Opdrachtbeschrijving

Op 10 december 2024 stemde de gemeenteraad van Duiven in met het raadsbesluit “Gebiedsvisie Biezenkampen, voorbereidingskrediet en uitgangspunten modulaire, verplaatsbare woningen”. Door dit besluit zal het hele projectgebied Biezenkampen worden ontwikkeld tot woonwijk. Deze opdracht beschrijft de uitgangspunten voor de integratie van de projecten modulaire verplaatsbare woningen (voorheen flexwoningen) en de permanent te realiseren woningen in deze nog te realiseren woonwijk.

Bestuurlijk opdrachtgever: Wethouder Schrijner	**Ambtelijk opdrachtgever:** Rogier Manenschijn, Manager RSO **Ambtelijk opdrachtnemer:** Ken Jeurissen/Lisanne Overeem **Projectleider:** Mirella Brienessen

Aanleiding/vraag

De ontwikkeling van de Biezenkampen is een cruciale stap in het aanpakken van de woningnood/woningbehoefte in onze gemeente.

De gemeente Duiven heeft de gronden van de Biezenkampen in eigendom. De Biezenkampen had in het kader van de woningbouwopgave een reservestatus. Dit hield in dat de gronden in beginsel niet op korte termijn <2030 noodzakelijk waren voor de invulling van de woningbouwopgave.

De druk op de woningmarkt werd na het toekennen van de reservestatus aan de Biezenkampen echter hoger dan aanvankelijk gedacht. Voor het project Flexwonen is een bestuursopdracht vastgesteld met als doel flexwoningen te ontwikkelen in Duiven en zijn met Vivare en Rabo SmartBuilds intentieovereenkomsten begin 2024 gesloten. Mede gelet op het gemeentelijk eigendom, de reservestatus en de druk op de woningmarkt is de locatie Biezenkampen als meest geschikte locatie in beeld gekomen om snel tijdelijke woningen toe te voegen.

Nieuwe Primos prognose voor woningbehoefte gaven aan dat meer woningen noodzakelijk zijn, dan de reeds beschikbare plancapaciteit. Het college heeft aangegeven voor de locatie Biezenkampen te handelen in de geest van de ingetrokken motie “mogelijkheden bouw Biezenkampen”. De gemeenteraad heeft middels besluit van 18 september 2024 ‘Woningbouwevaluatie 2024 en doorkijk 2040’ beslispunt 4 de reservestatus van Biezenkampen ingetrokken.

Deze stappen hebben impact op de realisatie van tijdelijke woningen in een plangebied dat een 'reservestatus’ had. Waar enerzijds door middel van snelheid en tijdelijke woningen getracht moet worden de woningnood voor bepaalde doelgroepen te verlichten, staat het belang toekomstbestendigheid bij een permanente ontwikkeling voorop.

De complexiteit van de impact komt voort uit de context waarmee het project aanvankelijk is opgestart (flexwoningen op een reservelocatie). Hoe moet deze opdracht/project vervolgens in een ontwikkeling van een compleet nieuwe wijk landen? Met de vaststelling van de gebiedsvisie Biezenkampen door de gemeenteraad op 10 december 2024, is de visie op de invulling van het totale gebied vastgelegd.

De huidige bestuursopdracht welke specifiek gericht is op het ontwikkelen van flexwoningen (nu modulaire verplaatsbare woningen) voldoet door de veranderende situatie niet meer en moet worden vervangen.

De volgende stap in het proces is om de belangen van beide projecten (modulaire verplaatsbare woningen en de totale wijkontwikkeling) in één integrale ontwikkelstrategie te borgen. Dit kan door heldere duidelijke uitgangspunten te formuleren die moeten leiden tot een eenduidige strategie voor de woningbouwontwikkeling op Biezenkampen. Na vaststelling van de bestuursopdracht kan de ambtelijke organisatie starten met de uitwerking van de noodzakelijke stappen in een ontwikkelstrategie.

Relatie met andere besluiten (college- en raadsbesluiten)

- Gebiedsvisie Biezenkampen (zaaknummer 118611, volgnummer 201674402);
- Woondeal 2.0 GMR (zaaknummer 102523, volgnummer 201592937);
- Woonvisie Duiven 2021-2030; (zaaknummer 068244, volgnummer 201511640);
- Notitie streefprogramma Duiven (zaaknummer 121626, volgnummer 201659648);
- Publicatie Didam (Zaaknummer 118611, volgnummer 201683837)
- Intentieovereenkomst gemeente Duiven, Vivare en RaboSmartBuilds (zaaknummer 118611, volgnummer 201655758) en bijbehorend collegevoorstel (zaaknummer 118611, volgnummer 201674812);
- Bestuursopdacht Flexwonen (zaaknummer 103281, volgnummer 201598285)
- Coalitieakkoord gemeente Duiven 2023-2026 ‘Samen aan de slag’

Doel

Het formuleren van één ontwikkelstrategie, met de reeds vastgestelde uitgangspunten, die moet leiden tot de realisatie van circa 110 modulaire verplaatsbare woningen (voorheen Flexwonen) en circa 200 permanente woningen. En het vervangen van de huidige bestuursopdracht Flexwonen.

(**Maatschappelijk) resultaat van de opdracht:**

- Een eenduidige integrale ontwikkelstrategie, met de reeds vastgestelde uitgangspunten, voor de Biezenkampen waarbinnen modulaire verplaatsbare woningen een plek krijgen.
- Beschouwen van twee individuele projecten als één totale ontwikkeling door gewijzigde omstandigheden naar aanleiding van de vastgestelde gebiedsvisie Biezenkampen.

Voorwaarden en uitgangspunten

1. Modulaire verplaatsbare woningen als fase 1 te bestempelen binnen de totale ontwikkeling Biezenkampen en daarmee met voorrang te realiseren;
2. Één communicatieplan met participatieniveau twee in relatie tot de totale gebiedsontwikkeling Biezenkampen;
3. Één integrale grondexploitatie voor de modulaire verplaatsbare woningen en de permanente woningen op Biezenkampen;
4. Streven naar een sluitende grondexploitatie;
5. Één totaal stedenbouwkundig plan voor het gebied Biezenkampen. Mede op basis van de op 10 december 2024 door de raad vastgestelde gebiedsvisie Biezenkampen;
6. Passend woningbouwprogramma binnen de volkshuisvestelijke uitgangspunten zoals het streefprogramma, woondeal, woonvisie en (de nog vast te stellen) woonzorgvisie;
7. De uitgangspunten uit de zaak/24/118611 documentnummer 201674812 worden geborgd in de op te stellen ontwikkelstrategie realisatie Biezenkampen;
8. Één ruimtelijke procedure voor de ontwikkeling op de Biezenkampen (wijziging van het omgevingsplan);
9. Deze bestuursopdracht vervangt de bestuursopdracht Flexwonen;
10. Onderzoek naar de mogelijkheden om een loods ten behoeve van verenigingsactiviteiten te realiseren in het plangebied conform geamendeerde raadsvoorstel gebiedsvisie Biezenkampen.

Projectteam

Het projectteam tot opstellen van de uitgangspunten voor de integrale ontwikkelstrategie betreffen: collega's van de volgende vakdisciplines:

- Planeconomie;
- Ruimtelijke ontwikkeling;

- Volkshuisvesting;
- Communicatie
- VTH

Budget

Voorbereidingskrediet is middels de gemeenteraad beschikbaar gesteld op 10 december 2024

Globaal tijdpad
Na vaststelling van deze Bestuursopdracht zal worden gestart met het schrijven van de ontwikkelstrategie welke naar verwachting in Q2/Q3 aan het MT wordt voorgelegd.

Communicatie en participatie

Er is een participatieplan opgesteld voor het totale project Biezenkampen (modulair en regulier).

Risico's + go/no go-momenten/ kanttekeningen
Risico- en succesfactoren.

- Het vervangen van de huidige bestuursopdracht Flexwonen is essentieel voor het integraal benaderen van de opgaven in het plangebied. Als de huidige bestuursopdracht Flexwonen blijft bestaan kan dit leiden tot conflicteert dit met de bestuursopdracht Biezenkampen.
- Modulaire verplaatsbare woningen kunnen ook binnen de integrale benadering met voorrang worden geplaatst. In het kader van het Didam-arrest is de voorgenomen ontwikkeling door Vivare en Rabo SmartBuilds gepubliceerd (zaaknummer 118611, volgnummer 201683837). Hieruit zijn geen andere kandidaten/aanbieders die zich hebben gemeld.
- Wanneer deze bestuursopdracht niet wordt vastgesteld en de huidige bestuursopdracht blijft bestaan zal dit zorgen voor ambtelijke onduidelijkheid, wat tot vertraging in het proces tot realisatie van het plangebied Biezenkampen zal leiden.