinden. De locatie heeft de voorkeur van de woonwagenbewoners. Reden daarvoor is dat kan worden voorzien in een verbeterd woonomgeving en woonsituatie. Tegelijkertijd is de locatie dicht bij de bestaande locatie gelegen waardoor de sociale context voor de bewoners ongewijzigd blijft. Zo kunnen de kinderen bijvoorbeeld op dezelfde school blijven.

### De drie varianten

Op de locatie Amerikalaan zijn drie varianten onderzocht. Gekeken is naar optimale inpassing op basis van omgevingsfactoren, geluid en externe veiligheid, uitgifte van terrein en kosten.

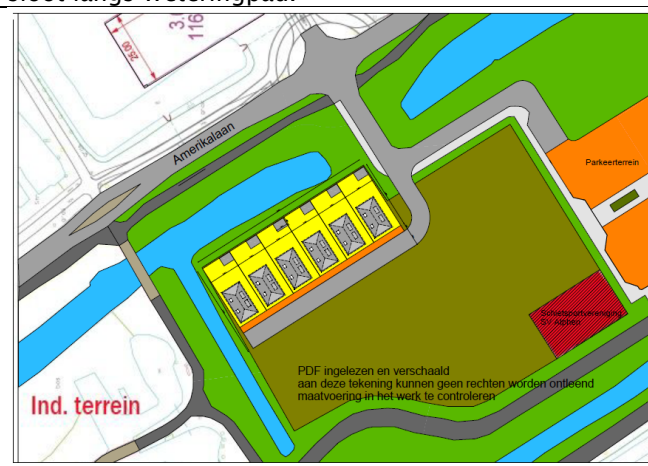
#### Model A: Amerikalaan P

Strook grond evenwijdig aan de Amerikalaan.



#### Model B: Amerikalaan W

Strook grond evenwijdig aan de Amerikalaan, tegen de sloot langs Weteringpad.



#### Model C: Weteringpad

Strook grond evenwijdig aan het Weteringpad, tegen de sloot langs Weteringpad en Amerikalaan.



De gehele locatie.



### *De bewoners van de woonwagens*

Met de bewoners van de woonwagens aan de Marokkostraat is gesproken over de locatie en de wensen. De alternatieve locaties zijn met hen besproken. Het draagvlak voor verplaatsing naar de Amerikalaan is groot. Het wonen in een woonwagenwoning valt bij de meeste (één blijft liever in een woonwagen) goed. Het geeft meer comfort en meer ruimte.

### *Optimale inpassing Amerikalaan*

De ODMH heeft een omgevingsanalyse uitgevoerd. Hiermee is in beeld gebracht of er aandachtspunten zijn op het gebied van geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie en bodem. Uit het advies blijkt dat qua geluidsbelasting de ontwikkeling van een woonlocatie onmogelijk is. Bij een woonlocatie (woonwagens) dient ook voor het buitenterrein (de gehele standplaats) geluid beperkende maatregelen te worden genomen. Het plaatsen van *woonwagenwoningen* (zie hieronder) is wel mogelijk. Daar geldt de regelgeving van woningen voor. Daar wordt de buitenruimte niet bij betrokken.

Model C geeft de meest optimale inpassing. Zichtbezwaren van nieuwe bewoners aan de overzijde van de Amerikalaan worden geminimaliseerd. De woonwagenwoningen hebben hier minimaal last van de sportvelden en de nieuwe invulling van de rest van het terrein. Het tegenovergestelde geldt ook: de invulling van de rest van het terrein wordt in deze variant het minst gehinderd in uitgifte. Bij deze variant is maar een geluidsscherm van 25 meter breed en 5 meter hoog nodig, aan de kant van de N11.

### *Woonwagenwoning en Woonforte*

In het land worden steeds vaker woonwagenwoningen gerealiseerd. Woonwagens staan zelden nog op wielen, worden zelden nog verplaatst, en zijn regelmatig van slechte kwaliteit (onveilig). De nadruk ligt ook niet meer op de woonwagens, maar op het in familieverband bij elkaar wonen.



Woonforte heeft zich bereid verklaard dergelijke woonwagenwoningen te realiseren, te beheren en te verhuren. De gemeente zorgt voor de verplaatsing door de medewerking van de bewoners te regelen, de locatie Marokkostraat leeg achter te laten en de bouw van woningbouw woningen bestemmingplantechnisch mogelijk te maken. De gemeente zal de grond voor woonwagenwoning-percelen aan Woonforte verkopen.

Voor een standplaats wordt gerekend met ongeveer 300m<sup>2</sup> (13\*23m<sup>2</sup>) per standplaats (waarvan max 8\*17=136m<sup>2</sup> voor de woonwagens). Voor een woonwagenwoning ongeveer 210 m<sup>2</sup> (11\*19m<sup>2</sup>) per kavel (waarvan 6,5\*12,5=81m<sup>2</sup> voor de woning). Bijkomend voordeel van de keuze voor woonwagenwoningen is dus dat de ruimtebehoefte kleiner is. Bovendien hebben woonwagenwoningen een langere levensduur.

### *Huur of koop (woonwagenbeleid 2016)*

In het woonwagenbeleid 2016 is besloten dat huurders van standplaatsen hun standplaats van de gemeente mogen kopen. Ook de nog gehuurde woonwagens kunnen worden gekocht. In die lijn is het mogelijk de woonwagenwoningen ook aan de huurder te verkopen. Aangezien de woonwagenwoningen door Woonforte zullen worden gebouwd en verhuurd, is het aan Woonforte om hier een standpunt over in te nemen.

### *Herontwikkeling locatie Marokkostraat*

De eigenaren van de woonwagens zijn zelf verantwoordelijk voor het leeg achterlaten van de standplaats. De kosten hiervan zijn dus voor de eigenaar van de woonwagen. De gemeente zal geen vergoeding betalen voor de restwaarde van de woonwagens. De bewoners krijgen wel een standaard verhuiskostenvergoeding.

Woonforte heeft aangegeven de vrijkomende locatie aan de Marokkostraat te willen kopen om grondgebondenwoningen in de sociale sector op te realiseren.

### ***financiën***

De kosten en opbrengsten van de verschillende alternatieven zijn met elkaar vergeleken. Alle varianten kosten geld! Uit de vergelijking blijkt dat de renovatie van de huidige locatie aan de Marokkostraat per saldo verreweg het meeste geld kost. Dat heeft enerzijds te maken met de hoge kosten van de renovatie zelf, anderzijds zijn er in het geval van renovatie geen opbrengsten uit de uitgifte van bouwrijpe grond ten behoeve van de bouw van de woningen aan de Marokkostraat.

De kosten voor de drie modellen aan de Amerikalaan liggen dicht bij elkaar. De kosten van de ontwikkeling aan de Amerikalaan kunnen worden gedekt uit de grondopbrengst van de herontwikkeling aan de Marokkostraat en de reserve Vastgoed. Voor een onttrekking aan de reserve vastgoed is een raadsbesluit nodig.

De opbrengst van de verkoop van de locatie Amerikalaan, dus ook het deel bestemd voor de woonwagenwoningen dat aan Woonforte zal worden verkocht, wordt in de reserve Vastgoed gestort. Dit is conform het vastgoedbeleid: verkoop voor marktconforme tarieven en transparante geldstromen.

### **Conclusie en advies**

De locatie aan de Amerikalaan is geschikt voor de realisatie van woonwagenwoningen. Variant C is verder uitgewerkt. De milieudienst heeft onderzoek gedaan en aangegeven dat, met enige geluidsvoorzieningen in de vorm van een geluidsmuur, de woonwagenwoningen hier passen. Ook is een planeconomische doorrekening gemaakt. Deze laat een negatief resultaat zien van € 120.000,-. Deze kosten kunnen gedekt worden uit de reserve vastgoed.

De locatie Amerikalaan heeft momenteel de bestemming Sportdoeleinden. Voor de locatie C is een bestemmingswijziging nodig. Aangezien de grond aan de overkant van de Amerikalaan momenteel nog niet ontwikkeld en bebouwd is, zijn de planschaderisico's beperkt.

Op de locatie aan de Marokkostraat zullen grondgebonden sociale huurwoningen worden gerealiseerd door Woonfort.

Met Woonforte kunnen de verdere afspraken over de herontwikkeling van de Marokkostraat en de ontwikkeling van de woonwagenwoningen nader worden uitgewerkt.

De mogelijkheid de woonwagenwoning te verkopen aan de huurder, conform het woonwagenbeleid 2016, zal hierin worden meegenomen.

Bovenstaande zal aan het college ter besluitvorming worden voorgelegd.