Nota “huidige inzichten flexwonen en beschouwing alternatieve locatie”



Colofon

Datum: 12-10-2023

Geschreven door: Inge klein Gunnewiek

Tot stand gekomen met adviezen van:

- Advies (juridische zaken)
- VTH
- R&B
- RSO (planeconomie, beleidsadvies woonbeleid en R.O.)
- Financiën
- Communicatie

INHOUDSOPGAVE

H1. Relevante beleidskaders **pag. 3**

H2. Wat hebben we tot nu toe gedaan en inzichten

2.1 Wat hebben we tot nu toe gedaan **pag. 4**

2.2 Inzicht 15 jaar op De Eng **pag. 6**

2.3 Inzicht Prestatie afspraken met Vivare **pag. 11**

2.4 Inzicht placemaking **pag. 13**

2.5 Inzicht tender **pag. 15**

2.6 Inzicht stoppen **pag. 16**

H3. Beschouwing Alternatieve locatie De Eng **pag. 17**

H4. Bijlagen **pag. 21**

1. Alternatieve locatie aangedragen door omwonenden
2. Beschouwing Strootman Landschapsarchitecten

H1 Relevante beleidskaders

Relevant beleidskaders

In het huidige coalitieakkoord is op pagina 4 de volgende passage en afbeelding opgenomen. Flexwoningen vallen binnen de scope van de opgave ''versnelling woningbouw''.

De opgave: Versnelling woningbouw.

De huidige plannen voor woningbouw gaan we zo snel mogelijk realiseren. We bouwen voor doelgroepen die een binding hebben met met Duiven, Groessen of Loo. De ontsluiting van alle locaties moet goed geregeld zijn. We schenken aandacht aan een goede leefomgeving en sociale samenhang in de nieuwe wijken. Veranderingen in de behoefte aan woningen houden we goed in de gaten en we stellen zo nodig onze koers bij.



In februari 2023 is de bestuursopdracht flexwonen vastgesteld. Deze is met een kennisgeving verzonden aan de raad en toegelicht tijdens de thema avond in maart. In de kennisgeving is opgenomen dat flexibiliteit en een open vizier nodig zijn in dit proces om het project te laten slagen. Kansen benutten en belemmeringen oplossen. Tijdens de thema avond op 28 maart 2023 is de raad bijgepraat over de bestuursopdracht. Een aantal inwoners was aanwezig om te vertellen over hun nijpende woonsituatie en de behoefte aan een snelle oplossing. De reactie van de raad was “hoe kunnen we dit proces versnellen”?. Met die enthousiaste reactie van de raad is het college aan de slag gegaan met het locatie- en effect onderzoek.

De link naar de thema-avond staat op de pagina https://www.duiven.nl/flexwoningen. Het vaststellen van de bestuursopdracht was het moment om in gesprek te gaan met Vivare en een marktpartij. Met Vivare zijn prestatieafspraken gemaakt over flexwoningen. De afspraak is dat er in het eerste kwartaal 2023 een projectplan wordt opgesteld. Met de marktpartij zijn we in contact gekomen tijdens een kennissessie georganiseerd door Provincie Gelderland eind 2022.

Uitgangspunt voor het college was een tijdelijke woningbouwontwikkeling realiseren op een locatie die minimaal 10 tot maximaal 15 jaar beschikbaar is. In de bestuursopdracht is o.a. aangegeven dat flexibiliteit nodig is om dit proces te laten slagen en om snelheid te behalen is vastgelegd dat de locatiekeuze aan het college is. Ook staat vermeld dat het pas mogelijk is een concreet plan uit te werken wanneer de locatie definitief gekozen is.

H2 Wat hebben we tot nu toe gedaan en inzichten

H 2.1 Wat hebben we tot nu toe gedaan

Op 7 februari jl. is de bestuursopdracht flexwonen vastgesteld. Een belangrijk uitgangspunt was flexibiliteit. Niet aan de voorkant bijvoorbeeld aantallen of een programma van eisen ken vastklinken, maar komen tot een programma dat snelle realisatie mogelijk maakt. Met telkens nieuwe vraagstukken en bijbehorende nieuwe inzichten moet het door de gemeente gehanteerde programma van eisen bekeken worden. Deze eisen, deels bestuurlijk en deels ambtelijk gedekt, zijn inzet geweest om de eerste gesprekken met Vivare en marktpartij te voeren.

Op 27 juni heeft het college, na afronding van het locatie onderzoek, besloten locatie De Eng aan te wijzen als nader uit te werken locatie voor dit project voor een periode van maximaal 15 jaar. Dit onderzoek en bijbehorende kennisgeving, zijn te vinden op de raadsagenda van 11 juli jl. onder agendapunt A6a.

Tussen 7 februari en eind september zijn verkennende gesprekken gevoerd met Vivare en marktpartij. Direct na het vaststellen van de bestuursopdracht is gewerkt aan een businesscase op een nog onbekende locatie voor maximaal 15 jaar. Deze businesscase is op basis van de huidige inzichten voor Vivare en marktpartij niet haalbaar voor de doelgroepen jongeren/starters, spoedzoekers en statushouders. Ook niet wanneer zou worden gekozen voor woningen met een tijdelijke in plaats van permanente kwaliteit.

Bovendien kiezen Vivare en marktpartij vooralsnog bewust voor woningen met een permanente kwaliteit. Zo dragen de woningen permanent bij aan de woningvoorraad. Ook is het prijsverschil tussen tijdelijke kwaliteit en permanente kwaliteit niet heel groot. Daarnaast zijn de woningen met permanente kwaliteit BENG : bijna energie neutraal. Dit betekent voor de huurders een betaalbare energierekening. Deze keuze past overigens goed bij de opgave Duurzaamheid, een van de 3 opgaven benoemd in het coalitie akkoord. Onderdelen van die opgave zijn bijvoorbeeld duurzaam verwarmen van woningen, een gemeente zonder afval, inrichting openbare ruimte met aandacht voor vergroening, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Na de locatiekeuze eind juni was het mogelijk de businesscase te concretiseren.
-Wat is specifiek aan de locatie en brengt dit extra kosten met zich mee?
-Hoeveel woningen en welk soort woningen passen op de locatie (hoogbouw, laagbouw)?
-Wat kost het bouw- en woonrijp maken van de locatie en wie betaalt deze kosten?
-Kunnen we het plan “optimaliseren” en de kosten beperken, bijvoorbeeld door de locatie gedeeltelijk in plaats van volledig op te hogen, of een duurder woningbouwprogramma.
-Het onderzoeken van deze vragen werd opgenomen in de concept intentie overeenkomst

Tijdens de start van de gesprekken werd al snel duidelijk dat een businesscase waarschijnlijk niet haalbaar is, wanneer de periode maximaal 15 jaar is. Ook niet voor woningen met een tijdelijke kwaliteit (op basis van de huidige doelgroepen). Ook het collegebesluit over de nadere uitwerking van De Eng is helder: op deze locatie is een langere periode dan 15 jaar niet mogelijk. Na De Eng, moeten de woningen verplaatst worden naar een tweede locatie. Het voorlopig schetsontwerp van het plan op De Eng en de tweede locatie is doorgerekend aan de hand van het civieltechnisch prijzenboek van Metafoor.

Tevens zijn deze berekeningen door de afdeling Realisatie en Beheer gevalideerd. De conclusie is dat dit voor gemeente Duiven niet haalbaar lijkt. Ook niet wanneer er een onderzoek gedaan wordt naar optimalisatie (bijvoorbeeld gedeeltelijk in plaats van het hele terrein ophogen en/of in plaats van grondgebonden, gestapeld bouwen). Een dergelijk onderzoek kost daarnaast tijd. Dit komt vooral doordat de gemeente twee locaties bouw- en woonrijp moet maken. De investering in de eerste locatie moet, door de keuze maximaal 15 jaar op De Eng, in 15 jaar worden afgeschreven. Dit brengt hoge kapitaalslasten met zich mee. De pachtinkomsten die daar tegenover staan, berekend met de huidige inzichten, zijn onvoldoende om deze structurele lasten naar een acceptabel niveau te brengen. De pacht die de marktpartij kan opbrengen, hangt samen met de huuropbrengsten die zij kunnen realiseren. In H2.2 zijn de inzichten uitgewerkt met betrekking tot dit scenario. In H2.3 t/m H2.6 worden inzichten met betrekking tot andere scenario's en bijbehorende vraagstukken gedeeld. Bijna dagelijks worden nieuwe inzichten opgedaan, in Duiven en/of elders in Nederland. Dit document is dan ook een weergave van de inzichten op dit moment.

Ook in andere gemeenten in Nederland lukt het niet altijd snel tot realisatie te komen. Zo is Oude IJsselstreek ca. 3 jaar geleden gestart met dit proces. Ambitie was 100 flexwoningen realiseren. Het proces is in loop van tijd een aantal keren bijgesteld. Onlangs is er middels een tender een partij geselecteerd die naar verwachting 49 flexwoningen gaat bouwen op 6 locaties.
In Nijmegen was er vertraging door tekort aan materialen en stijgende bouwkosten. De verwachting was oplevering van de eerste woningen eind 2022. De eerste woningen zijn in het tweede kwartaal 2023 geplaatst.

H2.2 Inzichten 15 jaar op De Eng

De gemeente heeft dit scenario tussen eind juni en heden onderzocht, samen met Vivare en de marktpartij.

Vivare wil investeren in flexwoningen met permanente kwaliteit. Echter Vivare heeft dan een tweede locatie die bij voorkeur permanent beschikbaar is nodig. Vivare ziet echter geen mogelijkheid om bij te dragen aan de businesscase van de gemeente in de vorm van pacht. Wel neemt Vivare op de tweede locatie de kavels af tegen een vooraf vastgestelde kavelprijs.
De businesscase voor de marktpartij is mogelijk wanneer de tweede locatie voor minimaal 15 jaar beschikbaar is. Pas wanneer de locatie permanent beschikbaar is voor de marktpartij, ziet zij kans om bij te dragen aan de businesscase van de gemeente. Middels het betalen van pacht gedurende de eerste 15 jaar en middels het betalen van een vooraf vastgestelde kavelprijs voor de tweede locatie.

De bijdragen van Vivare en marktpartij zijn onvoldoende om het verlies van de gemeente te dekken. Er resteert op basis van deze uitgangspunten een verlies voor de gemeente van circa 5,6 tot 7 miljoen euro. De kapitaalslasten die de investering voor een periode van 15 jaar met zich meebrengt, minus pachtopbrengst, zijn fors en bedragen circa 200.000 euro per jaar. Er is nog geen budget geraamd voor sociaal beheer. Daarnaast zijn er nog de risico's van de herplaatsing. Wanneer er niet of niet tijdig een tweede locatie beschikbaar is, is de gemeente financieel verantwoordelijk voor het exploitatierisico van Vivare en marktpartij. Dit risico legt een claim op het weerstandsvermogen van de gemeente. En, hoewel misschien gering, bestaat er ook nog het risico dat de marktpartij de pachtopbrengsten niet (langer) betaalt wanneer huuropbrengsten tegen- of wegvallen.

Deze financiële consequenties en risico's hebben tot gevolg dat grote keuzes in de begroting van gemeente Duiven moeten worden gemaakt.

Businesscase gemeente

Uitgangspunten raming locatie De Eng, 120 grondgebonden woningen

- Locatie De Eng moet in oorspronkelijke staat worden teruggebracht na 15 jaar;
- Er is een tweede locatie nodig in Duiven, van vergelijkbare omvang;
- De wegen en riolering worden conform handboek openbare werken aangelegd (weg met klinkerverharding en geen puinverharding), voor locatie De Eng wordt een sobere kwaliteit gekozen vanwege de tijdelijkheid;
- De locatie dient vanwege de hoge grondwaterstand met circa 75 cm te worden opgehoogd;
- Het project moet landschappelijk goed worden ingepast waarbij ook rekening moet worden gehouden met de ambities uit de startnotitie "naar een Koersdocument Natuurinclusieve ontwikkeling tussengebied Duiven-Westervoort", geraamd is 250.000 euro;
- Omdat na 15 jaar alle werken worden verwijderd, worden de investeringen in 15 jaar afgeschreven in plaats van de gebruikelijke termijn (60 jaar verharding/riolering, 30 jaar groen);
- Voor locatie 2 gaan we uit van het verkopen van de kavels aan Vivare en de marktpartij (voor respectievelijk 18.000 euro en 45.000 euro;
- Er is rekening gehouden met de maximale subsidiebijdrage van EUR 7.800 x 30 sociale huurwoningen is 234.000 euro (het is onzeker of deze wordt toegekend).

Uitgaande van een scenario behoudend (getallen in tabel hieronder):

- Grond moet worden afgevoerd en kan niet worden hergebruikt (verwijdering werken na 15 jaar).
- Bijdrage van € 250.000 voor project mooie gronden;

Verlies komt uit op circa € 6,7 miljoen

Flexwonen	De Eng	Locatie 2	Totaal
Kosten			
Inbrengwaarde grond	€ 200.000,00	€ 200.000,00	€ 400.000
Sloop, verwijdering en verplaatsing	€ 1.755.000,00	€ -	€ 1.755.000
Grondwerk	€ 1.416.000,00	€ 1.075.200,00	€ 2.491.200
Bouw- en woonrijp maken	€ 2.210.000,00	€ 2.400.000,00	€ 4.610.000
Rioolgemaal	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 300.000
Plankosten	€ 700.000,00	€ 600.000,00	€ 1.300.000
Ambities mooie gronden	€ 250.000,00	€ -	€ 250.000
subtotaal	€ 6.681.000,00	€ 4.425.200,00	€ 11.106.200
Opbrengsten			
Flexwonen locatie 1	€ 2.180.250,00	0	€ 2.180.250
Flexwoningen vivare locatie 1	€ 18.000,00	0	€ 18.000
Flexwonen locatie 2	0	€ 4.050.000,00	€ 4.050.000
Flexwoningen vivare locatie 2	0	€ 300.000,00	€ 300.000
Inbrengwaarde grond na 15 jaar	€ 200.000,00	€ -	€ 200.000
Subsidie	€ 234.000,00	0	€ 234.000
subtotaal	€ 2.632.250,00	€ 4.350.000,00	€ 6.982.250
Kostenstijging			€ 3.318.792
Rente			€ 1.136.016
Opbrengstenstijging			€ -
Startwaarde (tekort)			€ 6.660.422

Uitgaande van een scenario optimistisch:

- Grond kan meteen worden hergebruikt, hoeft niet te worden opgeslagen of afgevoerd, de kosten voor verwijderen van alle werken dalen dan naar 630.000;
- Geen bijdrage van € 250.000 voor project mooie gronden;

Verlies komt uit op circa € 5,0 miljoen

De kapitaalslasten (afschrijving en rente) worden berekend over de investeringen die de gemeente op de eerste locatie moet doen (niet over de eenmalige uitgaven). Omdat de investering in 15 jaar moet worden afgeschreven, zijn de kapitaalslasten veel hoger, dan voor een vergelijkbare investering die in gangbare termijnen, bijvoorbeeld 60 jaar voor wegen en 30 jaar voor groen, wordt afgeschreven.

Tegenover de kapitaalslasten staat de opbrengst middels de pacht die wordt betaald door de marktpartij. Daarmee zijn de structurele lasten voor de gemeente circa 200.000 euro per jaar. Er is nog geen budget opgenomen voor sociaal beheer.

Daarnaast zijn er eenmalige uitgaven:
1. Schoon opleveren locatie De Eng : Hiervoor zal er een reservering gedaan moeten worden ten laste van de algemene reserve. De kosten worden pas over 15 jaar gemaakt.
2. Plankosten.
3. Inbrengwaarde van de grond.

Doorbelasting kosten bouw- en woonrijp maken aan Vivare en private ontwikkelaar

Vivare en de marktpartij hebben gemeente Duiven gevraagd de kosten voor bouw- en woonrijp maken op zich te nemen. Immers, het aanleggen van openbare voorzieningen (o.a. wegen) is een primaire taak van de overheid. Daarnaast kan de gemeente BTW terugvragen via het BTW compensatiefonds. Vervolgens is gekeken met Vivare en de marktpartij hoe zij maximaal kunnen bijdragen aan deze investering door de gemeente. De marktpartij kan pacht opbrengen en daarnaast kopen Vivare en marktpartij de kavels op de tweede locatie tegen een vooraf overeengekomen prijs.

Vivare wil graag een investering doen in woningen die blijvend bijdragen aan het woningtekort in Duiven. Bovendien betekent investeren in woningen met tijdelijke kwaliteit voor Vivare een financieel risico. Wanneer de woningen over bijvoorbeeld 15 jaar verplaatst worden en er een nieuwe Omgevingsvergunning nodig is, moet Vivare waarschijnlijk fors investeren om de woningen weer aan het dan geldende bouwbesluit te laten voldoen. Vivare investeert daarom bewust in woningen met een permanente kwaliteit. Daar hangt op voorhand een hoger prijskaartje aan. Ook de marktpartij, die investeert in woningen die vallen in de categorie middeldure huur kiest bewust voor permanente kwaliteit. Duurzaamheid en een betaalbare energierekening en het geringe prijsverschil tussen tijdelijke en permanente kwaliteit zijn daarbij belangrijke overwegingen.
Een exploitatieperiode van 15 jaar is te kort voor deze partijen om deze investering te dragen.
De marktpartij heeft minimaal 22 jaar nodig en Vivare minimaal 30 jaar en bij voorkeur permanent.
Met 22 jaar kan de marktpartij niet bijdragen aan de investeringen door de gemeente.

Uit de verkenning (zie tabel pag. 6) is op basis van de huidige uitgangspunten naar voren gekomen dat Vivare en de marktpartij onvoldoende kunnen bijdragen vanuit hun businesscase om het verlies van de gemeente substantieel te beperken. Een verhoging van hun bijdrage is besproken. De kavelprijs moet echter meer dan verdubbelen vanuit de marktpartij en ook dan resteert een miljoenenverlies, circa 3 miljoen euro, voor de gemeente. De marktpartij heeft aangegeven dat zij al met een laag rendement hebben gerekend en dat er nauwelijks ruimte is om de kavelprijs te verhogen. Vivare ziet geen mogelijkheden pacht te betalen of een hogere kavelprijs te betalen. Hun eigen businesscase kent nog een verlies. Zij hopen dit (deels) goed te maken door een scherpe aanbesteding op de inkoop van de woningen. Daarnaast blijft de investering voor de gemeente aan de voorkant even hoog, met de hoge kapitaalslasten tot gevolg.

Staatssteun
Wanneer de gemeente een private ontwikkelaar financieel tegemoet komt, is er mogelijk sprake van Staatssteun. Dit zou het geval kunnen zijn met betrekking tot het ter beschikking stellen van grond die door de gemeente bouw- en woonrijp is gemaakt. Verwacht wordt dat Staatssteun niet aan de orde is, vanwege de complexiteit deze ontwikkeling financieel rendabel te krijgen, ook voor de marktpartij. Een taxatie zal echter antwoord moeten geven op deze vraag.

Regeling financiële herplaatsingsgarantie (vanuit het Rijk geldt deze alleen voor sociale huurwoningen)
Na de eerste termijn van 15 jaar moeten de woningen verplaatst worden. Wanneer er binnen de gemeente geen locatie voorhanden is, gaat een marktmeester van het Rijk op zoek naar een nieuwe locatie. Deze regeling van het Rijk dekt het financiële risico, wanneer de woningen onvoldoende opbrengst geven. De regeling is er alleen voor sociale huurwoningen en kent een risicoverdeling van 60% Rijk, 25% gemeente, 15% corporatie. Er is 220 miljoen euro beschikbaar gesteld voor deze garantie (inclusief uitvoeringskosten). Op dit moment is niet duidelijk hoeveel budget nog beschikbaar is. Vivare geeft aan dat de rekenregels van de garantieregeling uitgaan van een 'fictieve' boekwaarde. Deze is gebaseerd op een deel van aanschaf, wordt versneld afgeschreven en bedragen worden niet geïndexeerd in de tijd. De regeling is verre van dekkend voor het verlies dat er gemaakt wordt wanneer de woningen geen tweede bestemming krijgen.
Gemeente Duiven is voornemens Vivare een tweede locatie te garanderen voor de 30 sociale huurwoningen in Duiven. Daarmee is deze regeling overbodig wanneer gemeente Duiven en Vivare tot afspraken hierover komen die voor Vivare voldoende zekerheid bieden.

Financiële garantie van gemeente aan marktpartij
Zoals hierboven staat uitgelegd, is de herplaatsingsgarantie van het Rijk niet bedoeld voor woningen in het middenhuur segment. Uit de verkennende gesprekken met de marktpartij is gebleken dat het nu niet noodzakelijk is de tweede locatie vast te leggen. Wel zal de gemeente een financiële garantie moeten afgeven voor onrendabele kosten wanneer deze tweede locatie niet of niet tijdig wordt gevonden binnen de gemeente Duiven. Deze garantie zal worden opgenomen in de risicoparagraaf. Dit betekent dat het weerstandsvermogen van de gemeente moet worden verhoogd met het risico dat wordt ingeschat.

De inschatting is dat het risico nu ongeveer 10 miljoen behelst en dat het weerstandsvermogen met 20% van dit bedrag, ca 2,0 miljoen euro moet worden opgehoogd. Deze berekening is gedaan aan de hand van een rekentool van BZK op basis van de bouwkosten per woning zoals de marktpartij deze nu heeft ingeschat en de restwaarde van de woning na 15 jaar. De marktpartij heeft nog niet aangegeven hoe groot de garantie moet zijn om hun risico af te dekken. De berekening is door hen pas te maken als de omvang van de investering bekend is en de voorwaarden die de gemeente meegeeft met de garantie.
Voor omwonenden van de eerste locatie, betekent het nu niet vaststellen van een tweede locatie onzekerheid. Hoewel de Omgevingsvergunning voor een periode van maximaal 15 jaar kan worden verleend, is het mogelijk middels een nieuwe ruimtelijke procedure de vergunning opnieuw te verlenen. Wanneer er geen tweede locatie wordt gevonden binnen gemeente Duiven en wanneer de gemeente dreigt te worden aangesproken op de garantie, kan het opnieuw verlenen van de vergunning een keuze zijn van een toekomstig gemeentebestuur om zo de financiële gevolgen van die garantie te voorkomen.

Subsidies

Rijk
De gemeente doet mogelijk een beroep op de subsidieregeling van het Rijk, de stimuleringsregeling tijdelijke huisvesting. De bijdrage bedraagt maximaal 7.800 per woning. Een van de voorwaarden is dat de woning valt in de categorie de sociale huur. De contouren zijn bekend, de exacte voorwaarden nog niet. De regeling zou rond 2 oktober worden opengesteld. Op het moment van schrijven van deze nota, is dit echter nog niet het geval.

De eerste tranche van de subsidie was bedoeld om een bijdrage te leveren aan de onrendabele kosten, bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken. Deze tranche was toen zeer snel overtekend. Onduidelijk is of en voor hoeveel (voorwaarden) we aanspraak kunnen maken op deze subsidie. Een intentie overeenkomst behoort naar verwachting tot de voorwaarden. Ook beoordeelde BZK in de vorige tranche of er zicht was op een haalbare businesscase. Er is dus een reëel risico dat we, ondanks tijdige aanmelding wanneer de regeling opengaat, niet in aanmerking komen voor de subsidieregeling.
De maximale subsidie van 234.000 euro dekt niet bij benadering het verlies van de gemeente in het scenario 15 jaar op De Eng en daarna een tweede locatie.
De Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen stond open van 30 mei 2023 tot vrijdag 7 juli 2023 en is overtekend. De subsidie bedroeg maximaal EUR 8.000 per woning en mag ook niet naast de Stimuleringsregeling gebruikt worden.

Subsidie provincie Gelderland
De subsidie voor de projectleider is toegekend. Een voorwaarde is het realiseren van flexwoningen die minimaal 10 jaar blijven staan en de inhuur voor de periode van maximaal 1 jaar. Wanneer er geen project wordt gerealiseerd, dient de gemeente Duiven de subsidie terug te betalen.

Andere marktpartijen
Sinds de gemeente verkennende gesprekken voert, zijn er geen andere commerciële partijen naar voren gekomen die dit totaal aanbod in huis hebben. Daarmee bedoelen we het ontwikkelen en het woningen inkopen/bouwen, financieren en exploiteren/beheren. Zowel gemeente Duiven als Vivare zijn meerdere malen benaderd door bouwers van flexwoningen. Zij leveren meestal alleen woningen en zover gebleken niet dit totaalplaatje.
Gemeente Duiven verwacht daarom niet dat deze partijen er zijn onder de huidige condities (15 jaar op De Eng en daarna een tweede locatie met substantiële bijdrage van de marktpartij aan de investering van de gemeente). Daarnaast vindt gemeente Duiven het belangrijk de prestatieafspraken met Vivare na te komen. Dit vraagt om een samenwerking tussen Vivare, marktpartij en gemeente.

Capaciteit elektriciteitsnet
Het is waarschijnlijk niet mogelijk snel een aansluiting op het elektriciteitsnet te realiseren. De levertijd bedraagt op dit moment ca. 50 weken. Voorwaarden om aan te sluiten zijn dat dit technisch kan (een trafo plaatsen, die moet worden aangesloten via de bestaande structuur) en nog belangrijker, dat er voldoende ruimte is op het elektriciteitsnet. In deze tijden van grote schaarste van arbeidskrachten en hoge materiaalkosten, stelt Liander de gemeente Duiven de vraag of het maatschappelijk verantwoord is dat deze investering na 15 jaar wordt vernietigd.

Planning
Vanaf het moment van definitieve locatiekeuze hebben Vivare, marktpartij en gemeente ca. 4 tot 6 maanden nodig om alles voor te bereiden voor een aanvraag Omgevingsvergunning. Wanneer deze eind kwartaal 1 in 2024 wordt verleend en er wordt beroep ingesteld, dan is de Omgevingsvergunning op zijn vroegst onherroepelijk eind kwartaal 1 in 2025. Wanneer Liander dan nog ca. 50 weken nodig heeft om de aansluiting in te plannen, dan kunnen de woningen eind kwartaal 1 2026 worden opgeleverd. Dit is onderwerp van gesprek met Liander. Ook de woningen worden besteld na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning. Levertijden liggen tussen 6 en 12 maanden. Ook dit is onderwerp van gesprek met Vivare en marktpartij.

H2.3 Prestatieafspraken met Vivare

Gemeente Duiven heeft prestatie afspraken gemaakt met Vivare over flexwoningen. Beide partijen willen graag uitvoering geven aan deze afspraak. Gemeente en Vivare zien de noodzaak snel huisvesting te realiseren voor de doelgroepen jongeren/starters, spoedzoekers en statushouders.

Locatie De Eng is op basis van de huidige inzichten voor een ontwikkeling met alleen 20-30 sociale huurwoningen voor de doelgroepen* jongeren/starters, spoedzoekers en statushouders voor een periode van 15 jaar voor Vivare waarschijnlijk financieel niet haalbaar en vanuit het oogpunt leefbaarheid ook af te raden.
De locatie de Eng had vanuit sociaal beheer/leefbaarheid niet de voorkeur voor Vivare door de ligging ver van andere bebouwde omgeving en sociale netwerken. Door de combinatie met middenhuur wilde Vivare deze locatie toch overwegen. Een ontwikkeling van alleen sociale huurwoningen op deze locatie maakt het qua leefbaarheid kwetsbaar. Vivare heeft daarnaast ook gekeken naar woningen met een tijdelijke in plaats van een permanente kwaliteit. Dit maakt de businesscase voor Vivare echter nog minder gunstig/onhaalbaar. Hun businesscase met lage huurniveaus wordt vooral gedragen door de restwaarde. Deze restwaarde gaat bij tijdelijke kwaliteit aanzienlijk omlaag. De bouwkosten zijn wat lager, maar niet substantieel genoeg om het waardeverlies op te vangen.
* een scenario met andere doelgroepen, bijvoorbeeld Oekraïense ontheemden is niet uitgewerkt en leidt mogelijk tot een ander inzicht omdat er dan mogelijk andere financieringsbronnen van toepassing zijn

Financieel gezien zullen de kosten van bouw- en woonrijp maken waarschijnlijk lager zijn omdat het aantal vierkante meters omlaag gaat wanneer het project van 120 naar 30 woningen gaat. Ook hoeven er minder parkeerplaatsen te worden aangelegd. Echter, de weg naar de woningen moet nog steeds worden aangelegd. En de Engsestraat moet nog steeds verbreed worden en bronbemaling moet nog steeds worden toegepast. Daarnaast moet de investering in 15 jaar worden afgeschreven en moeten er kosten gemaakt worden om alle investeringen na 15 jaar te verwijderen, als maximaal 15 jaar op De Eng het uitgangspunt blijft. Omgerekend zullen de kosten per woning dan omhoog gaan. Met alleen sociale huurwoningen, kan Vivare vanuit haar businesscase niet bijdragen aan de kosten van bouw- en woonrijp maken door de gemeente. Vivare heeft eerder aangegeven te willen kijken naar middenhuur. Een combinatie van sociale- en middeldure huurwoningen door Vivare is echter niet onderzocht, omdat de marktpartij de middenhuur op zich zou nemen. Vivare is bereid vanuit de volkshuisvestelijke taak een invulling te geven aan middenhuur. Echter, voor Vivare valt de middenhuur in de niet DEAB-portefeuille en is er geen borging (WSW) op de financiering. Daardoor zijn ook de financieringslasten hoger. Daartegenover staan wel hogere huurinkomsten. Het is op dit moment niet duidelijk of de combinatie sociale- en middenhuur of alleen middenhuur voor Vivare een haalbare businesscase oplevert en of dit een bijdrage aan de gemeente mogelijk maakt. Voor de gemeente is het Didam-arrest dan mogelijk een aandachtspunt.

De gemeente zal mogelijk opnieuw op zoek moeten naar een locatie. Uit het locatie- en effectonderzoek blijkt dat meerdere locaties niet snel realiseerbaar zijn vanuit bijvoorbeeld het oogpunt milieu (geluid bijvoorbeeld) of ecologie. Mogelijk wordt het makkelijker op een van deze locaties, omdat er door minder woningen meer afstand gehouden kan worden tot de bron (bijv. het spoor, de sportvereniging of de weg)?

Wanneer er wordt gekozen voor een kleiner plan, ontstaan er misschien wel kansen om de lange levertijden van Liander te omzeilen. Wellicht kunnen de woningen eenvoudiger worden aangesloten bijvoorbeeld omdat er al een definitieve bestemming woning op de locatie ligt of omdat de woningen nog passen op de bestaande trafo in de wijk? Dit moet nader onderzocht worden.

Een andere optie is dat Vivare circulaire conceptuele woningen ontwikkelt. Het voordeel is voor Vivare dan het gaat om een permanente invulling. Het dient wel een substantiële invulling te zijn van de opgave (totaal 20 tot 30 eenheden). Bij voorkeur op één locatie van bijvoorbeeld ca 20 eenheden. Bij meerdere kleinere locaties bijvoorbeeld 2 x 10 of 3 x 6 tot 10. Een ontwikkeling op één locatie heeft de voorkeur. Versnipperen over meerdere locaties vraagt meer in het proces (advies, participatie, vergunning etc.). Bij meerdere locaties gaat Vivare dan uit van één ontwikkel- en uitvoeringstraject.

Een andere mogelijkheid is dat de gemeente aansluit bij de in de door de raad vastgestelde startnotitie " Naar een koersdocument Natuurinclusieve ontwikkeling gebiedsontwikkeling tussengebied Duiven-Westervoort" . Hierin wordt de kleinschalige vorm van CPO voor innovatieve en circulaire woningbouw (eventueel ook 'tiny houses') op De Eng benoemd. Deze vorm gaat over permanente woningbouw in het gebied. Mogelijk biedt dit kansen om flexwoningen voorafgaand aan deze vorm van permanente woningbouw te ontwikkelen. Immers, dan hoeven de werken (infra, riolering, etc.) niet of niet volledig na 15 jaar verwijderd te worden. Vivare heeft dan nog steeds een tweede locatie nodig, omdat 15 jaar voor hen een te korte periode is. De mogelijkheid is nu niet onderzocht omdat de planning voor het flexwoonproject en het proces rondom het "koersdocument naar een natuurinclusieve ontwikkeling tussengebied" niet synchroon lopen.

Nog een andere optie is dan nog een keer een scan te doen naar leegstaand of vrijkomend vastgoed. Zijn er gebouwen die te transformeren zijn naar woningbouw? De vorige schouw heeft plaatsgevonden tijdens het AZC+ onderzoek. Deze locaties zijn nog een keer bekeken tijdens het locatie onderzoek flexwonen. De locaties waren te klein of niet (meer) beschikbaar voor flexwonen. Mogelijk zijn er nu nieuwe locaties/gebouwen die onlangs vrij zijn gekomen of binnenkort vrijkomen? Dit zouden ook locaties en of gebouwen kunnen zijn in eigendom van particulieren. Dit vergt tijd en capaciteit. Ook wanneer een particulier een plan voor een flexwoonproject maakt, dan zal de gemeente dit plan moeten toetsen. Wel roept de gemeente geïnteresseerden op zich hiervoor te melden.

De gemeente kan bij alleen sociale huurwoningen maximaal gebruik maken van de subsidiemogelijkheden van het Rijk (de zogenaamde Stimuleringsregeling Tijdelijke Huisvesting) wanneer het budget toereikend is en aan de voorwaarden wordt voldaan. Bij 30 woningen maal EUR 7.800 bedraagt de maximale subsidie EUR 234.000.

Met Vivare kan gemeente Duiven snel het gesprek voeren aan de hand van de woningbouwlocaties die in voorbereiding zijn. Daarnaast kan gemeente Duiven kansgericht kijken in de bredere programmering en daarna(ast) bestaat er nog de mogelijkheid voor een concreet flexwoonproject wanneer snel een passende locatie wordt gevonden.

H2.4 Inzicht Placemaking

Wat is place-making? Dat is het in een vroeg stadium verbeteren van de kwaliteit van een (door te ontwikkelen) gebied, waardoor de leefbaarheid wordt verhoogd en mensen graag in dat gebied verblijven. Het gaat bijvoorbeeld om functies toegang geven tot een gebied, voordat de definitieve invulling gebeurt.

Een mooi voorbeeld is het flexwoonproject in Rosmalen. Hier krijgen 200 “flexwoningen” een plek. Het zijn verplaatsbare woningen van hoge kwaliteit die volledig voldoen aan de BENG-norm. Een groot deel van de woningen blijft hier maximaal 15 jaar staan. Bewoners krijgen in die gevallen een huurcontract tot de einddatum van de tijdelijke vergunning. Binnen 8 en 15 jaar verhuist een deel van de woonerven naar andere nieuw te bouwen plekken in De Groote Wielen of elders in de stad. Bewoners kunnen meeverhuizen als ze willen. Zo kunnen de bewoners – ofwel erfgenoten – de gemeenschap die ze met elkaar opgebouwd hebben intact houden. Op de vrijgekomen plekken bouwen we dan nieuwe woningen die permanent blijven staan. Met deze nieuwe manier van gebiedsontwikkeling verandert het woongebied geleidelijk en is er geen harde scheiding meer tussen tijdelijke en permanente bebouwing.

Op deze manier is het dus goed mogelijk binnen een groter gebied, eerst een aantal hectare te ontwikkelen voor flexwoningen en daarna of gelijktijdig met de omgeving te werken aan de kaders voor de definitieve ontwikkeling van het totale plangebied. De flexwoningen kunnen dan uiteindelijk hun plek vinden in dit totale plangebied, of blijven staan op de plek waar gestart is met de gebiedsontwikkeling (of een combinatie van beide). De gemeente kan dan bijvoorbeeld starten met een Omgevingsvergunning voor 15 jaar op de startlocatie en wanneer het definitieve gebiedsplan duidelijk is, kan ook de definitieve plek voor de flexwoningen planologisch geregeld worden.

Het grote financiële voordeel is dat de gemeente de kosten voor het bouw- en woonrijp maken kan afschrijven binnen de gebruikelijke termijnen (dus bijvoorbeeld 60 jaar voor wegen). Ook hoeven de investeringen dan niet na 15 jaar verwijderd te worden. Dit scenario is doorgerekend op basis van de huidige inzichten die we hebben opgedaan. De kosten van het bouw- en woonrijp maken worden dan nagenoeg gedekt door de opbrengst van de verkoop van de kavels.

Flexwonen	Variant 1 locatie en na 15 jaar definitief	
Kosten		
Inbrengwaarde grond	€	200.000
Sloop, verwijdering en verplaatsing	€	-
Grondwerk	€	1.075.200
Bouw- en woonrijp maken	€	2.400.000
Rioolgemaal	€	150.000
Plankosten	€	760.000
Ambities mooie gronden	€	-
subtotaal	€	4.585.200
Opbrengsten		
Flexwonen locatie 1	€	-
Flexwoningen vivare locatie 1	€	-
Flexwonen locatie 2	€	4.050.000
Flexwoningen vivare locatie 2	€	300.000
Inbrengwaarde grond na 15 jaar		
Subsidie	€	-
subtotaal	€	4.350.000
Kostenstijging	€	73.115
Rente	€	-28.356
Opbrengstenstijging	€	-
Eindwaarde (tekort)	€	279.959
Startwaarde (tekort)	€	37.312

De inbrengwaarde is gebaseerd op 5 euro/m2 en geldt voor elke locatie in gemeentelijk eigendom op dit moment

Een gemiddelde planontwikkeling kost 8 jaar, wordt wel eens gezegd. Bovendien wordt er nu eerst gewerkt aan Ploen Noord en Plakse Weide. Een tijdelijke invulling starten op een mogelijk toekomstige nieuwbouwlocatie, kan dan een versnelling opleveren voor met name de doelgroepen jongeren/starters, spoedzoekers en statushouders en interessant zijn wanneer de definitieve ontwikkeling voorlopig nog niet aan de orde is. Placemaking kan daarom onderwerp van gesprek zijn binnen de reguliere woningbouwprogrammering, ook bij toekomstige projecten.

Dit scenario is waarschijnlijk het meest kansrijk wanneer gemeente Duiven kiest voor een, bij voorkeur gemeentelijke locatie, waar in de toekomst bijvoorbeeld woningbouw mogelijk wordt. Dan kunnen de flexwoningen minimaal 30 jaar in het plangebied blijven staan. Eerst op hun tijdelijke locatie en daarna binnen hetzelfde gebied voor de resterende termijn (of zelfs permanent). Vivare en marktpartij kunnen dan waarschijnlijk een financieel haalbaar plan maken en gemeente Duiven is slechts op 1 locatie kosten aan het maken voor bouw- en woonrijp maken. Mogelijk werkt een ontwikkelaar ook mee aan dit scenario, wanneer permante woningbouw nog een tijdje op zich laat wachten?

In het locatie onderzoek zijn Ploen Noord-Oost en Biezenkampen als locaties naar voren gekomen. Voor Ploen Noord-Oost geldt dat de eigenaar dan duidelijkheid wil over de lange termijn van deze locatie. Biezenkampen is een reserve woningbouwlocatie. Er ligt een raadsbesluit uit juni 2022 om de locatie voorlopig niet te activeren. Het college heeft met de raad afgesproken in 2024 de peilstok te steken in alle lopende en mogelijk nieuwe locaties en vervolgens te bezien of er nieuwe uitbreidingslocaties worden aangewezen.

Vanuit ruimtelijk oogpunt hoeft een tijdelijke ontwikkeling een permanente ontwikkeling niet direct in de weg te staan. Een deel van de locatie wordt dan tijdelijk gebruikt. Ondertussen kan er, met participatie, een plan gemaakt worden voor de gebiedsontwikkeling voor de lange termijn.

Voor de plannen op Plakse Weide en Ploen Noord fase 1 lijkt placemaking nu niet voor de hand liggend. De plannen zijn al in een te ver stadium en lopen dan vertraging op.

Voor de volgende fase Ploen Noord “Ploen buiten” is de ontwikkelaar bezig met de verwerving van de gronden. De raad heeft besloten dat op de Ploen Noord, fase 1 en Ploen buiten, in totaal 300 woningen gebouwd mogen worden. In fase 1 worden er nu 125 gebouwd, dus resteert er ruimte voor nog ongeveer 175 woningen. Het totale gebied, exclusief de gronden van BPD/Klaassen, biedt echter ruimte voor meer woningen. Wanneer de raad besluit om bij de evaluatie woningbouwprogramma 2024 hier meer woningen te realiseren, kan mogelijk gekozen worden voor flexwoningen op deze locatie. Voorwaarde is dan dat de ontwikkelaar over alle gronden kan beschikken en hieraan mee wil werken. Ook praktische vragen als kan er al infra mag worden aangelegd, voordat de ontwikkelaar over een onherroepelijk omgevingsplan beschikt, komen dan aan de orde. Dit zal nader uitgewerkt moeten worden.

H2.5 Inzicht tender

Het doel van de tender is inzichtelijk krijgen of er andere partijen zijn die voor 15 jaar een project willen ontwikkelen op De Eng. Na 15 jaar worden alle woningen en werken verwijderd.

Ervaringen binnen gemeente Duiven (verschillende afdelingen, verschillende soorten projecten) laten zien dat een dergelijk traject zo 6 tot 12 maanden in beslag neemt. Uitbesteden aan een extern bureau kost daarnaast naar verwachting ca. EUR 10.000 tot EUR 15.000. Vooraf moet de gemeente helder hebben wat de voorwaarden zijn. Er is een voorbeeld van een tender van gemeente Oude IJsselstreek beschikbaar. Zij hebben een aanbesteding uitgeschreven voor sociale flexwoningen op 6 locaties binnen hun gemeente. De woningen mogen 15 jaar op de eerste locatie staan en krijgen daarna een permanente bestemming op een andere locatie. De belangstelling van partijen was gering maar heeft wel een ontwikkelende partij opgeleverd.
Dit voorbeeld kan mogelijk wat tijdswinst opleveren. Echter, gemeente Duiven zal zelf helder moeten hebben welke voorwaarden zij stelt en opneemt in de aanbesteding. Deze kaders mogen na de aanbesteding niet zomaar aangepast worden. Een wezenlijke wijziging, betekent een nieuwe aanbestedingsprocedure.

Dat gaat bijvoorbeeld over de eerste locatie en de tweede locatie. Over het type woningen en welke kwaliteit woningen, tijdelijk of permanent. Maar ook welk bedrag wij verwachten van de ontwikkelende partij als tegemoetkoming in de kosten van bouw- en woonrijp maken van de gemeente. En of we de mogelijkheid bieden op een tweede locatie verder te gaan (Didam-arrest). De vraag is of gemeente Duiven mag verwachten dat er partijen interesse tonen voor locatie De Eng voor 15 jaar voor de huidige doelgroepen jongeren/starters, spoedzoekers en statushouders in de klasse sociale tot middenhuur met woningen die van tijdelijke kwaliteit zijn? Met de huidige inzichten, waarbij ook gekeken is naar de woningen van het Rijksvastgoedbedrijf met tijdelijke kwaliteit, is de verwachting dat 15 jaar onvoldoende is om de ontwikkeling financieel haalbaar te maken. Tenzij een andere doelgroep mogelijk een andere financieringsbron (bijv. subsidie of hogere huuropbrengsten waardoor de ontwikkelaar mogelijk meer kan bijdragen aan de kosten van de gemeente) oplevert.

Wat in ieder geval duidelijk is, dat wanneer het project in omvang gelijk is (dus ca 100-120 woningen), de kosten van bouw- en woonrijp maken niet substantieel wijzigen doordat er woningen komen met een andere kwaliteit.

Wanneer wordt vastgehouden aan een termijn van 15 jaar op locatie 1, dan is een plan waarschijnlijk financieel niet haalbaar voor Vivare en mogelijk ook niet voor een marktpartij. Dan is er een tweede locatie nodig. De gemeente moet dan 2 locaties bouw- en woonrijp maken. Uit de huidige inzichten op locatie De Eng 15 jaar en daarna elders, blijkt dat dit met de huidige uitgangspunten grote keuzes vraagt in de begroting. Andere uitgangspunten zijn bijvoorbeeld het verlengen van de termijn naar 30 jaar of op zoek naar andere doelgroepen, waar mogelijk andere subsidies voor zijn of mogelijk een veel lagere kwalteit woningen (containerwoningen).

H2.6 Inzicht stoppen met het flexwoonproject

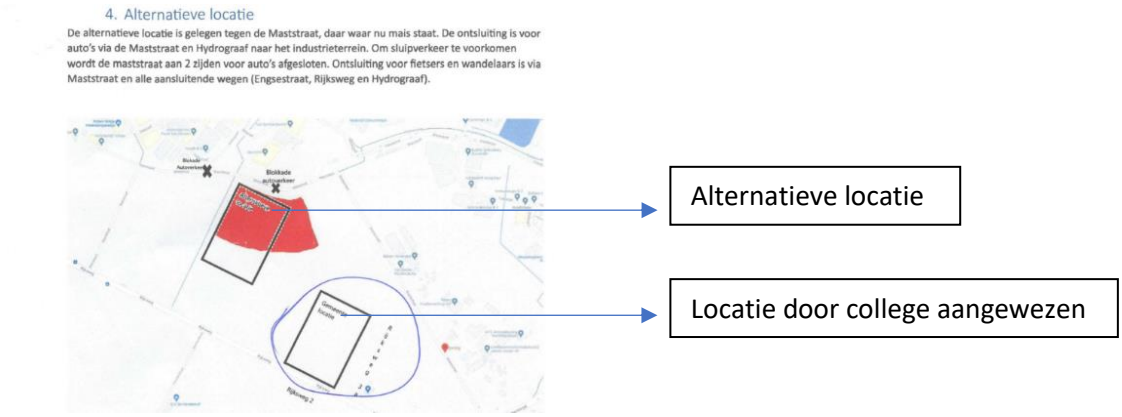
Wanneer gemeente Duiven nu stopt met het flexwoonproject, vindt er geen versnelde woningbouw plaatsvindt voor met name de doelgroepen jongeren/starters, spoedzoekers en statushouders. Daarnaast is het afgelopen jaar veel tijd geïnvesteerd in het flexwoonproject. Hierbij is veel kennis opgedaan. Kennis die dan mogelijk in de prullenbak verdwijnt. Ook moet de subsidie voor de projectleider worden terugbetaald aan provincie Gelderlander, wanneer er geen flexwoningen worden gerealiseerd.

Stoppen met het project, betekent dat er ambtelijke capaciteit vrijkomt voor het realiseren van andere (woningbouw) projecten. Met name op de afdelingen VTH en R&B is de afgelopen tijd een flink beroep gedaan (onderzoek milieu, verkeer, waterhuishouding, bouw- en woonrijp maken). Op deze afdelingen wordt ook een beroep gedaan wanneer het woningbouwproject nog in 2024/2025 vergund en gerealiseerd wordt. Flexwonen is vanwege grote (werk)druk onderwerp van gesprek geweest rondom de prioriteringsdiscussie. Door het toekennen van een hoge prioriteit en het beschikbaar krijgen van voldoende ambtelijke capaciteit, kan flexwonen worden opgepakt conform planning, zo is afgesproken tijdens aanvang van het project. Wanneer het project wordt stopgezet, kan deze capaciteit ingezet worden voor de al lopende projecten, denk aan Ploen Noord en Plakse Weide, maar ook aan kleinere projecten zoals bijvoorbeeld VCD Woonpark, de schoollocaties, de kassencomplexen in Loo en Groessen en projecten in de openbare ruimte zoals de Eltensestraat en Burg. Van Dorth tot Medlerstraat (de laatste twee zijn in de wacht gezet voor het flexwoonproject).

De gemeente werkt volop aan woningbouwplannen. Vanuit de versnellingsopgave zijn de plannen op Ploen Noord en Plakse Weide inmiddels opgestart. De beoogde oplevering van de eerste woningen vanuit deze projecten, lijkt in de buurt te komen van het oplevermoment van het flexwoonproject. Dit mede doordat Vivare en marktpartij pas woningen bestellen wanneer er een on herroepelijke Omgevingsvergunning ligt en Liander een levertijd kent van een jaar, alvorens ze woningen kan aansluiten. Dit is onderdeel van gesprek met zowel Vivare, marktpartij als ook met Liander: hoe kunnen we versnellen?

H3 Beschouwing alternatieve locatie De Eng

Door direct omwonenden is een alternatieve locatie aangedragen. Meer uitleg en hun overwegingen staan in Bijlage 1.

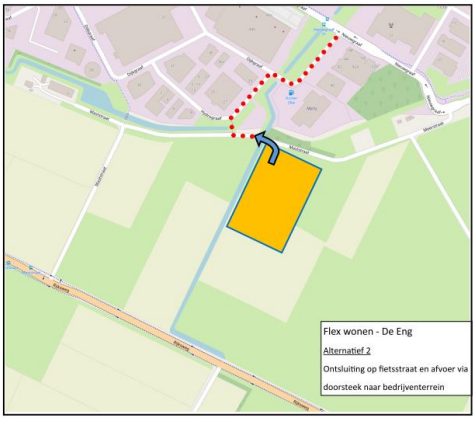


Deze locatie is vanuit een aantal aspecten beschouwd om deze locatie te vergelijken met de door het college aangewezen locatie op De Eng.

Verkeer



- **Alternatief 1** Ontsluiting via de snelfietsroute Maststraat-Maststraat-Rijskweg zorgt voor ongewenst extra gemotoriseerd verkeer op de snelfietsroute. Een woonwijk ontsluiten via de snelfietsroute komt de verkeersveiligheid niet ten goede. Zowel linksaf richting Meerstraat als rechtsaf richting Engsestraat is niet wenselijk gezien de beperkte wegbreedtes en het fietsverkeer op de snelfietsroute. Maststraat terplaatse is slechts 3,00m breed. Passeren van een fietser door een auto is niet mogelijk met deze breedte, laat staan passeren van twee auto's onderling. Denk ook aan leverantie van materialen, boodschappen, pakketjes etc. Grote kans op bermschade, dit is een direct verkeersveiligheidsrisico voor fietsers en bromfietsers.
- Weg zal verbreedt moeten worden met als gevolg het verplaatsen van lichtmasten of kappen van bomen. Nodigt tevens uit tot harder rijden dan wenselijk.



- **Alternatief 2** Ontsluiting via snelfietsroute Maststraat naar Hydrograaf zorgt voor ongewenst extra gemotoriseerd verkeer op de snelfietsroute. Veel draaibewegingen van en naar de snelfietsroute, en er worden meerdere conflictpunten tussen fietsers en gemotoriseerd verkeer toegevoegd. Maststraat ter plaatse van de snelfietsroute is slechts 3,00m breed. Passeren van een fietser door een auto is niet mogelijk met deze breedte, laat staan passeren van twee auto's onderling. Grote kans op bermschade, dit is een direct verkeersveiligheidsrisico voor fietsers en bromfietsers.
- Weg zal verbreedt moeten worden met als gevolg het verplaatsen van lichtmasten of kappen van bomen. Nodigt tevens uit tot harder rijden dan wenselijk. Ook op de kruispunten moet flink worden verbreedt in verband met draaicirkels van gemotoriseerd verkeer. Denk ook aan leverantie van materialen, boodschappen, pakketjes etc.
- Mogelijk zal ook de duiker op de verbinding tussen de snelfietsroute en de Hydrograaf verlengd moeten worden als gevolg van de nieuwe verbindingsweg.
- Daarnaast zal er een selectieve afsluiting geplaatst moeten worden om sluipverkeer van en naar het bedrijventerrein te voorkomen. Een dergelijke afsluiting kost ca. € 60.000,-- aan investeringskosten exclusief jaarlijks onderhoud.



- **Alternatief 3** Ontsluiting direct via Maststraat naar de Rijksweg. Dit alternatief heeft de voorkeur, er wordt ontsloten via de bestaande autostructuur richting de Rijksweg. Snelfietsroute wordt ontzien voor gemotoriseerd verkeer. Maststraat is 3,50m breed waardoor passeren enkel gaat door gebruik te maken van de berm.
- Wellicht is het noodzakelijk om een of beide bermen te voorzien van halfverharding om randschade te voorkomen.
- Nadeel is dat de grond niet in eigendom is van de gemeente.

Landschap

- de alternatieve locatie lijkt minder geschikt dan de Rijksweg, wel biedt deze locatie de mogelijkheid tot verbetering van de gebiedsentree vanuit het bedrijventerrein.
- de volledige onderbouw staat in H5 bijlage 1 geschreven door Strootman Landschapsarchitecten

Ecologie

- Er is in dit stadium geen verkennend natuurwaarden onderzoek gedaan.

Financiën

- 15 jaar op De Eng en daarna elders op een permanente locatie heeft financiële consequenties, dit oordeel wijzigt niet voor deze alternatieve locatie.
- Ook voor dit gebied op De Eng gelden de conclusies van het rapport van Tauw. Daarmee liggen de kosten van bouw- en woonrijp maken voor deze locatie hoger dan gemiddeld.

Prettige en veilige woonomgeving

- De afstand tot bestaande woonbuurten is te groot voor het gevoel van verbinding, zeker wanneer de bewoners hun woning moeten benaderen via een bedrijventerrein
- Woongenot en een prettige leefomgeving zijn van groot belang, voor de bewoners en voor de gemeente. Een tijdelijke woonsituatie doet iets met de betrokkenheid van bewoners bij hun leefomgeving. Dit leidt vaak tot “verrommeling”. Mensen voelen zich niet thuis en dit leidt tot een onprettige sfeer in de wijk. Zeker wanneer je gaat besparen op de woonomgeving, omdat alles over 15 jaar weer weg moet.

- Aangetoond is dat een groene omgeving bijdraagt aan de gezondheid van de bewoners. Deze locatie ligt tegenover de huidige bedrijvigheid aan de Maststraat en naast de uitbreiding van Graefstate. De leefomgeving is dan met name een industriële. Zeker wanneer de ontsluiting via het industrieterrein loopt. Op deze locatie is extra inzet nodig met betrekking tot het opbouwen en beheren van een sociaal beheer, mogelijk nog meer dan op de door het college gekozen locatie op De Eng.

Milieu

- De planlocatie is gelegen op de agrarische velden aan de oostkant van de Engsestraat en de zuidkant van de Maststraat/Meerstraat. Er is een concept bestemmingsplan voor een nieuw bedrijventerrein Graafstaete II. Voor het bedrijventerrein wordt in dit concept de categorie 'gemengd' aangehouden, waardoor de richtafstand met één stap verminderd mag worden. De afstanden worden dan 30 meter en 50 meter. NB Dit concept bestemmingsplan wordt momenteel nog beoordeeld (aan de tekst in deze nota kunnen geen rechten worden ontleend, de beoordeling hieronder is wel op basis van dit concept bestemmingsplan gemaakt).

- Voor Milieuzonering komt het plan dichterbij het bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf te liggen. Zoals het nu ingetekend is op circa 50 meter. Er mogen daar bedrijven vestigen tot met milieucategorie 3.2. Omdat het gebied als "gemengd gebied" gezien kan worden kunnen de richtafstanden met 1 stap verlaagd worden. Hiermee betreft de richtafstand 50 meter. Daarmee is het mogelijk om voldoende afstand te creëren, mits goed ingetekend. In dat geval is er in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geen belemmering. Dan moet nog wel aannemelijk worden gemaakt dat de aanwezige bedrijven niet onevenredig in de bedrijfsvoering worden belemmerd. De nieuwe woningen liggen dichterbij sommige van deze bedrijven dan de bestaande woningen. Daardoor worden de bestaande bedrijven mogelijk belemmerd omdat deze op kortere afstand aan de eisen uit het Activiteitenbesluit moeten voldoen. Dit is een aandachtspunt wat goed onderzocht moet worden. Door een nadere situering of een goede onderbouwing is dit mogelijk op te lossen.
- Voor wegverkeerslawaai ligt het nieuwe plangebied gunstiger dan het eerdere plangebied. Het plangebied blijft echter in de geluidzone van verschillende wegen te liggen. De conclusie blijft daarbij hetzelfde, een akoestisch onderzoek is nodig.

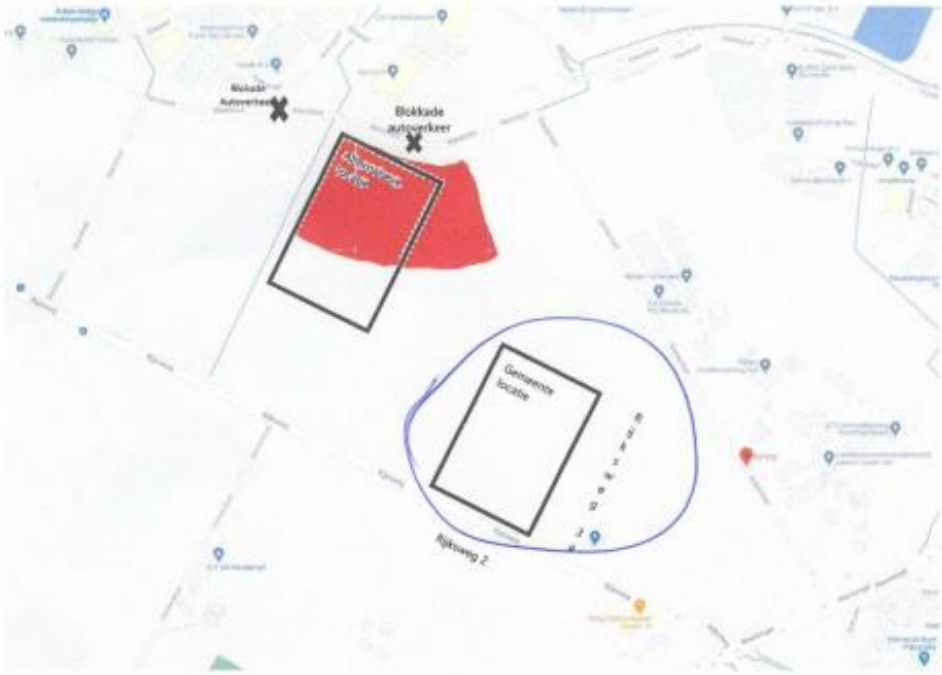
Conclusie:
De alternatieve locatie vraagt extra aandacht op het gebied van woon- en leefklimaat voor de bewoners door de ligging ver buiten de kern van Duiven, aan de randen van het industriegebied. Afhankelijk van de ontsluiting, zal de bewoner zich mogelijk ook meer richten op voorzieningen in Westervoort. Ook landschappelijk zijn er aandachtspunten. Financieel zijn de kosten voor de gemeente voor bouw- en woonrijp maken naar verwachting gelijk. Vanuit milieu is er wellicht minder geluid van wegverkeer, er blijft echter akoestisch onderzoek nodig. Omwonenden geven aan geen beroep in te stellen wanneer het flexwoonproject op de alternatieve locatie komt. Dit is echter geen garantie dat er geen beroep wordt ingesteld. Omliggende bedrijven kunnen bijvoorbeeld beroep instellen omdat zij zich bedreigt zien in de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van hun bedrijf. Mits er uit ecologisch onderzoek geen harde belemmering blijkt en de aandachtspunten rondom leefbaarheid, verkeer, milieu en landschap goed kunnen worden meegenomen, kan de locatie mogelijk geschikt zijn voor het flexwoonproject.

H 5 BIJLAGEN

Bijlage 1: alternatieve locatie aangedragen door omwonenden*
*** geanonimiseerd**

4. Alternatieve locatie

De alternatieve locatie is gelegen tegen de Maststraat, daar waar nu mais staat. De ontsluiting is voor auto's via de Maststraat en Hydrograaf naar het industrieterrein. Om sluipverkeer te voorkomen wordt de maststraat aan 2 zijden voor auto's afgesloten. Ontsluiting voor fietsers en wandelaars is via Maststraat en alle aansluitende wegen (Engsestraat, Rijksweg en Hydrograaf).



Bij problemen met hulpverleningsvoertuigen, vuilniswagens enz dan ontsluiting via Mastraat naar de Rijksweg ipv naar Hydrograaf. De westelijke blokkade van autoverkeer vervalt dan.

Alternatieve locatie is een win-win situatie

- Engsestraat hoeft niet verbreed te worden van 3,5 meter breed (en géén 4 meter zoals in het rapport staat) naar 5 meter. Besparing!
- Doordat verbreding van Engsestraat niet nodig is wordt bomenkap voorkomen.
- De gemeente en burgers jagen elkaar niet onnodig op kosten
- Mensen worden niet beschadigd zowel burgers als mensen van gemeente.
- Er komt woongelegenheid voor spoedzoekers, starters en statushouders
- Wethouder van Dam Doed! Ze krijgt iets voor elkaar
- Wethouder van Dam neemt burgerparticipatie serieus
- Industriegebied Graafstaete 2 heeft geen last
- Ecologisch gezien wordt het gebied tussen Engsestraat en Rijksweg niet in tweeën gesneden. Dit bespaart op ecologische verbindingen tussen de 2 doorsneden gebieden.
- Weerstand tegen plan wordt gestaakt danwel verminderd

    - Bewoners Engsestraat
    - [illegible]
    - [illegible]
    - Milieuvrienden Duiven
- Komt dichter bij Natura 2000 gebied, maar nog steeds minder ver dan Graafstaete 2.
- Engsestraat wordt autovrij => veiligheid voor wandelaars, fietsers en spelende kinderen van de Eng
- Er hoeven geen bomen gekapt te worden op de Eng. Bij Graafstaete 2 worden deze bomen nog genoemd.
- Bewoners Engsestraat krijgen geen overlast van auto's
- [illegible] lijden géén onevenredig grote schade
- [illegible] lijdt geen schade
- Plan is goedkoper dan het plan van gemeente

Bijlage 2: beschouwing Strootman Landschapsarchitecten

Amsterdam, 6 september 2023

Geachte heer, mevrouw,

U vroeg ons een reactie te geven op de mogelijke locatie voor flexwonen langs de Maststraat, in vergelijking met de locatie die al in beeld was langs de Rijksweg. Wij vinden het fijn dat u ons de kans geeft te reflecteren op uw overweging. Wij baseren ons hierbij op het ontwerpend onderzoek dat wij in 2022 deden naar het tussengebied tussen Duiven en Westervoort, met betrokkenheid van inwoners van het gebied (Een programmatische en ruimtelijke verkenning en toekomstperspectief voor het groengebied tussen Duiven en Westervoort, oktober 2022). Daarnaast biedt de Omgevingsvisie Duiven aanknopingspunten, evenals de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen (Meer landschap meer stad, 2022) en de startnotitie Naar een koersdocument Natuurinclusieve ontwikkeling tussengebied Duiven-Westervoort (2023).

Beoordeling locaties vanuit het ontwerpend onderzoek (hoofdstuk 2): ontstaansgeschiedenis, positionering en kwaliteiten

Het hele tussengebied staat op een kantelpunt: er spelen naast een woningbouwopgave ook opgaven rondom de landbouwtransitie en klimaat- en biodiversiteitsopgaven en het gebied heeft de potentie om aan al deze vraagstukken bij te dragen. Door de verstedelijkingsdruk bestaat het risico dat het gebied dichtgroeit en de kans voor een groene leefomgeving met lokale landbouw en recreatieve en ecologische verbindingen gemist wordt.

Beschouwing vanuit de ontstaansgeschiedenis van het gebied op de twee locaties: Zowel de locatie langs de Maststraat als de locatie aan de Rijksweg is oorspronkelijk onderdeel van een rivierenlandschap dat in steeds grotere mate wordt gekenmerkt door infrastructuur, bedrijvigheid en verstedelijking. De locatie aan de Maststraat ligt deels op een relatief lage rivierduin, en deels in de rivierkomvlakte, en wordt 'de Koekamp' genoemd. De locatie heeft lang deel uitgemaakt van een uitgestrekt gebied met weidegronden voor vee. Op en rond deze locatie is historisch gezien nooit bebouwing geweest, in tegenstelling tot het hogere rivierduin van de Duivense Eng en de kern van Duiven, waar nog enkele karakteristieke boerderijen te vinden zijn. De locatie aan de Rijksweg ligt net iets dichter bij deze Duivense Eng, maar deze ligt ook in een gebied waar nooit bebouwing is geweest.

- *Beoordeling locaties:* vanuit de ontstaansgeschiedenis van het landschap is het bebouwen van beide locaties onlogisch.

Beschouwing vanuit de kwaliteiten van de plek: Mooie plekken en uitzichten worden in het tussengebied continu afgewisseld met harde randen en verkeersgeluid, door de aanwezigheid van bedrijventerreinen, N-wegen en spoorlijnen. Het uitzicht vanuit de Maststraat richting het zuiden naar 'de Koekamp' is nog relatief open, wat bijdraagt aan een ervaring van landschappelijke kwaliteit die op veel plekken al verloren is gegaan door steeds verdere verstedelijking. Ook zorgt de laanstructuur van de Maststraat voor een mooie groene rand van het bedrijventerrein in het noorden, die lang niet overal op een dergelijke manier van het landschap wordt gescheiden. Bij de locatie aan de Rijksweg is het contrast tussen de oude dorpsrand van de Duivense Eng en het onbebouwde landschap een kwaliteit.

- *Beoordeling locaties*: Wij raden aan om de bestaande kwaliteiten (openheid, groene randen bedrijventerreinen vanuit het tussengebied, zichtbaarheid van oude dorpsranden in het gebied) te beschermen. Om deze redenen is het bebouwen van beide locaties niet wenselijk: bij de locatie Mastraat tast je de groene rand van het bedrijventerrein aan, bij de andere locatie het contrast tussen de Duivense Eng en onbebouwde landschap.

Beoordeling locaties vanuit ontwerpend onderzoek (hoofdstuk 3): visie voor het tussengebied

Algemeen advies: We raden aan om het tussengebied als één geheel te ontwikkelen, en niet voor elke losse opgave een apart gebiedsproces op te starten, maar juist integraal te werken en daarbij kansen voor biodiversiteit, recreatie en klimaatadaptatie altijd mee te nemen.

- We raden aan om te zorgen voor groene randen van het tussengebied waardoor met name het bedrijventerrein minder dominant aanwezig is. Daarnaast pleiten we voor een groenblauwe dooradering door het hele gebied, een netwerk dat doorloopt in de woon- en werkgebieden. Het is verstandig hier ruim voldoende ruimte voor vrij te houden bij het aanwijzen en vormgeven van een locatie voor (flex)wonen.
  - *Beoordeling locaties:* bij de locatie aan de Maststraat tast je mogelijk de groene rand van het bedrijventerrein aan. Deze locatie lijkt daarom minder geschikt voor een flexwoonlocatie dan die aan de Rijksweg.
- We raden aan het groengebied te benutten als dagelijks groengebied voor 57.000 mensen, en daarom te zorgen voor goede entrees naar het gebied met verbindingen met de omliggende kernen. Eventuele nieuwe (flex)woonlocaties zouden hieraan moeten bijdragen.
  - *Beoordeling locaties:* de locatie aan de Maststraat ligt aan de rand van het bedrijventerrein, hier ligt een kans voor een betere entree vanuit het bedrijventerrein richting het tussengebied. De locatie aan de Rijksweg ligt meer midden in het tussengebied, en biedt minder mogelijkheden voor een verbetering van de gebiedsentree.
- We raden aan het tussengebied recreatief en ecologisch te verbinden met omliggende groengebieden, waarmee het gebied een uitvalsbasis voor omwonenden wordt. Hierbij zou het goed zijn als nieuwe (flex)woonlocaties bijdragen aan een verbetering van de ecologische en recreatieve verbondenheid van het gebied, in plaats van een verslechtering.
  - *Beoordeling locaties:* bij beide locaties moet een gedetailleerdere ecologische en recreatieve analyse uitwijzen wat de kansen per plek zijn, in samenhang met de omgeving.
- Hetzelfde geldt voor de verschillende mooie plekken in het gebied: we raden aan dat deze goed bereikbaar zijn en om deze onderling te verbinden. Het gaat hierbij o.a. om - Natuurgebied Driegaarden, De Horsterhof, Het Horsterpark en De Eng en noordelijke dorpsrand Duiven. Nieuwe (flex)woonlocaties zouden hieraan bij moeten dragen.
  - *Beoordeling locaties:* bij beide locaties moet een gedetailleerdere ecologische en recreatieve analyse uitwijzen wat de kansen per plek zijn, in samenhang met de omgeving.
- We raden aan om binnen alle bouwplannen rekening te houden met hun ligging grenzend aan de groene buffer en hier de groenblauwe en/of recreatieve structuur te laten doorlopen.
  - *Beoordeling locaties:* de locatie aan de Maststraat ligt aan de groene buffer, een structuur die door hoort te lopen in het inrichtingsplan voor flexwonen op deze locatie. Dit vermindert de beschikbare oppervlakte voor wonen. Bij de locatie aan de Rijksweg is dit niet het geval.
- We raden aan in te zetten op de bescherming van de groene buffer, zodat het gebied niet verder dichtgroeit. Om deze reden zouden heel terughoudend omgegaan moeten worden met het toevoegen van nieuwe bebouwing in het tussengebied.
  - *Beoordeling locaties:* beide locaties dragen bij aan het dichtgroeien van het tussengebied, hier zit geen verschil tussen.

Vanuit bestaand beleid: Omgevingsvisie Duiven (2022)

Voor beide locaties geldt dat de ze onderdeel zijn van een 'waardevolle dorpsrand' op de visiekaart 'waarden erfgoed, landschap en cultuur'. Op de visiekaart woningbouw is hier geen woningbouw is aangegeven. Op de Duivense Eng staat wel een gebied voor woningbouw aangeduid.

- *Beoordeling locaties:* geen verschil tussen beide locaties.

Vanuit bestaand beleid: Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen, verdieping deelgebied De Liemers (2022)

Op de integrale kaart bij de verdieping voor het deelgebied De Liemers staat op de locatie Maststraat een zoekgebied aangegeven voor *'meer landschap/Groene verbinding over een infrastructurele barrière'*, als onderdeel van een hoofdverbinding van noord naar zuid door het tussengebied.

- *Beoordeling locaties:* de locatie Maststraat is minder geschikt dan de locatie Rijksweg door de ligging aan een mogelijke groene verbinding.

Vanuit bestaand beleid: startnotitie 'Naar een koersdocument Natuurinclusieve ontwikkeling tussengebied Duiven-Westervoort'

"In het huidig gemeentelijk beleid (...) is er tot nu toe geen woonopgave in het gebied voorzien. Mogelijk zijn er wel kansen om tegemoet te komen aan de behoefte aan een kleinschalige vorm van CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) voor innovatieve en circulaire woningbouw (...). Gelet op het belang van het behoud van de overwegende groene functie van het gebied dient terughoudend te worden omgegaan met 'harde' infrastructuur en bebouwing. Een eventuele, in omvang beperkte, woonfunctie dient derhalve een zeer groene en biodiverse uitstraling te hebben."

- *Beoordeling locaties:* geen verschil tussen beide locaties.

Conclusie

In onderstaande tabel staat opgesomd hoe en op welke onderscheidende aspecten wij de twee locaties beoordelen als geschikte locatie voor flexwonen. Uit deze tabel valt te concluderen dat op basis van bestaande stukken de locatie Maststraat minder geschikt lijkt als locatie voor flexwonen dan de locatie Rijksweg. Dit betekent niet per sé dat de locatie Rijksweg dan automatisch de meest geschikte locatie is. Op veel punten is het negatieve effect van bebouwing langs de Rijksweg hetzelfde als langs de Maststraat, en daarom niet als onderscheidend opgenomen in de tabel.

Bron	Onderscheidend aspect	Locatie Maststraat	Locatie Rijksweg
Ontwerpend onderzoek Strootman	Logica voor bebouwing vanuit ontstaans-geschiedenis landschap en de kwaliteiten van de plek	Minder geschikt wegens bouwen in historisch onbebouwd gebied (rivierkom)	Minder geschikt wegens aanwezig contrast Duivense Eng en onbebouwd gebied.
	Aantasting groene rand bedrijventerrein	Minder geschikt wegens mogelijke aantasting groene rand Maststraat	Nvt, vanwege ligging midden in tussengebied.
	Mogelijkheden voor verbetering gebiedsentree	Mogelijke verbetering gebiedsentree vanuit bedrijventerrein.	Nvt, vanwege ligging midden in tussengebied.
	Ruimte voor wonen i.r.t. instandhouding groene buffer	Minder bouwoppervlak beschikbaar vanwege benodigde ruimte voor groene buffer.	Nvt, vanwege ligging midden in tussengebied.
Verstedelijkings-strategie Arnhem-Nijmegen	Ligging in zoekgebied 'meer landschap'/ groene verbinding over infrastructurele barrière	Gelegen in zoekgebied groene verbinding groene pijl ingetekend langs wetering van noord naar zuid.	Nvt, niet gelegen in zoekgebied

Met vriendelijke groet,

Arjen Venema,
Landschapsarchitect, Strootman Landschapsarchitecten