Informatieavond Biezenkampen

29 augustus 2024, locatie De WijKern
100 aanwezigen (inclusief ambtenaren, Vivare en Rabo SmartBuilds)

Presentatie deel 1

- Inge Klein Gunnewiek (projectleider gemeente) opent de avond. Geert Jan Schrijner (wethouder) licht e.e.a. toe over de benaming van het project flexwonen naar modulair verplaatsbare woningen en waar we nu staan in het project.
- Terugkoppeling naar vorige bijeenkomst. Er is een wordcloud gemaakt naar aanleiding van input van de bezoekers die toen aanwezig waren. De wethouder geeft aan dat de gemeente verder is gegaan met die woorden bij de invulling van de gebiedsvisie. Het wordt derhalve meegenomen als aandachtspunt.
- Met stip bovenaan staat verkeer / ontsluiting. Zo ook groen en betaalbaarheid van de woningen.
- Ook andere thema's worden toegelicht.
- Teruggekoppeld wordt wat ermee gedaan is: projectpagina bijgewerkt, vragen via de mail zijn beantwoord, er is onderzoek uitgevoerd naar ontsluitingsmogelijkheden, er hebben gesprekken plaatsgevonden, de gebiedsvisie is verder uitgewerkt en de beoogde tijdelijkheid (15 jaar) van de modulaire verplaatsbare woningen is onder de loep genomen.
- Vanavond staat in het teken van het meenemen van de aanwezigen in de huidige stand van zaken. Bureau BRO (opsteller van de gebiedsvisie) en bureau Goudappel (verkeer) zijn aanwezig om hun bevindingen toe te lichten.
- Er zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd. Die gaan we nu intern beoordelen.
- Toegelicht wordt dat het project eerst ingestoken was voor de modulaire verplaatsbare woningen, maar dat er parallel daaraan door de gemeenteraad is besloten om geheel Biezenkampen tot woningbouw te gaan ontwikkelen. De modulaire verplaatsbare woningen worden daarom in samenhang met de beoogde woningbouw bekeken. Dit draagt bij aan een divers woningbouwprogramma en leefbaarheid in de wijk. Binnenkort wordt een publicatie gepubliceerd in het kader van het Didam-arrest. Hiermee hebben marktpartijen de kans om in te schrijven op dit project.

Presentatie deel 2 (BRO, gebiedsvisie)

Er wordt volop gewerkt aan de gebiedsvisie voor Biezenkampen. Er zijn scenario's bedacht door het bureau BRO en deze zijn intern besproken. Naar aanleiding hiervan is er een voorkeursscenario gekozen. Hieraan liggen de volgende argumenten ten grondslag:

  - Het is logisch om aan te sluiten bij bestaand stedelijk gebied.
  - Overgangszone met buitengebied en ruimte voor klimatologische uitdagingen.
  - De Molenstraat heeft een eigen identiteit passend bij het oeverwallenlandschap.
  - Er moet rekening worden gehouden met de hoogspanningsleiding.

Het voorkeurscenario wordt toegelicht op diverse onderwerpen: landschap, ecologie, watersysteem, mobiliteit, ruimte voor woningbouw.

Presentatie deel 3 Goudappel (verkeer)

Aangegeven wordt wat de uitgangspunten zijn voor de berekeningen van het verkeersmodel.
Er is een voorkeursvariant waarbij de ontsluiting via de Bellefleur en de Kleipeer zal plaatsvinden.

- Het onderzoek van Goudappel is gericht op de verkeerskundige gevolgen van het ontsluiten van de wijk Biezenkampen op bestaande ontsluiting.
- Vanuit omwonenden wordt aangegeven dat de getallen niet kloppen in de modellen.

Presentatie deel 4 (projectleider gemeente)

- Er zijn verschillende scenario's onderzocht. Deze worden voorgelegd aan het college met een onderbouwing daarvan.
- Geconstateerd wordt dat we de ontwikkeling van een gehele woonwijk willen gaan onderzoeken. Er gaan dingen veranderen. Onderzocht wordt wat de gevolgen zijn. Dit wordt actief gedeeld met de omwonenden.
- De procedure voor de modulaire verplaatsbare woningen kan met een BOPA of met een wijziging op het omgevingsplan. Het is op dit moment nog niet helder welke procedure doorlopen gaat worden. We communiceren hier tijdig over, zodra er meer bekend is.

Vragen d.d. 29 augustus 2024

Tijdens de informatiebijeenkomst zijn er een aantal vragen gesteld. Hieronder de antwoorden.

Is er al een bouwhoogte bekend?	*Op dit moment is er nog geen bouwhoogte bekend. In principe wordt uitgegaan van drie bouwlagen (de hoogte van een normale woning met 2 woonlagen en een kap) en in een bepaald gebied maximaal vier bouwlagen.*
In hoeverre wordt er rekening gehouden met de hoogspanningsleiding?	*In de visie is rekening gehouden met de minimale wettelijke richtafstanden.*
Woningen sluiten aan bij de bestaande bebouwing. Hoeveel ruimte zit er tussen de bestaande sloten en de woningen / tuinen?	*Circa 25 meter. Dit heeft te maken met de hogedruk waterleiding.*
Hoeveel (bos)woningen komen er?	*Dat hangt uiteindelijk af van het soort woningen.*
Hoe kun je de financiële haalbaarheid uitrekenen als je het woningbouwprogramma nog niet hebt uitgedacht? Leidt dit ertoe dat de gemeente het gebied sowieso gaat volbouwen om het plan financieel haalbaar te maken?	*De gemeente is hier nog mee bezig. De verwachting is dat er circa 300 woningen gebouwd kunnen worden op Biezenkampen.*
Gaan de modulaire verplaatsbare woningen wel of niet weg?	*Op dit moment is het idee dat de modulaire verplaatsbare woningen zo'n 40 jaar kunnen blijven staan.*
Zijn modulaire verplaatsbare woningen altijd klein?	*Ze hebben een bepaalde footprint. Hierdoor kun je efficiënter omgaan met bouwvlakken. Ze zijn er in verschillende oppervlakten. Gemiddeld zijn ze iets kleiner dan de meer traditionele woningen.*
Wat wordt ongeveer het woningbouwprogramma?	*We gaan ons zo goed mogelijk confirmeren aan de Woondeal. Te weten 30% sociaal, 35% betaalbare koop/huur en 35% middelduur/duur.*
Is de grond al vrijgegeven?	*De grond is in eigendom van de gemeente.*
Is de hoogbouw de modulaire verplaatsbare woningen? En komt dit aan één kant en de villa's aan de andere kant? Hoe leidend is dit ontwerp?	*Het is mogelijk dat een deel van de modulaire verplaatsbare woningen verwerkt worden in hoogbouw. Het is de ambitie dat alle soorten woningen gemixt in de wijk landen. Het*

	zoekgebied voor hoogbouw ligt binnen het gebied 'boswoningen' zoals opgenomen in de gebiedsvisie. Dit omdat ze dan goed landschappelijk kunnen worden ingepast.
In hoeverre kunnen we nog meepraten over deze onderwerpen?	*Er wordt een klankbordgroep opgericht voor de totale ontwikkeling van Biezenkampen. Daarin is ruimte om inbreng te leveren en mogelijk ook om op bepaalde thema's mee te beslissen.*
De flexwoningen hadden eerst snelheid en het moest dan ook snel gebeuren. Ineens mag de Biezenkampen in zijn geheel ontwikkeld worden. Waarom heeft de Biezenkampen nu voorrang op de twee andere locaties (Plakse Weide en de Ploen Noord) die ook voor woningbouw geschikt lijken?	*Er is geen sprake van voorrang. Alle drie de locaties worden ontwikkeld. Op de Biezenkampen is de gemeente eigenaar en dat biedt in beginsel wel meer sturingsmogelijkheden, op kwaliteit en ook op snelheid.*
Mensen zou voorgehouden zijn dat de modulaire verplaatsbare woningen slechts 15 jaar zouden blijven staan. Nu wordt het permanent. Waarom is hier dan zoveel haast mee gemaakt? Het voelt voor mensen alsof het er doorheen geduwd wordt.	*Er is haast omdat een deel van de inwoners van Duiven nu geen woning kan vinden. Nu Biezenkampen een nieuwe woonwijk wordt, is het mogelijk de modulaire, verplaatsbare woningen voor langere tijd op de juiste plek te zetten. Dit biedt meer zekerheid aan de toekomstige bewoners van die modulaire verplaatsbare woningen.*
Hoeveel sneller zijn de modulaire verplaatsbare woningen ten opzichte van de overige woningen?	*De bouwtijd van een woning in de fabriek is circa de helft korter dan die van een traditionele woning.*
Gaan hiervoor de procedures gevolgd worden?	*Onder de Omgevingswet zijn er geen "speciale" procedures meer (zoals voorheen de crisis en herstelwet). De gemeente moet altijd de wettelijke procedures volgen.*
Komt er een wijziging van het omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan)?	*Ja, voor de totale ontwikkeling. De modulaire verplaatsbare woningen worden mogelijk met een BOPA- procedure vergund. Deze wordt later opgenomen in het nieuwe omgevingsplan.*
Komt die rondweg zo? Dat wordt een racebaan wordt gesteld.	*Dat hangt mede af van hoe je het verkeerskundig gaat inrichten en van het gedrag van de weggebruiker.*
Wat is de doelgroep voor de modulaire verplaatsbare woningen?	*Starters, jongeren, statushouders, spoedzoekers (scheiding), maar ook ouderen die kleiner willen gaan wonen. Het gaat om woningen in de sociale huur en middeldure huur.*
Wie gaat het groen onderhouden in de wijk? Wie gaat dat betalen? We willen niet dat er kale plekken ontstaan.	*Dit neemt de gemeente mee in haar begroting, net als voor ander groen in Duiven.*
Waar kunnen we de informatie op internet vinden?	*De presentatie is op de website te vinden van de gemeente Duiven www.duiven.nl/flexwoningen.*
In welke volgorde wordt e.e.a. aangelegd?	*Dat is nog niet bekend. Wel wil de gemeente snel starten met aanleg van hoofdstructuren (wegen en groen).*
Wanneer zijn alle onderzoeken klaar?	*De onderzoeken lopen nog of moeten nog gestart worden. Ze worden openbaar gemaakt*

	wanneer de procedure (bijvoorbeeld BOPA of wijziging Omgevingsplan) gestart wordt.
Gaat het Klompenpad weg?	*Nee, die blijft.*
Op welk moment zijn dingen meer zeker en kan er nog inspraak plaatsvinden?	*De omgeving wordt tijdig geïnformeerd over het starten van de procedure om de modulaire woningen te vergunnen. Dan kan bezwaar worden gemaakt. Voor de wijziging Omgevingsplan Biezenkampen, de totale ontwikkeling, wordt een klankbordgroep opgezet. Ook in dit proces wordt de wettelijke procedure gevolgd.*
Gaan we een nieuwe aanbesteding krijgen (Rabo SmartBuilds)? Het lijkt al beslist (want al in gesprek met Rabo SmartBuilds en er ligt een samenwerkingsovereenkomst), maar hoe zit dit nou?	*In de intentieovereenkomst is vastgelegd dat we met Rabo SmartBuilds en Vivare onderzoeken wat er mogelijk is. Dat wil niet zeggen dat zij het project realiseren. Uiteindelijk zal blijken met welke partijen de gemeente dit project realiseert.*
Waarom komen de getallen van verkeer niet overeen met de presentatie van de vorige keer?	*Goudappel herkent zich hier niet in (behalve wat afronding op honderdtallen). Met de presentatie van de vorige keer wordt een bijeenkomst met een aantal omwonenden van een van de beoogde ontsluitingswegen op het gemeentekantoor media augustus 2024 bedoeld.*
Is het verkeer van de basisscholen aan de Vlielandlaan meegenomen? Veel jongeren, 's ochtends spitsuur. En daarnaast ook de school aan de Saturnus?	*Goudappel neemt dit mee in de studie naar de verkeerskundige effecten van de bouw van woningen in de Biezenkampen.*
Waarom kan er niet een combinatie plaatsvinden van ontsluitingen?	*De combinatie wordt gemaakt door een deel van de nieuwe wijk te ontsluiten via Kleipeer, deel via Bellefleur en deel via de Molenstraat. De Veldstraat is niet realistisch.*
Waarom is er een bussluis gerealiseerd en kan het bureau wat dit berekend heeft misschien ook de berekeningen doen voor deze wijk?	*De bussluis is geplaatst om onbedoeld verkeer aan de zuidzijde van de wijk tegen te gaan. Deze bussluis wordt al meegenomen in het verkeersmodel.*
Welke cijfers zijn gebruikt als input voor de verkeersmodellen? Aangegeven wordt dat er onderzoek wordt gedaan door middel van landelijke cijfers als input en door mensen die hier niet uit de buurt komen. Waarom vindt de gemeente een verkeersmodel voldoende?	*Het verkeersmodel is o.a. gebaseerd op tellingen die elk jaar in de gehele regio uitgevoerd worden. Het model wordt "scherp gesteld" door het model te vergelijken met de telcijfers, het aantal woningen dat er al is, het toekomstig aantal woningen, etc. Naast het verkeersmodel, kijkt de gemeente naar concrete verkeerssituaties op bepaalde plekken in het kader van de verkeersveiligheid.*
Hebben we écht iets te zeggen als we in een klankbordgroep gaan? Worden we echt gehoord? Waar mogen we over meepraten?	*Ja, wij horen graag wat u te zeggen heeft. Dat is voor ons een wezenlijk onderdeel van de belangenafweging. Er wordt daarom ook een participatieplan opgesteld voor de totale ontwikkeling van Biezenkampen. Er worden dan afspraken gemaakt over de klankbordgroep en*

	waarover deelnemers worden geraadpleegd. Alle input wordt zorgvuldig afgewogen en uiteindelijk neemt het college en/of de raad dit mee in haar uiteindelijke beslissing over de ontwikkeling(en).
Hoe gaan we om met bouwverkeer?	*Gedachte is nu om het via de Molenstraat te doen. Maar dit is iets voor een later moment in het proces.*
Kan er geen streep door dit hele plan en dat de focus ligt op Ploen Noord en Plakse Weide?	*Nee, alle drie de locaties zijn nodig om de nodige woningen in Duiven te realiseren.*
Wanneer komt er een informatieavond als alle onderzoeken etc. klaar zijn?	*Er wordt een participatieplan opgesteld voor de totale ontwikkeling van Biezenkampen. Wanneer de BOPA-procedure voor de modulaire, verplaatsbare woningen wordt opgestart, wordt een inloopavond georganiseerd.*