

Documentnummer: 2026.06481

### Voorstel aan de Raad

|                           |                                                      |                   |              |
|---------------------------|------------------------------------------------------|-------------------|--------------|
| <b>Onderwerp</b>          | :Uitbreiding woonwagencentrum Akkerdreef Hoogerheide |                   |              |
| <b>Raadsvergadering</b>   | :8 juli 2026                                         | <b>Agendapunt</b> |              |
| <b>Portefeuillehouder</b> | :M.J.A. van der Poel/<br>M.P.M. Schuurbiers          | <b>Datum</b>      | :8 juni 2026 |
| <b>Bestuurlijk kader</b>  | :Programma Ruimte                                    | <b>Zaaknummer</b> | :Z23.00679   |
|                           |                                                      |                   |              |
|                           |                                                      |                   |              |

### Besluit:

1. In te stemmen met bodemsanering op de locatie Akkerdreef in Hoogerheide, zodat twee percelen gemeentegrond geschikt worden gemaakt voor bewoning en geleverd kunnen worden voor de realisatie van twee nieuwe standplaatsen;
2. In te stemmen met de verkoop van twee percelen grond aan de Akkerdreef in Hoogerheide, kadastraal bekend gemeente Woensdrecht, sectie D, nummer 1183 en 3723 (beide gedeeltelijk), samen groot ongeveer 490 m<sup>2</sup>, aan WSWoensdrecht Vastgoed B.V. voor de realisatie van twee woonwagenstandplaatsen, onder de voorwaarde dat de bodemsanering succesvol is afgerond;
3. Voor deze locatie een voorbereidend krediet voor bodemsanering en bijkomende kosten beschikbaar te stellen van € 140.000 (excl. omzetbelasting);
4. Het nadelig financieel resultaat van € 90.000 - van de verkoop minus de kosten van bodemsanering c.a. - ten laste van het begrotings-/jaarrekeningresultaat te brengen;
5. In te stemmen met de 17<sup>e</sup> wijziging van de Programmabegroting 2026.

---

### Inleiding:

In samenspraak met Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland en de woonwagengewoners is onderzocht welke uitbreidingsmogelijkheden er zijn op de woonwagencentra. Op 15 oktober 2019 heeft het college van B&W besloten een bestemmingsplan voor te bereiden ten behoeve van de uitbreiding met twee standplaatsen op het woonwagencentrum Akkerdreef in Hoogerheide.

Op 28 maart 2024 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Woonwagencentrum Akkerdreef Hoogerheide” vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om twee standplaatsen toe te voegen. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.

Bij de verkoop van gemeentegrond is de gemeente volgens wet- en regelgeving verplicht om betrouwbare informatie te geven. De koper moet weten of de bodem schoon is of dat er risico's bestaan op verontreiniging. Tevens moet aan de hand van een bodemonderzoek worden vastgesteld of de grond geschikt is voor het beoogde gebruik.

MCG Zuidwest heeft in opdracht van de gemeente een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740 uitgevoerd. De resultaten gaven aanleiding tot het uitvoeren van nader bodem- en bodemwateronderzoek ter plaatse van beide standplaatsen.

De Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, hierna te noemen: “OMWB”, is ingeschakeld om met betrekking tot de uitgevoerde onderzoeken en de hieruit voortkomende resultaten advies uit te brengen.

#### Standplaats 1

De OMWB stelt dat er sanerende of andere beschermende maatregelen moeten worden getroffen om standplaats 1 geschikt te maken voor bewoning.

De bodemkwaliteit van deze locatie vormt een belemmering voor de voorgenomen verkoop van het perceel als woonwagenstandplaats. Op basis van het bodemonderzoek is de ontstaanswijze en -periode van de PFAS verontreiniging niet eenduidig bekend. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning, aspect bouwen voor de plaatsing van een woonwagen, moeten sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de uitgifte van het perceel de verontreiniging te saneren om zodoende de humane risico's weg te nemen om de plaatsing van een woonwagen mogelijk te maken.

#### Standplaats 2

De OMWB stelt dat de bovengrond van standplaats 2 voldoet aan de kwaliteitsklasse Industrie. Wanneer op deze locatie graafwerkzaamheden met grondafvoer naar elders gaat plaatsvinden, adviseert de OMWB om een partijkeuring uit te voeren om te bepalen of de grond elders kan worden toegepast.

Conclusie: Om de percelen geschikt te maken voor bewoning en te verkopen aan de woningstichting voor de realisatie van twee nieuwe standplaatsen moet er gesaneerd worden.

#### **Doelstelling en effect:**

Realisatie van twee woonwagenstandplaatsen.

#### **Argumenten:**

*Op basis van de Huisvestings- en Woningwet zijn gemeenten verantwoordelijk voor de huisvesting van woonwagenbewoners.*

Gemeente Woensdrecht heeft geen woonwagen- en standplaatsenbeleid.

In het Volkshuisvestingsprogramma gemeente Woensdrecht is opgenomen dat de gemeente samen met Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland en bewoners de mogelijkheid onderzoekt om extra standplaatsen te realiseren in de gemeente. Dit heeft geleid tot het vaststellen van het bestemmingsplan “Woonwagencentrum Akkerdreef Hoogerheide” waardoor op deze locatie twee extra standplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

*De bodemkwaliteit voldoet niet aan de normen voor de toekomstige functie van Wonen*

Uit de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit op de locatie niet voldoet aan de normen voor de toekomstige functie wonen. Door de sanering nu in eigen beheer op te starten, behoudt de gemeente de regie en worden de volgende doelen bereikt:

- Voorkomen Publiekrechtelijke blokkade omgevingsvergunning:  
De bodemkwaliteit is een harde toetsingsgrond bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Op basis van het gemeentelijk omgevingsplan (de bruidsschatregels onder de Omgevingswet) mag een vergunning voor een bodemgevoelig gebouw niet worden verleend als de grond verontreinigd is. Zolang de bodem niet is gesaneerd, treedt er een publiekrechtelijke blokkade op. De toekomstige koper zal hierdoor geen omgevingsvergunning kunnen krijgen, waardoor de feitelijke aanleg van de standplaatsen niet kan starten. Door de sanering nu in eigen beheer op te pakken, heft de gemeente deze weigeringsgrond vooraf op. Dit geeft de koper de juridische zekerheid die nodig is om de koopovereenkomst te sluiten.
- Voorkomen van civielrechtelijke aansprakelijkheid:  
Door de grond gesaneerd met een helder, afgerond saneringsplan over te dragen, wordt voorkomen dat de gemeente achteraf door de koper aansprakelijk wordt gesteld voor non-conformiteit (het leveren van een gebrekkig of onbruikbaar product).
- Realisatie van twee extra standplaatsen.

*Binnen de gemeente is een tekort aan woonwagenstandplaatsen*

Op basis van de in februari 2025 door Forticon uitgevoerde Quickscan in- en uitbreidingsmogelijkheden woonwagenstandplaatsen blijkt dat er binnen de gemeente op korte termijn behoefte is aan extra standplaatsen. In het Volkshuisvestingsprogramma is als doelstelling opgenomen om 21 extra standplaatsen binnen de gemeente te realiseren (periode 2025-2035). Wanneer onderhavige standplaatsen niet worden gerealiseerd, loopt het tekort aan standplaatsen nog meer op.

*Er zijn verwachtingen gewekt bij de bewoners van het woonwagencentrum*

De plannen voor dit project zijn door het laten vaststellen van een bestemmingsplan al in een vroeg stadium met de samenleving gedeeld. Er zijn verwachtingen gewekt in de richting van toekomstige bewoners en omwonenden.

*Het accepteren van dit incidentele verlies zorgt er voor dat de woonwagenstandplaatsen gerealiseerd kunnen worden.*

Het maatschappelijke rendement weegt hier zwaarder dan het incidentele financiële verlies op de grondverkoop.

*Het is niet reëel om de kosten van de bodemsanering voor rekening te laten komen van de Woningstichting*

De gronden worden exclusief ingezet voor de realisatie van twee woonwagenstandplaatsen. De woningstichting kan de saneringskosten onmogelijk dragen binnen de wettelijk gereguleerde huurprijs voor woonwagenstandplaatsen. Het doorleggen van de kosten betekent dat het project financieel onhaalbaar wordt en de woningstichting zich moet terugtrekken uit de onderhandelingen. Hierdoor worden de geplande standplaatsen niet gerealiseerd, wat de lokale wachtlijst verder onder druk zet.

*Uw gemeenteraad beslist over het beschikbaar stellen van krediet*

Het beschikbaar stellen van krediet ligt bij uw gemeenteraad. Er is geen reserve of vastgesteld krediet voor dergelijke zaken.

**Kanttkening en alternatieven:**

Het alternatief is om de gronden niet te verkopen. Hierdoor vervalt de noodzaak om de gronden te saneren. Dit betekent echter ook dat de uitbreiding van het woonwagencentrum definitief van de baan is. Het stopzetten van dit project schaadt het betrouwbare imago van de gemeente en de woningstichting bij het oplossen van het tekort aan standplaatsen.

Bovendien leidt dit tot maatschappelijke onrust en teleurstelling onder inwoners die al jaren wachten op een standplaats.

Tevens zal het oneigenlijk gebruik van gemeentegrond hiermee blijven voortbestaan.

**Procedure/planning:**

Nadat uw gemeenteraad het krediet voor de sanering beschikbaar heeft gesteld is de planning als volgt:

Publicatie voornemen tot verkoop ten gevolge van het Didam-arrest.

Ondertekenen van de koopovereenkomst.

Bouwrijp maken gronden inclusief bodemsanering.

Notariële eigendomsoverdracht gronden.

**Kosten, baten en dekking:**

De opbrengsten en kosten zijn in onderstaande tabel in beeld gebracht, waarbij aangegeven is in welk boekjaar de opbrengsten en kosten worden / zijn verantwoord.

| Jaar            | standplaats 1 | Standplaats 2 | Totaal:    |
|-----------------|---------------|---------------|------------|
| <b>Lasten</b>   |               |               |            |
| 2022            | € -1.863      | € -1.863      | € -3.725   |
| 2023            | € -1.285      | € -1.285      | € -2.570   |
| 2024            | € -4.358      | € -4.358      | € -8.715   |
| 2025            | € -10.879     | € -2.489      | € -13.369  |
| 2026            | € -101.572    | € -33.822     | € -135.394 |
| 2027            | p.m.          | p.m.          | -          |
| sub-totaal:     | € -119.957    | € -43.816     | € -163.773 |
| <b>Baten</b>    |               |               |            |
| 2026 / 2027     | € 25.000      | € 25.000      | € 50.000   |
| Fin. resultaat: | € -94.957     | € -18.816     | € -113.773 |

Het nadelig financieel resultaat van de uitbreiding van het woonwagencentrum Akkerdreef bedraagt (afgerond) € 114.000. Zie bovenstaande tabel.

De kosten van de jaren 2022 tot en met 2025 (totaal: € 28.379) zijn opgenomen en verantwoord in de gemeentelijke jaarrekeningen 2022 – 2025.

De intentie is om het notarieel transport van de verkoop van de gronden van de woonwagenstandplaatsen in 2026 te realiseren.

**Communicatie:**

WS Woensdrecht Vastgoed B.V. verzorgt de communicatie richting de woonwagenbewoners. Ook is de toewijzing van de standplaats een taak van de woningstichting.

## Bijlage:

Formulier 17<sup>e</sup> wijziging Programmabegroting 2026.

Burgemeester en wethouders van Woensdrecht,  
De secretaris, De burgemeester,  
ing. P.A.C. Bogers drs. J.J.C. Adriaansen

## **R a a d s b e s l u i t**

Onderwerp : Uitbreiding woonwagencentrum Akkerdreef Hoogerheide

Vergadering d.d. : 8 juli 2026 agendnummer : x

Zaaknummer : Z23.00679

---

De raad van de gemeente Woensdrecht,

in vergadering bijeen op 8 juli 2026,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 juni 2026,

overwegende dat (motivering/argumentatie)

### **b e s l u i t :**

1. In te stemmen met bodemsanering op de locatie Akkerdreef in Hoogerheide, zodat twee percelen gemeentegrond geschikt worden gemaakt voor bewoning en geleverd kunnen worden voor de realisatie van twee nieuwe standplaatsen;
2. In te stemmen met de verkoop van twee percelen grond aan de Akkerdreef in Hoogerheide, kadastraal bekend gemeente Woensdrecht, sectie D, nummer 1183 en 3723 (beide gedeeltelijk), samen groot ongeveer 490 m<sup>2</sup>, aan WSWoensdrecht Vastgoed B.V. voor de realisatie van twee woonwagenstandplaatsen, onder de voorwaarde dat de bodemsanering succesvol is afgerond;
3. Voor deze locatie een voorbereidend krediet voor bodemsanering en bijkomende kosten beschikbaar te stellen van € 140.000 (excl. omzetbelasting);
4. Het nadelig financieel resultaat van € 90.000 - van de verkoop minus de kosten van bodemsanering c.a. - ten laste van het begrotings-/jaarrekeningresultaat te brengen;
5. In te stemmen met de 17<sup>e</sup> wijziging van de Programmabegroting 2026.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 8 juli 2026:

de raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,