

MEMO – concept

Aan	5.1.2e 5.1.2e / 5.1.2e 5.1.2e
Van	5.1.2e 5.1.2e / 5.1.2e 5.1.2e
Afdeling	Stadsontwikkeling
CC	5.1.2e
Datum	18 juni 2024
Onderwerp	Impactanalyse woonwagenkamp - De Held III

Aanleiding

De gemeente is al langer op zoek naar een nieuwe locatie voor een woonwagenkamp aan de westkant van de stad. Deze memo heeft als doel om de impact van de inpassing van een woonwagenkamp binnen het plangebied De Held III op de locatie zoals die is opgenomen in het eerdere locatieonderzoek in kaart te brengen.

De locatie voor het woonwagenkamp zou wat ons betreft worden aangesloten op de bestaande straat 'Groenhof', een straat en buurt die volledig bestaat uit sociale huurwoningen en grenst aan het gebied van De Held III. Er is dan geen directe relatie met het plan De Held III en zou in principe apart ontwikkeld kunnen worden. Daarnaast zal de aanleg van het woonwagenkamp ten koste gaan van de bouw van circa 38-46 woningen binnen het project De Held III, afhankelijk van welk verkavelingsvariant wordt gekozen (zie bijlage 1). Deze memo onderzoekt de impact op de totale woningbouwontwikkeling van De Held III als ook voor de bewoners van de Groenhof.

De plaatsing van iedere functie, inclusief een woonwagenkamp, dient primair gebaseerd te zijn op een ruimtelijke afweging. Dit betekent dat we moeten bepalen welke locatie het meest geschikt is voor deze functie.

Naast de ruimtelijke geschiktheid, moeten ook de praktische en financiële uitvoerbaarheid van de locatie worden meegewogen. Hierbij kunnen factoren zoals kosten, tijd en het proces van invloed zijn. Het eigendom van de beoogde locatie speelt hierbij een belangrijke rol. In algemene zin heeft gemeentelijk eigendom de voorkeur, omdat dit verwervingskosten bespaart (met minnelijke aankoop als voorkeur en onteigening als laatste optie), proceduretijd verkort (via een anterieure overeenkomst), en de gemeente als initiatiefnemer optreedt.

De beoogde locatie in De Held III is niet in gemeentelijk eigendom. Specifiek bij deze locatie speelt dat het college van B&W zeer recentelijk (begin 2024) een akkoord heeft bereikt met de grondeigenaar na jarenlange onderhandelingen. Het terugkomen op gemaakte afspraken zal waarschijnlijk niet goed vallen bij de grondeigenaar, Groningen Projecten CV.

Inpassing van het Woonwagenkamp

De beoogde locatie voor het woonwagenkamp bevindt zich aan de rand van het projectgebied van De Held III en zal worden gescheiden door water en een forse groenstrook. De enige toegangsweg voor voertuigen zal via de bestaande straat Groenhof lopen. Het woonwagenkamp zal bestaan uit ongeveer 20 standplaatsen, wat betekent dat de beschikbare grond voor de ontwikkeling van De Held III zal worden verminderd, resulterend in een verlies van circa 38-46 woningen (zie bijlage 1 voor de verschillende varianten).



Figuur 1: Locatie van het beoogde woonwagenkamp. Links: omgeving Groenhof, rechts: het plangebied De Held III

Impact op het Project De Held III

Het inrichten van een woonwagenkamp op de beoogde locatie heeft meerdere implicaties voor het project De Held III:

- **Vermindering van het aantal woningen:** De reductie van circa 38-46 (zie bijlage 1) woningen heeft een directe impact op het totale woningaanbod binnen het project.
- **Grondverwerving/Onderhandelingsuitdagingen:** De beoogde locatie is momenteel in bezit van de GPCV, niet van de gemeente Groningen. Dit betekent dat nieuwe onderhandelingen nodig zijn (er is bovendien nog geen definitieve SOK), wat complexiteit toevoegt, vooral gezien de intensieve en langdurige onderhandelingsprocessen die recentelijk zijn afgerond. Het is daarbij niet de verwachting dat de GPCV een positieve houding heeft ten aanzien van dit initiatief. Naar verwachting houden projectontwikkelaars ons aan het bereikte akkoord op hoofdlijnen en hun aandeel van de bouwproductie. De reductie komt dan volledig ten laste van de gemeente. Daarnaast zullen de projectontwikkelaars garanties eisen voor hun bouwproductie, voordat zij afstand willen doen van de beoogde locatie.
- **Financiële impact:** Het aanleggen van een woonwagenkamp brengt extra kosten met zich mee voor de aanleg van noodzakelijke voorzieningen. Deze kosten kunnen we dekken uit de verhuur van de woonwagenplaatsen. Daarnaast krijgen we in de grondexploitatie te maken met een opbrengstenderving van 38-46 woningen. Dit heeft een nadelig effect van € 2,9 miljoen euro op de actuele concept grondexploitatie. Dit bedrag is exclusief mogelijke extra kosten als gevolg van heronderhandelingen met de GPCV.
- **Planologische aanpassingen:** De aanpassing van het bestemmingsplan om plaats te maken voor het woonwagenkamp kan tijdrovend en juridisch complex zijn, met potentiële vertragingen voor het gehele project.





Figuur 2: Grondbezit kaart, gebiedsgrootte ca. 1,8 ha

Figuur 3 indicatie aantal te realiseren woningen, variant 3 (46 woningen)

Impact op de Straat Groenhof

De Groenhof, bestaande uit sociale huurwoningen, zal de toegangsweg vormen voor het woonwagencamp. Dit brengt verschillende overwegingen met zich mee:

- **Verkeersdrukke:** De extra verkeersbewegingen van en naar het woonwagencamp kunnen leiden tot verhoogde verkeersdrukke in de Groenhof, wat impact heeft op de leefbaarheid en veiligheid van de bewoners.
- **Sociale Cohesie:** De komst van een woonwagencamp kan zowel positieve als negatieve sociale gevolgen hebben. Enerzijds kan het bijdragen aan de culturele diversiteit en gemeenschapszin. Anderzijds kan het ook leiden tot weerstand of spanningen tussen de huidige bewoners en de nieuwe bewoners van het kamp.
- **Participatie en Communicatie:** Het is cruciaal om de huidige bewoners van de Groenhof tijdig en transparant te informeren en te betrekken bij het besluitvormingsproces om draagvlak te creëren en eventuele weerstand te verminderen.
- **Woningbouwcorporatie Wierden en Borgen:** corporatie zal de belangen van de bewoners proberen te beschermen en hierdoor hogere eisen stellen aan het project. Anderzijds heeft deze corporatie al wel ervaring met woonwagencampen en de verhuur van standplaatsen en overige voorzieningen.
- **NIMBY (Not in my backyard):** Er is te verwachten dat er een verhoogde weerstand zal zijn van de huidige buurtbewoners tegen de komst van het woonwagencamp wat kan leiden tot vertragingen en juridische uitdagingen.



Figuur 4: Zicht door de straat Groenhof richting beoogde ingang woonwagencamp

Conclusie

De inpassing van een woonwagencamp binnen het plangebied De Held III biedt veel uitdagingen. Hoewel het woonwagencamp kan bijdragen aan de sociale en culturele diversiteit van de buurt, brengt het ook aanzienlijke uitdagingen met zich mee op het gebied van woningaanbod, nieuwe onderhandelingen met de GPCV en de impact op de huidige bewoners van de Groenhof is aanzienlijk.

Daarnaast heeft realisatie van een dergelijke opgave binnen de grenzen van eigen gebiedsontwikkelingen veel financiële impact. Naast het directe verlies van grondopbrengsten doordat het woningaantal vermindert, ligt het in de lijn der verwachtingen dat heronderhandeling met de GPCV (zij zijn eigenaar van de grond) ook extra kosten met zich mee gaat brengen.

Bijlage 1: verkavelingsvarianten



Verkavelingsvariant 1:

- Basis variant
- Totaal aantal woningen: 38
- Twee kappers en rijwoningen

Verkavelingsvariant 2:

- Totaal aantal woningen: 42
- Terraswoningen, tweekappers en rijwoningen



Verkavelingsvariant 3:

- Totaal aantal woningen: 42
- Patiowoningen, tweekappers en rijwoningen