



Programma

19.30 opening door wethouder Schrijner

19.35 presentatie gemeente, Vivare en Rabo

**20.05 ruimte voor vragen over presentatie
gemeente, Vivare en Rabo**

20.45 BRO stedenbouwkundige visie

**21.15 ruimte voor vragen presentatie BRO en
verkeer**

21.45 einde



Modulaire woningbouw (flex) Biezenkampen

Waarom
Flex?

woningnood is nu hoog
regulier plan kost 6-8 jaar, dus pas dan een
oplossing
ambitie 1,5 jaar oplevering eerste woningen

Voor wie:

- mensen die nu nauwelijks aan bod komen
- starters, spoedzoekers, statushouders
- wachtijden sociale huur lopen op
- gemiddelde koopwoning EUR 435.000 =
EUR 90.000 bruto inkomen nodig!

Middenhuur is een oplossing voor de groep
die te veel verdient voor sociale huur, te
weinig om te kopen

vivare



Rabobank

Gemeente **Duiven**



Modulaire woningbouw (flex) Biezenkampen

Waar

Biezenkampen

- reeds eigendom gemeente
- gemeente meer regie op eigen grond
- versnelling

Hoe

- placemaking
- tijdelijke vergunning 15 jaar (BOPA)
- 100-150 verplaatsbare woningen (1/3 deel sociale en 2/3 middeldure huur)
- na tijdelijke periode 2^e permanente bestemming Biezenkampen

Invulling

- hoe flex in te passen in totale gebied?



Modulaire flexwoning Biezenkampen

Onderzoeken moeten nog gedaan worden, o.a.:

stikstof onderzoek

geluid (akoestisch onderzoek)

archeologisch onderzoek

ecologisch onderzoek

waterberging / bodemonderzoek

ontsluiting/verkeer (intern)

financiële haalbaarheid voor gemeente Duiven (nota van inzichten)

financiële haalbaarheid voor Vivare en Rabo SmartBuilds

aantal woningen en verdeling sociale- en middeldure huur

doelgroepen/leefbaarheid

**NB: andere procedure en tijdsplan voor modulaire flexwoningen, dan
totale gebiedsontwikkeling Biezenkampen**



Informatiebijeenkomst 30 mei

ca. 75 inwoners, raadsleden,
fractieassistenten

input opgehaald via Mentimeter (42
digitaal, 11 papier)

Wat zou u naast woningen terug
willen zien in het plan?

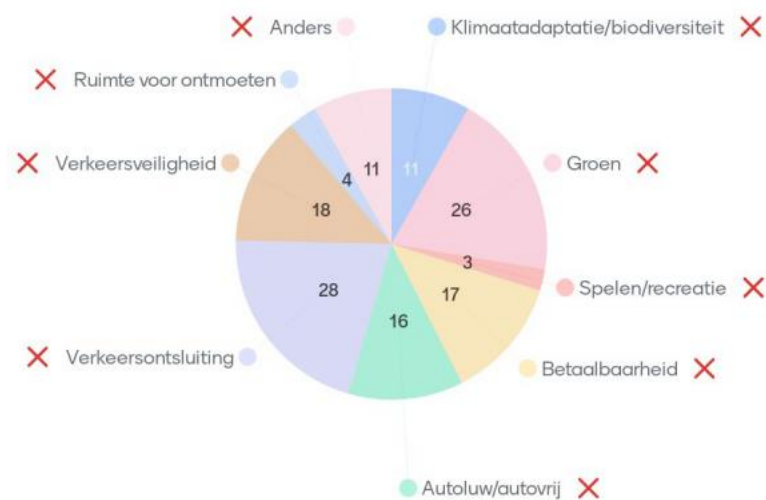
68 responses





Mentimeter

Waar moet veel aandacht voor zijn in dit project?





Aantal “unieke” vragen/ideeën: +/- 85*

*** zowel aan Rabo/Vivare als gemeente gericht**

Meeste aandachtspunten en vragen gaan over:

- 1. Landschappelijke inpassing**
- 2. Verkeer**
- 3. Locatie**
- 4. Flexwonen**
- 5. Leefbaarheid**
- 6. Doelgroepen**

dynamisch vragen/antwoorden overzicht

publicatie via duiven.nl/flexwoningen

seintje via nieuwsbrief/griffie wanneer pagina is bijgewerkt



Proces

Financiële haalbaarheid helder voor alle partijen kort na zomer 24

Input omwonenden, woningzoekenden, college en raad worden uitgewerkt in een conceptscenario/scenario's

Na de zomer presentatie conceptscenario('s) aan omwonenden/woningzoekenden: nog een ronde om input mee te geven. Idem raad.

Oktober/november: naar college en raad met een voorkeursscenario circulaire verplaatsbare woningen + daarna ter inzage legging plan = uitgebreide procedure (zienswijzen) + nota beantwoording zienswijzen naar raad

A photograph of a modern, multi-story brick apartment building. In the foreground, a man and a woman are standing on a balcony. The man, wearing glasses and a plaid jacket, is looking towards the camera. The woman, with a long blonde ponytail and wearing a dark blue jacket with 'vivare' on the back, is looking away. The balcony has a light green metal railing. The building features multiple levels with balconies and a mix of brick and concrete. A door with the number '179' is visible on the right.

Flexwoningen in Biezenkampen

Mei 2024

vivare

Over flexwoningen

- Kleine, verplaatsbare woningen
- Gebouwd in een fabriek
- Duurzaam

Vivare kiest bewust voor:

- Hoge kwaliteit, vergelijkbaar met andere nieuwbouwwoningen
- Woningen voldoen volledig aan het bouwbesluit (permanente bouw)
- Uitgaande van verplaatsing na 1^e tijdelijke locatie naar definitieve bestemming
- De woningen blijvend en duurzaam te verhuren (sociale huur) aan inwoners van de gemeente Duiven.



Flexwoningen in Biezenkampen

Welke ideeën en plannen heeft Vivare:

- Circa 30 - 50 sociale huurwoningen
- Eengezinswoning en/of appartementen
- Kleine huishoudens (40 - 50 - 60 m²) (huur €550 - 700)

Huurders (sociale huur woningen)

- Passend toewijzen (huishouden, inkomen en huurniveau)
- Verhuur via Entree

Doelgroepen

In afstemming met gemeente en binnen regelgeving

- Jongeren/starters uit Duiven
- Spoedzoekers
 - Woningzoekende met urgentie (bv na echtscheiding)
 - Statushouders
 - Ontheemden uit Oekraïne

Leefbaarheid

- Kleinschaligheid, ruimte voor ontmoeten, privacy
- Combinatie met woningen voor andere doelgroepen (middensegment).



Hoe gaat het nu verder?

Vervolgstappen

- Onderzoek naar de haalbaarheid van de plannen, uitkomst verwacht na de zomer 2024
- Onderzoek en stedenbouwkundig ontwerp door gemeente
- Samenwerking met Rabo SmartBuilds



Rabo SmartBuilds

Dé flexibele oplossing voor de inflexibele huizenmarkt

Mei 2024



Rabobank

*Growing
a better world
together.*

Rabo SmartBuilds & Vivare: waarom samenwerken?

Ontwikkelen van een duurzame, gemengde wijk

- Onder de liberalisatiegrens door Vivare;
- Midden segment door Rabo SmartBuilds;
- Leefbaarheid van de wijk staat hoog in het vaandel;
- Samen optrekken in participatie en communicatie;
- Gezamenlijk draaiboek en projectteam;
- Groter draagvlak binnen de gemeente en bij omwonenden dan bij een wijk waar alleen de sociale doelgroep gaat wonen;
- Creëren van meer doorstroom binnen de gemeente;
- Procedures één keer doorlopen voor een groot aantal woningen, deze wijk maakt impact!

Middensegment Rabo SmartBuilds 1-2 x modaal

- Doelgroep: van starters tot senioren
- Afhankelijk van regionale vraag
- WWS puntensysteem : EUR 879 – EUR 1.220 (2024)



Foto's zijn ter illustratie

Waarom kiezen gemeenten voor Rabo SmartBuilds?

Volledige ontzorging van start tot en met exploitatie



De voordelen van samenwerken met Rabo SmartBuilds:

- Eigendom grond blijft bij gemeente of derde;
- We werken met open boek en zijn transparant over onze businesscase;
- Flexibele woonvoorraad toevoegen aan de lokale markt;
- Rabo SmartBuilds woningen staan er snel;
- Het zijn betaalbare midden huurwoningen;
- Het zijn woningen van goede kwaliteit die voldoen aan BENG en Bouwbesluit;
- We bieden ontzorging tijdens het ontwikkel- en realisatietraject;
- Het ontwikkelen, realiseren, exploiteren én investeren is in één hand;
- Langjarige betrokkenheid van Rabobank met garantie op blijvende middenhuur gedurende de gehele exploitatietermijn.

120 Flexwoningen in een gemengde wijk

- ✓ 50 Woontij woningen
- ✓ 70 Rabo SmartBuilds woningen





**Ruimte voor vragen over de presentaties
van gemeente, Vivare en/of Rabo SmartBuilds**



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Ontwikkelvisie Biezenkampen
Gemeente Duiven



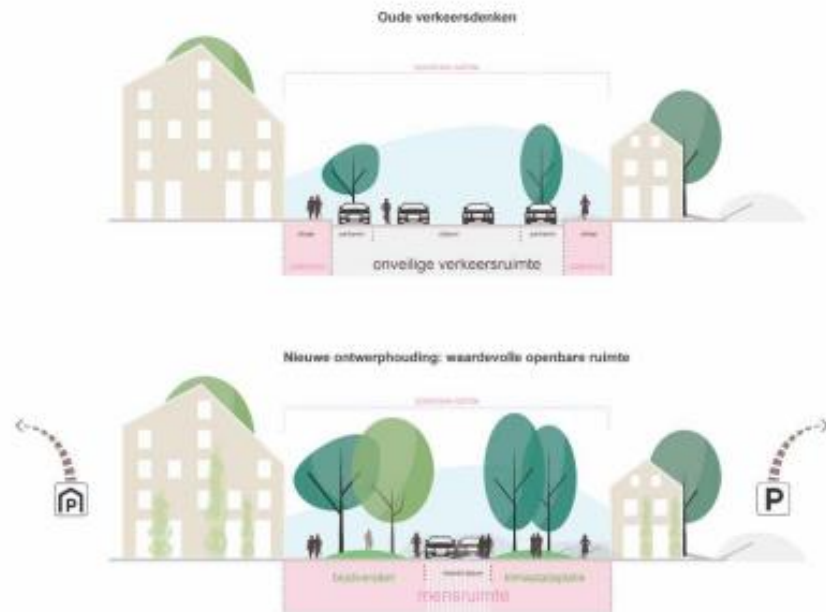
De opgaven voor Biezenkampen

- Gebiedsvisie voor nu en later;
- Kaderstellend op hoofdstructuur niveau;
- Ontwikkelvelden voor flex;
- Stedenbouwkundig plan flexwonen binnen de permanente kaders.



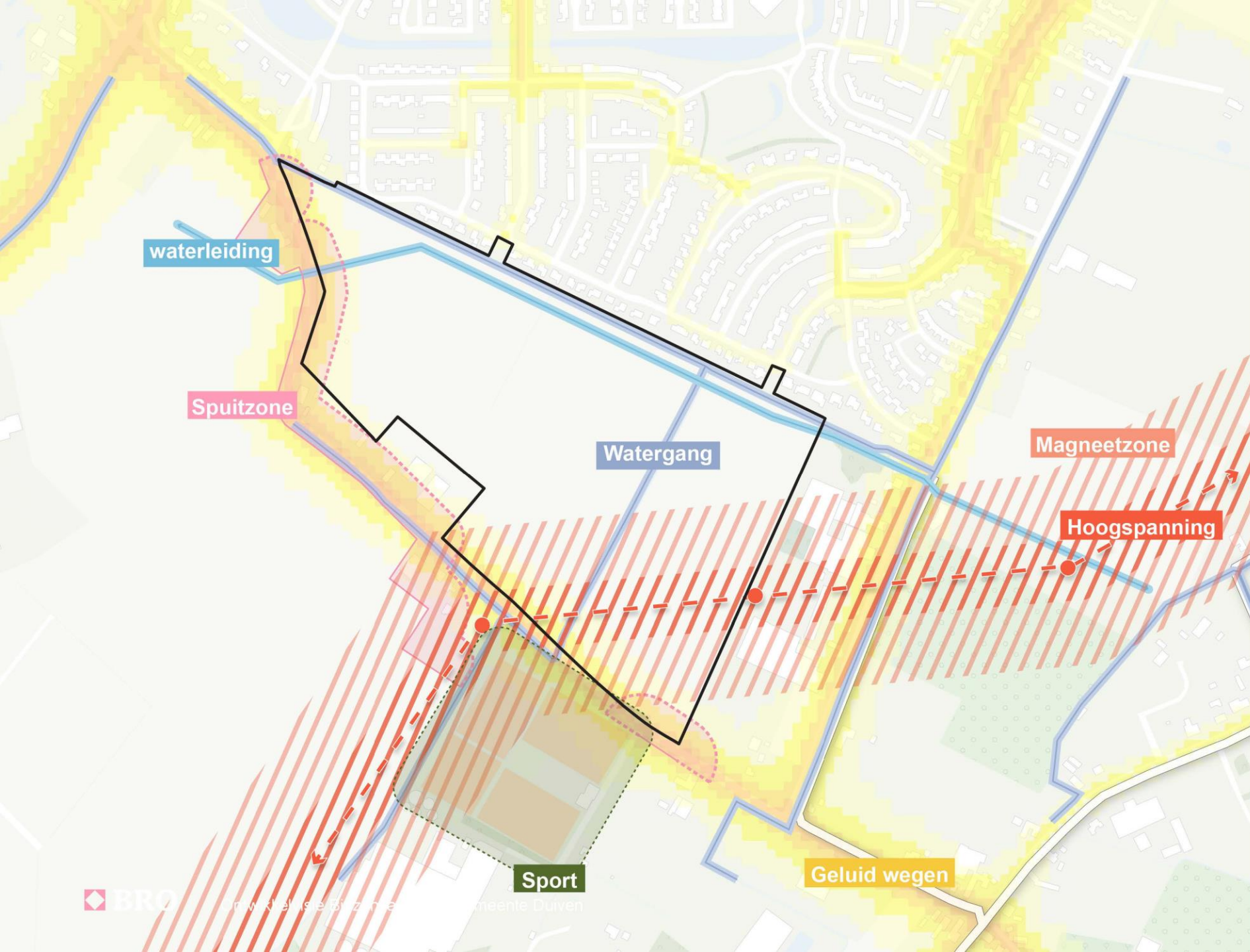
Visie op de opgaven

- Placemaking: nu investeren voor de toekomst;
- Omzien naar elkaar: ontmoeting en aangename leefomgeving stimuleren;
- Ontwerpen voor de mens: van verkeersdenken naar mensruimte;
- Toekomstbestendig: klimaatadaptief en ruimte voor biodiversiteit;



Uitgangspunten en randvoorwaarden Biezenkampen





Milieuaspecten

- Hoogspanning 35m vanaf hart;
- Magneetzone 115m vanaf hart;
- Watergang en leiding noordzijde ca. 25-30 meter;
- Molenstraat geluid i.r.t. ontwikkeling aan het lint;
- Spuitzones mits van toepassing 50 meter;
- Watergang door plangebied.



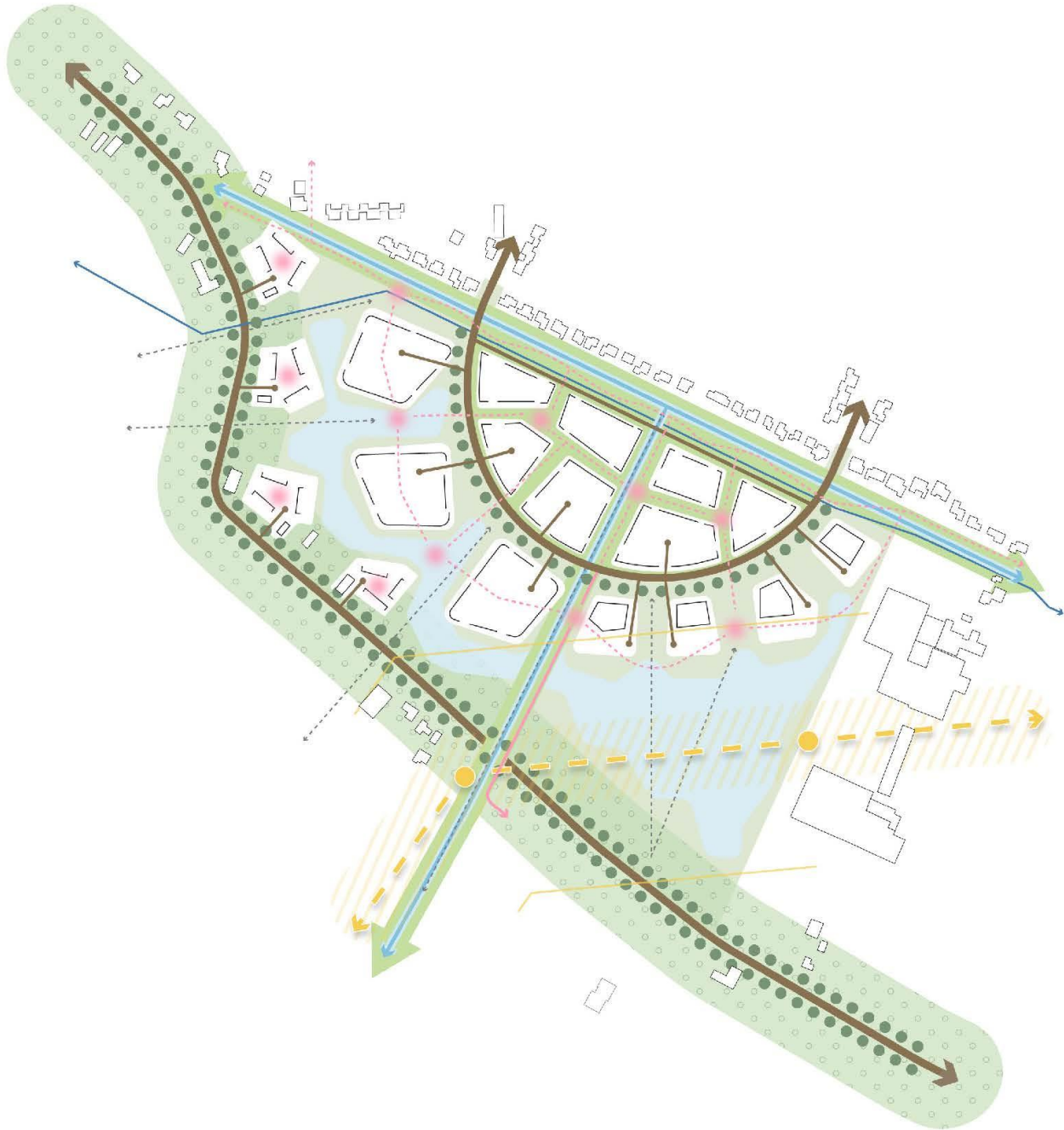
Ruimtelijk kader

- Benutten recreatieve en ecologische potentie;
- Biezenkampen als groene verbindings- en overgangszone;
- Extensief woonmilieu met buitenplaatsen in combinatie met landschapsversterking;
- Vorming nieuwe dorpsrand met aandacht voor zichtlijnen;
- Molenstraat als historisch lijnelement versterken door bomenlaan;
- Wonen op terpen aan het lint;
- Hoogspanning visueel zichtbaar en beperking i.r.t. ontwikkeling;
- Al voorgesorteerde ontsluitingsstructuur via Duiven Zuid;
- Fijnmazig netwerk om verbindings in en met de omgeving te stimuleren.
- Waterberging urgente aandacht door hoge grondwaterstand.

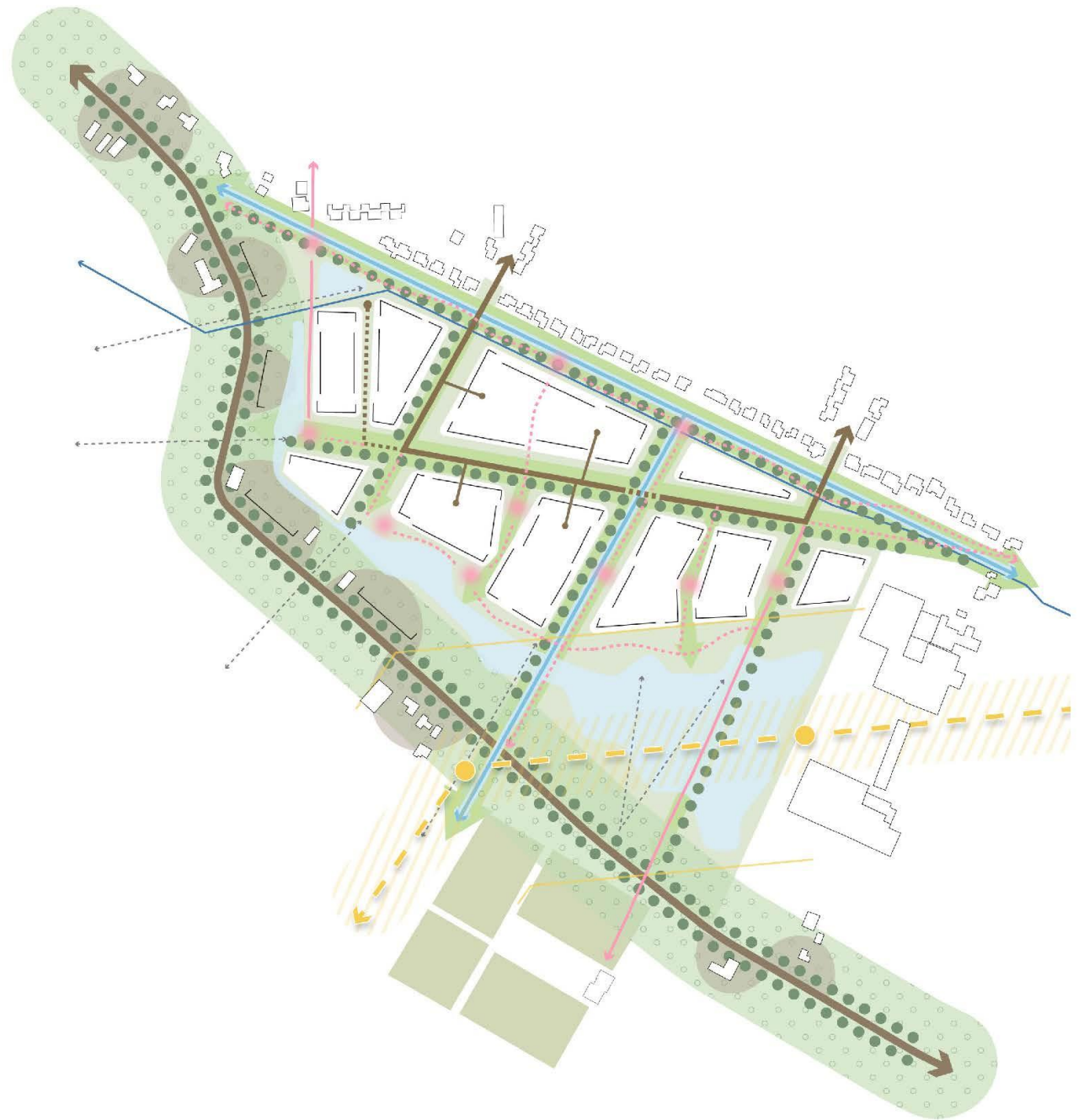
Ruimtelijke studie



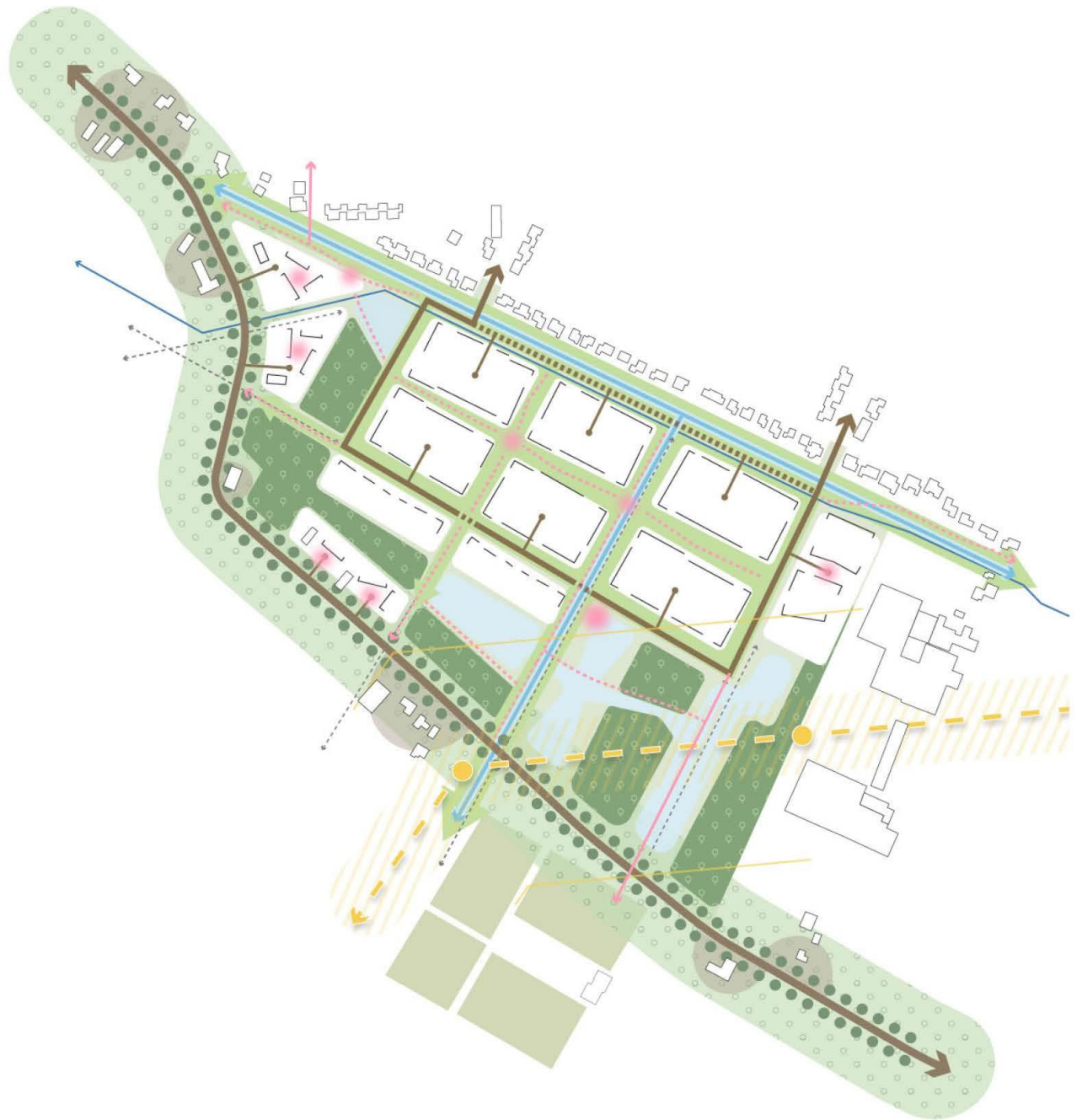
Idee 1: de radiaal



Idee 2: de assen



Idee 3: de historie



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl





**Ruimte voor vragen over de presentatie
van BRO**

Ruimte voor vragen over verkeer