1. Titel project
Flexwonen Overbetuwe
2. Indiener
Gemeente Overbetuwe, Gijs Wolters, beleidsmedewerker wonen
3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)
Het doel is om circa 130 flexwoningen te realiseren met woningcorporatie Vivare en een eventuele private ontwikkelaar op de Vinkenhof in Elst (een shapefile van de locatie is bijgevoegd). De ambitie is om voor het einde van het jaar een omgevingsvergunning te verlenen en in 2024, afhankelijk van de mogelijkheden voor aansluiting op nutsvoorzieningen, de woningen op te leveren. De bedoeling is dat minimaal 50% van de woningen in de sociale huur gerealiseerd wordt. Het overige deel in de middenhuur (tot 187 punten WWS). Doelgroepen zijn starters, (ex-)studenten, statushouders en overige spoedzoekers. Een goede mix van bewoners, draagt o.i. bij aan een betere leefbaarheid in deze nieuwe wijk. Een locatieonderzoek is onlangs afgerond.
4. Hoe draagt het project bij aan de versterking van de economische structuur?
Met deze nieuwe wijk, hebben meer starters op de woningmarkt een kans in Overbetuwe te blijven wonen. Ook is er een flinke opgave met betrekking tot het huisvesten van statushouders. Als nieuwe inwoners van Overbetuwe leveren ook zij een bijdrage aan versterking van de economische structuur. Er zijn nu nauwelijks 1 en 2 persoons huishoudens beschikbaar, deze groep vertrekt naar o.a. omliggende gemeenten Arnhem en Nijmegen. Starters, (ex-)studenten, statushouders en overige spoedzoekers maken gebruik van de voorzieningen die Overbetuwe rijk is (scholen, sport, centrum) en (kunnen) werken bij de bedrijven in Overbetuwe.
5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?
Om doel is om op korte termijn minimaal 130 flexwoningen te realiseren op de Vinkenhof in Elst. De ambitie die college heeft uitgesproken is oplevering van de woningen in 2024. Om deze snelheid te kunnen maken, moeten we met Vivare en private ontwikkelaar op zoek naar een nieuwe manier van samenwerken. Anders dan traditionele woningbouw dus. Meer samenwerken, meer vertrouwen, meer parallel in plaats van opvolgend. Een grote vertragende factor is wanneer partijen gaan wachten op een onherroepelijke omgevingsvergunning, alvorens daadwerkelijk woningen te gaan bestellen bij de fabriek. Samen moeten we op zoek naar een oplossing. Bijvoorbeeld door het financiële risico te delen. Dit gaan we de komende maanden met elkaar onderzoeken en oplossen. Daarbij betrekken we waar mogelijk ook de GMR (Groene Metropool Regio) en de provincie Gelderland. Daarnaast helpt flexwonen in brede zin in het aanjagen van de bouwsector voor wat betreft conceptuele en circulaire bouw.
6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?
De flexwoningen kunnen verplaatst worden en dus elders een 2e leven hebben, waar de woningen harder gewenst zijn op dat moment. Daarom moeten de woningen ook voldoen aan het Bouwbesluit voor permanente kwaliteit. Verder is conceptueel bouwen in een fabriek een meer gecontroleerd proces. Er is minder bouwafval en minder overlast voor de omgeving. Daarnaast komt er mogelijk minder stikstof vrij bij fabrieksmatig bouwen. Er is in ieder geval minder stikstofuitstoot op de bouwlocatie. Voor de woningen zelf werken we het kwaliteitsniveau nader uit in de businesscase. Een BENG woning is in ieder geval een voorwaarde.
7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?
De woningcorporatie wil mogelijk pas flexwoningen bestellen als er een onherroepelijke omgevingsvergunning is. Dit betekent een vertraging van de minimale levertijd van woningen tot maximaal 1,5 jaar. De herplaatsingsgarantie van het Rijk geldt bij de eerste verplaatsing. Het zou fijn zijn als de Regeling Herplaatsingsgarantie van het Rijk ook geldt voor de start, zodat partijen niet de onherroepelijke vergunning afwachten alvorens woningen te bestellen. Wij zoeken ook naar andere mogelijkheden dit risico met partijen te delen en deze hobbel te nemen. Om de planologische procedure zo vlot mogelijk te doen en voor 15 jaar te kunnen afwijken, moeten we uitwijken naar de reguliere procedure onder de Crisis- en Herstelwet innovatief project.
8. Tijdsplanning (start/einde)?
Op dit moment is een locatieonderzoek afgerond en heeft het college van B&W een voorkeurslocatie aangewezen, welke aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd wordt. De komende periode wordt gebruikt om samen met betrokken partijen een intentieovereenkomst aan te gaan en financiële afspraken uit te werken. Parallel werken we aan het proces met Vivare en een eventuele private ontwikkelaar (bijvoorbeeld programmering op een locatie, stedenbouwkundige principes, verdeling van rollen, vooroverleg voor de aanvraag van de

Omgevingsvergunning). Voor het eind van het jaar willen we de omgevingsvergunning verlening, zodat daarna met de bouw gestart kan worden.

Kaart locatie Vinkenhof Elst

Perceelnummers gemeente Elst, M1484 en M2000.

