Projectbesluit Verbetering en uitbreiding woonwagenlocatie Ma Braunpad 2

INHOUDSOPGAVE

1. Aanleiding
2. Huidige situatie
3. Nieuwe situatie
4. Planologisch kader
5. Toetsing omgevingsaspecten
6. Participatie
7. Grondsituatie
8. Procedures, besluitvorming en fasering
9. Financiën
10. Bijlage 1: Verslag bewonersavond 7 maart 2025
11. Bijlage 2: Advies Woonwagenbelangen Amsterdam

1. Aanleiding

De gemeente Amsterdam heeft in navolging van het landelijke kader Woonwagenbeleid van BZK (2018) een nieuw beleidskader Woonwagens en standplaatsen 2023 opgesteld. Dit beleidskader Woonwagens en standplaatsen 2023 is op 20 september 2023 door de gemeenteraad vastgesteld.

Belangrijk onderdeel in dit beleidskader is de behoefteraming aan nieuwe standplaatsen voor woonwagens. Deze is bepaald op grond van het aantal ingeschrevenen op de wachtlijst en het aantal kinderen die als ze 18 jaar worden zich gaan inschrijven voor een standplaats. Ook als we een redelijke wachttijd aanhouden (niet langer dan de wachttijd voor het verkrijgen van een sociale huurwoning) is de conclusie dat het om een aanzienlijke behoefte gaat. Zo moeten er in de periode 2025-2035 minimaal 86 nieuwe standplaatsen bijkomen. Gezien de schaarse ruimte in Amsterdam, is dit een zeer complexe opgave. Eén van de manieren om op relatief korte termijn nieuwe standplaatsen te realiseren, is het onderzoeken van ruimte op of aanpalend aan de huidige woonwagenlocaties.

Uit een eerste scan over alle woonwagenlocaties in de gemeente Amsterdam kwamen zes locaties naar voren waarbij op het eerste gezicht een uitbreiding van het aantal standplaatsen ruimtelijk haalbaar leek. Later volgde een zevende locatie in Weesp. Per locatie is vervolgens een startnotitie opgesteld waarin globaal is weergegeven op welke wijze uitbreiding van het aantal woonwagenplaatsen mogelijk zou kunnen zijn. Op 4 juli 2023 is het college van burgemeester en wethouders voor elk van de eerste zes locaties akkoord gegaan met de startnotitie en het nader uitwerken van de mogelijkheden op deze locaties.

Vier nieuwe standplaatsen mogelijk op Ma Braunpad 2

Na Weesp, Meerkerkdreef en de Ringvaartdijk is de woonwagenlocatie aan het Ma Braunpad 2 in stadsdeel Nieuw-West de vierde locatie waarvoor een projectbesluit aan B&W kan worden voorgelegd. De eerdere startnotitie voor de Ma Braunpad 2 wees uit dat op deze locatie vier woonwagenstandplaatsen zouden kunnen worden toegevoegd: drie door toevoeging en één op termijn door herstructurering. De afgelopen periode is de haalbaarheid verder onderzocht en de onderbouwing van de kansrijke uitbreiding vindt u in het voorliggende projectbesluit.

2. Huidige situatie

De huidige woonwagenlocatie bestaat uit 21 woonwagenstandplaatsen. De locatie ligt tussen Osdorp, sportpark Ookmeer en de Lutkemeerpolder in. De locatie is aan twee kanten begrensd door water, waarmee de locatie fysiek wordt afgescheiden van het sportpark en groengebied. Zuidelijk van woonwagenlocatie Ma Braunpad 2 ligt woonwagenlocatie Ma Braunpad 1. Ondanks hun zelfde naam zijn dit twee aparte locaties.



Luchtfoto van woonwagencentrum Ma Braunpad 2

3. Nieuwe situatie

Uitbreiding

Aan de noordzijde van de woonwagenlocatie is ruimte om drie extra standplaatsen toe te voegen (zie plankaarten). Op dit moment bestaat dit gebied uit parkeerplaatsen, een grasstrook en loopt er een fietspad. Het is technisch en financieel haalbaar om dit fietspad op te schuiven. De aangrenzende fietsbrug kan hierbij worden meegedraaid om een goede fietsbocht te creëren. De parkeerplekken die worden ingenomen worden gecompenseerd met nieuwe parkeerplekken aan de oostelijke en westelijke zijde. Dit zijn nu al deels verharde plekken en een deel is groenstrook.



Het totale uitbreidings- en herstructureringsplan (links), de drie nieuwe standplaatsen aan de noordelijke zijde en de extra standplaats binnen de bestaande structuur (beide rechts ingezoomd).

Herstructurering

Naast een behoefte aan uitbreiding is er ook een behoefte aan herstructurering van de bestaande woonwagenlocatie. De herstructurering van de bestaande locatie is onderdeel van het uitbreidingsplan om de kwaliteit van de woonomgeving en de omliggende ecologie te verbeteren. De wens van de bewoners en de intentie van de gemeente om de bestaande locatie te verbeteren bestond al lang. Dit plan geeft daar eindelijk opvolging aan. Ook biedt de herstructurering kans om één extra standplaats in te passen. Deze extra standplaats zal op termijn vrijkomen na huurmutatie op een standplaats. Dit is verder toegelicht in de volgende alinea. Met de plaatselijke bewoners zijn de gesprekken dus niet alleen over uitbreiding gevoerd maar ook over herinrichting. De uitbreiding en herstructurering zal deels plaatsvinden op een groenstrook. Echter zal hiermee het omliggende groen kwalitatief worden verbeterd door onder andere het verwijderen van illegaal geplaatste bouwwerken, het gebied leefbaarder te maken voor flora en fauna, en door het gebied geschikter te maken om ecologisch

beheerd te worden. De ecologen hebben hierop positief geadviseerd, wat verder is toegelicht in hoofdstuk 5.

Overgangsperiode herstructurering van huidige situatie naar nieuwe situatie
Het ontwerp van de herstructurering wijkt af van de huidige situatie omdat op enkele percelen ruimte buiten de perceelgrenzen in gebruik is. Over het huidige gebruik worden afspraken gemaakt met de zittende bewoners om te voorkomen dat de herstructurering gevolgen heeft die niet proportioneel zijn. Bijvoorbeeld omdat de woonwagen dan verplaatst of afgebroken moet worden. In deze gevallen wordt in een individueel contract vastgelegd dat huidige bewoners en - in geval van overname woonwagen - de opvolger gebruik kunnen blijven maken van de standplaats en woonwagen in de huidige vorm. Bij mutatie of plaatsing van een nieuwe woonwagen zal dit recht komen te vervallen.

Overige wijzigingen ten opzichte van de huidige in kadaster vastgelegde perceelgrenzen worden gewijzigd en in de huurcontracten vastgelegd.

4. Planologisch kader

Het projectgebied valt onder twee afzonderlijke bestemmingsplannen: Woonwagenlocatie Ma Braunpad en Bestemmingsplan Sportpark Ookmeer. In de eerste is het betreffende gebied bestemd als Verkeer en in de tweede als Groen. Het gebied zal zodanig worden moeten herbestemd dat het gebied volledig onder het bestemmingsplan Woonwagenlocatie Ma Braunpad zal vallen, en bestemd zal zijn als wonen. Hiervoor wordt een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd.

5. Toetsing aan omgevingsaspecten

Uit de verschillende onderzoeken zijn geen ruimtelijke en milieutechnische belemmeringen naar voren gekomen. Dit wordt hieronder per omgevingsaspect toegelicht.

Geluid
Op basis van de huidige inzichten zijn er geen belemmeringen ten aanzien van geluid. De afstand tot geluidsbronnen (sportpark en ontsluitingsweg) is dusdanig groot dat deze niet tot overschrijding van grenswaarden zal leiden. Een definitieve toetsing vindt plaats bij de vergunningaanvraag, waarbij het geluidsonderzoek deze conclusie nader onderbouwt.

Bodem
Uit het bodemonderzoek zijn geen afwijkende, noch gevaarlijke waardes gebleken.

Verkeer en parkeren
De uitbreiding van het aantal woonwagens is zodanig gering dat geen sprake is van een noemenswaardige toename van verkeer. Het parkeren wordt op de locatie zelf georganiseerd. Hiervoor zijn in de herstructureringsplannen parkeerplaatsen opgenomen. Bovendien zijn er extra parkeerplaatsen gerealiseerd voor bezoekers van de op deze locatie aanwezige kerk.

Voor de uitbreiding van het aantal standplaatsen is verlegging van het fietspad nodig. Hoewel de fietsroute zelden gebruikt wordt is vanuit het fietsplan aangegeven dat de verplaatsing van het fietspad als zodanig geen probleem is, maar men wil voorkomen dat er ter hoogte van de brug een knik in het tracé komt. Dit kan voorkomen worden door het laatste brugdeel van de houten fietsbrug iets mee te draaien met de bocht waardoor het fietspad een vloeiende bocht krijgt.

Ecologen adviseren positief
Het projectgebied maakt geen deel uit van de Hoofdgroenstructuur. Het noordelijke uiteinde van het projectgebied en de oever van de watergang maken deel uit van de Amsterdamse ecologische structuur. Door de werkzaamheden wordt een klein deel van de ecologische structuur ingenomen. Door de werkzaamheden gaan echter geen ecologische waarden verloren, maar zullen deze versterkt worden. Bij dit project zijn geen mogelijkheden om bestaande knelpunten op te heffen.

Het plan is voorgelegd aan ecologen binnen de gemeente Amsterdam. Vanwege de hiervoor toegelichte versterking van de ecologische waarden hebben zij positief geadviseerd.

Onderzoek flora en fauna
Ook is het gebied onderzocht door een extern onderzoeksbureau voor flora en fauna. Er zijn verschillende beschermde soorten die mogelijk in het projectgebied voor kunnen komen. De maatregelen die kunnen worden genomen om aan de zorgplicht te voldoen, staan beschreven in de Quick scan natuur, uitgevoerd door Staro.

Mitigerende maatregelen:

- Een negatief effect door gebruik van extra kunstlicht op foerageergebieden van vleermuizen in het projectgebied dient te worden voorkomen. Tijdens de werkzaamheden dient (extra) verlichting in de schemering en 's nachts uitgezet te worden en van groenelementen afgeschermd te worden of anderszins te worden aangepast. Ook dient nieuw aan te brengen verlichting aangepast te zijn.
- Het snoeien of kappen van bomen en struiken dient te worden uitgevoerd wanneer geen broedgeval aanwezig is en buiten het broedseizoen van vogels. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met juli. In het kader van de Omgevingswet wordt voor het broedseizoen echter geen standaardperiode gehanteerd.
- Fluweelboom moet inclusief volledige wortelstokken worden verwijderd en afgevoerd.
- Het verwijderen van oevervegetatie dient in verband met de zorgplicht niet uitgevoerd te worden in de vliegtijd van libellen. De vliegtijd is globaal van mei tot en met september.
- Werkzaamheden aan de oever vinden plaats buiten de voortplantingsperiode van amfibieën, die globaal loopt van februari tot en met september.
- Werkzaamheden uitvoeren vanaf de oever om mogelijke negatieve effecten op ABS-soorten kroeskarper en rivierdonderpad te voorkomen.
- Bij het afgraven van de bodem of verwijderen van vegetatie, rommelhoekjes en struweel dient stapvoets en in één richting te worden gewerkt, om het verwonden of niet opzettelijk doden van amfibieën en algemene spits-, woel- en ware muizen te voorkomen.
- Vegetatie en rommelhoekjes verwijderen buiten de kwetsbare winterrustperiode van egel, welke loopt van december tot en met april. De meest optimale periode om takken- en bladerhopen te verwijderen is september/oktober.

Vanwege het werken aan de watergang, het mogelijke voorkomen van ABS-soorten binnen het projectgebied en de ligging binnen het NNN, wordt geadviseerd een ecologisch werkprotocol (EWP) op te stellen. Een EWP is een noodzakelijk onderdeel als men wenst gebruik te maken van Gedragsode soortbescherming gemeenten 2023.

6. Participatie

Vanwege de omsloten ligging tussen water en groen is het aantal belanghebbenden in de omgeving die iets kan merken van de uitbreiding en bijbehorende werkzaamheden beperkt. Hierna volgt een toelichting welke belanghebbenden in de omgeving zijn betrokken en op welke manier.

Bewoners en omwonenden Ma Braunpad 2

De bewoners van het Ma Braunpad II hebben ervoor gekozen de voorbereiding in participatie vrijwel geheel via twee vertegenwoordigers van de bewoners te laten verlopen. Er is dus sprake geweest van een ontwikkeling in samenspraak met de lokale bewoners. Het eindresultaat is op 7 maart 2025 in een plenaire vergadering met alle bewoners besproken. Zij reageerden positief over de plannen. Het verslag van deze bijeenkomst is bijgevoegd als bijlage.

Voor de bewoners van Ma Braunpad II geldt dat in hun directe omgeving alleen de bewoners van Ma Braunpad I belanghebbende zijn uit de omgeving. Deze bewoners zijn geïnformeerd over de renovatie en uitbreiding van het Ma Braunpad II en zijn in de gelegenheid gesteld de presentatie van de plannen bij te wonen.

Advies Woonwagenbelangen Amsterdam (WWBA)

Conform eerder gemaakte afspraken is het uitbreidingsplan ook voor advies aan Woonwagenbelangen Amsterdam (WWBA) voorgelegd. Zij adviseerden positief op zowel de herstructurering als de uitbreiding met – samengevat – drie aanbevelingen:

- Vanuit bewoners zijn er zorgen over de regels omtrent gasloos bouwen. Als er nieuwe standplaatsen zonder gas worden gebouwd kunnen bestaande woonwagens niet worden neergezet op deze standplaatsen. Sommige bewoners waren dit wel van plan, zo bleek uit de bewonersavond. Het college heeft afwijkingsmogelijkheden. WWBA adviseert voor de uitbreidingen van bestaande locaties hiervan gebruik te maken.
- De woonwagenlocatie is nog niet aangesloten op het glasvezelnetwerk. Bewoners merken dat doordat er soms slechte verbinding is. WWBA adviseert bij de werkzaamheden dan ook meteen de locatie aan te sluiten op glasvezel.
- Een aantal bewoners wil hun woonwagen renoveren. Zij wachten nu op de herstructurering om daarna te beginnen. WWBA adviseert om urgentie te geven aan het realiseren van de plannen voor deze locatie.

Het volledige advies is te lezen in de bijlage. Met WWBA is structureel contact en overleg waarbij terugkoppeling kan worden gegeven over de door hen aangedragen aanbevelingen.

7. Grondpositie

De grond is in eigendom van de gemeente Amsterdam.

8. Procedures, besluitvorming en fasering

Om de uitbreiding mogelijk te maken, wordt de procedure Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) gevolgd. Het herstructureren van de bestaande locatie en toevoegen van drie woonwagens aan de noordzijde valt ook niet onder het ‘Aanwijzingsbesluit adviesrecht en verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten gemeente Amsterdam’. Dit betekent dat er geen besluit gemeenteraad nodig om een (bindend) advies in te winnen.

Het is een bevoegdheid van het college om te besluiten over het buitenplans afwijken van het Omgevingsplan (de ‘opvolger’ van het bestemmingsplan). De doorlooptijd van deze reguliere procedure

is acht weken, met een mogelijkheid tot verlenging met zes weken, om na besluit B&W tot afgifte van omgevingsvergunning te komen. Concreet betekent dit dat op het moment dat B&W besluit in te stemmen met uitbreiding van drie standplaatsen de vergunningprocedure het eindstation is. Het eerder uitgebrachte advies van het stadsdeel Nieuw-West, de daarin aangedragen punten en de wijze waarop hier een antwoord is gevonden in het projectbesluit maakt onderdeel van het B&W-besluit.

9. Financiën

In totaal zal de herstructurering en uitbreiding van de woonwagenlocatie €900.000,- kosten. Deze kosten zijn onder te verdelen in de uitbreiding van standplaatsen en de herstructurering. Dit wordt hieronder apart van elkaar toegelicht.

Herstructurering: vanuit bestaande reserve

Er is €380.000,- nodig voor de herstructurering van de locatie, deze betreft geen investering maar worden bekostigd vanuit de reeds toegekende middelen uit de Reserve Corporatiebudget zoals voor deze herstructurering is beschreven in het Beleidskader Woonwagens en Standplaatsen 2023. De werkzaamheden bevatten onder andere het aanpassen van de parkeerstroken en trottoirs, het verplaatsen van bestaande woonwagens, het verleggen van de fietsbrug ten noorden van de locatie, overeenkomsten met enkele bewoners over de verplaatsing, aanpassingen in de kabels, leidingen en rioleringen. Onderstaande tabel is een specificering van de geraamde kosten voor de herinrichting om de extra standplaatsen mogelijk te maken.

Tabel: Kostenraming herinrichting Ma Braunpad 2

Omschrijving	Aantal / Lengte	Breedte	Eenheidsprijs	Subtotaal
Aanpassen parkeerstrook linkerzijde	220,00	2,00	€ 35,00	€ 15.400,00
Aanpassen parkeerstrook rechterzijde	220,00	5,00	€ 35,00	€ 38.500,00
Verplaatsen 4 woonwagens 28-27-25-24a	4,00		€ 30.000,00	€ 120.000,00
Aanpassen standplaatsen kabels-leidingen-riool	4,00		€ 2.500,00	€ 10.000,00
Loskoppelen dienstleidingen woonwagens	4,00		€ 500,00	€ 2.000,00
Aansluiten dienstleidingen woonwagens	4,00		€ 3.500,00	€ 14.000,00
Renovatievergoeding Burg. Wetboek	4,00		€ 7.500,00	€ 30.000,00
Verleggen brug over watergang	1,00		€ 85.000,00	€ 85.000,00
Rijwielpad verplaatsing	50,00	2,50	€ 50,00	€ 6.250,00
Aanpassen trottoir / naast openbaar rijwielpad	240,00	1,50	€ 35,00	€ 12.600,00
Stelpost tekenwerk	1,00		€ 1.250,00	€ 1.250,00
Stelpost overeenkomsten verplaatsing	4,00		€ 1.500,00	€ 6.000,00
Voorbereiden uitvoeren	4,00		€ 5.000,00	€ 20.000,00
Onvoorzien 5%				€ 18.050,00
Totaal exclusief BTW				€ 379.050,00

Nieuwe standplaatsen: als investering vanuit reserve Vermogensopbouw

Er is €520.000,- nodig als investering voor de realisatie van de 3 nieuwe standplaatsen noordelijk van de bestaande locatie en één standplaats die mogelijk wordt op termijn. Hiervoor worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd: vooronderzoeken (reeds uitgevoerd), bouwrijp maken van de grond, inrichting van de openbare ruimte, inrichting van de standplaatsen, inkoop en plaatsing bergingen inclusief nutsvoorzieningen en erfscheiding, en staartkosten.

Er is gedeeltelijk dekking vanuit de Reserve Bouwstimulering, zoals beschreven in het beleidskader. Omdat deze niet toereikend bleken voor alle beoogde uitbreidingsplannen is er aanvullende dekking uit de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV) aangewend. Omdat het een meerjarige investering bedraagt, wordt dit bedrag gestort in de reserve vermogensopbouw. Tijdens de behandeling van de voorjaarsnota legt het college dit voorstel officieel voor aan de raad. De middelen kunnen administratief pas worden ingezet na vaststelling van de begroting door de raad in november 2025. Omdat er eigen middelen vanuit de Reserve Corporatiebudget en de AAV tegenover de investering staan heeft het college de mogelijkheid te besluiten de middelen eerder in te zetten. Het college heeft hiertoe besloten tijdens de behandeling van de voorjaarsnota. De middelen uit de Reserve Bouwstimulering zijn door de raad al bestemd voor de uitbreiding van het aantal standplaatsen op de betreffende locatie. De middelen in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting zijn bestemd voor de realisatie van meer en betere woningen voor Amsterdammers, waar deze uitbreiding ook aan voldoet.

De exploitatie- en kapitaallasten van de nieuwe standplaatsen worden gedekt uit de huuropbrengsten en reguliere onderhoudsbudgetten in de begroting van Wonen.

Tabel: Basisgegevens investering

MIP nummer	MP1000954
Investeringssom	€520.000,-
Rentepercentage	0,7%
Bijdragen:	De investeringssom bedraagt €520.000,-. Voor dekking worden middelen ingezet uit: Reserve bouwstimulering (totaal €950.000 beschikbaar) en middelen uit de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (totaal €1,5 miljoen beschikbaar). Allebei deze middelen zijn – zoals besloten door het college - overgeheveld naar reserve vermogensopbouw waaruit deze investering wordt gefinancierd. Voor het uitbreiden van woonwagenlocaties is dus in totaal €2,4 miljoen beschikbaar.
Afschrijvingstermijn (jaar)	25 jaar (restwaarde 50%)
Kapitaallasten	€12.987,-
Aanvang kapitaallasten	€0,-
Onderhoudskosten woonwagen	€3.600,-
Onderhoudskosten standplaatsen	€ 740,-

Huurinkomsten woonwagen (p/jr)	€ -25.920
Huurinkomsten standplaatsen (p/jr)	€ -7.680

De kapitaallasten starten in het jaar nadat de standplaatsen en bergingen gereed zijn gemeld