Statement plannen flexwoningen Vinkenhof

Namens verontruste bewoners wijk Vosbergen

Samenvatting

Het recht op behoorlijke huisvesting is een fundamenteel mensenrecht. Flexwoningen kunnen dan ook uitkomst bieden voor bijvoorbeeld afgestudeerden, starters, ouderen, noodgevallen na scheiding/ huiselijk geweld en/of statushouders. De bewoners van wijk Vosbergen zien echter dat in de huidige plannen geen rekening gehouden is met:

1) De overlast van de huidige 20 flexwoningen die de leefbaarheid, veiligheid, veerkracht en draagkracht van de wijk Vosbergen en zijn bewoners heeft overschreden;
2) Spreiding flexwoningen over meerdere kernen binnen de gemeente zoals ook aanbevolen door commissie Ter Haar (2021) en planbureau voor de leefomgeving;
3) Context binnen andere plannen zoals invloedssfeer van de A15, de Betuweroute, de Rijksweg-Zuid, de railterminal, planologische visie, budget, planschade inrichting omgeving en infrastructuur. We missen een gedegen onderzoek, een stappenplan en een kader voor een go/no-go;
4) Wettelijk kader en regelgeving m.b.t. de aanwezigheid van hoogspanningsleidingen, de naastgelegen treinrails en slipdepot. De wet algemene bepaling omgevingsrecht, bouwbesluit, crisis en herstel wet, wet kwaliteitsborging (per 1 Jan 2024).

We vragen de gemeenteraad om momenteel af te zien van het besluit locatiekeuze flexwonen De Vinkenhof (perceelnummers M1484 en M2000) op 12 september en de evt. “verklaring van geen bedenkingen’’. Voorstel is om eerst bovenstaande punten te onderzoeken i.s.m. de bewoners van Vosbergen voordat over de locatie(s) wordt besloten. Laat de financiële consequenties goed in beeld brengen. Eis dat er eenduidige informatie komt en ga in plaats van informeren rechtstreeks in gesprek met de directe omgeving, er is veel onrust maar ook angst want de consequenties voor een aantal huidige bewoners kunnen fors zijn. Voor meer informatie zie bijlage 2.

Huidige flexwoningen Vosbergen

De commissie-Ter Haar (2021) stelt dat een te geringe spreiding en menging van inwoners de leefbaarheid en veerkracht van wijken in gevaar kan brengen. We hebben ondervonden dat de leefbaarheid, veerkracht en draagkracht van de wijk Vosbergen en zijn bewoners zijn overschreden door de overlast die de huidige 20 flexwoningen met zich meebrengen. Overlast uit zich in ophoping van vuil nabij flexwoningen, bijna dagelijks hangjongeren, geluidsoverlast, drugsgebruik en dealen van drugs. Hierbij wordt bij navraag m.b.t. overlast en veiligheid door de gemeente, Vivare en politie naar elkaar gewezen zonder resultaat. Verder zou er rekening gehouden moeten worden met de fysieke omgeving die in de bestaande wijk wordt aangetast (meer parkeerdruk, groen verdwijnt, uitzicht kan worden belemmerd, fijnstof). De spreiding over buurten/ kernen heeft een sociaal-maatschappelijk karakter en is de inpassing van mogelijk kwetsbare doelgroepen in een buurt ook een praktische en strategische overweging die veel invloed kan hebben op het leefklimaat in de bestaande buurt (zie ook Flexwoningen als aanvulling op het woningaanbod (pbl.nl). De wijk Vosbergen wordt door de huidige plannen onevenredig hard getroffen.

Spreiding van het aantal woningen

Er zijn in totaal 16 locaties onderzocht. Informatie voor en tegen genomen uit analyse van de Gemeente en voorzien van commentaar (zie bijlage 1). De indruk is dat de brede en ook onafhankelijk blik bij deze analyse van de locaties heeft ontbroken. Wij pleiten voor spreiding van de 130 flexwoningen en heroverweging van de andere onderzochte locaties. Tevens denken wij aan spreiding over meerdere kernen binnen de gemeente Overbetuwe.

Als voorbeeld dragen wij het plan De Pas aan: hier is ook bewust gekozen voor diversiteit binnen het plan. En hoe borgt de gemeente de diversiteit van het plan als uiteindelijk blijkt dat er alleen partijen te vinden zijn voor de 65 sociale huurwoningen? Dit heeft ons inziens een aantal voordelen, zo komt het onder meer de diversiteit, leefbaarheid, benodigde infrastructuur en veiligheid ten goede.
In de dagelijkse praktijk worden flexwoningen gerealiseerd in omgevingen die in transitie zijn, bijvoorbeeld een bedrijventerrein. Heeft het college bedrijventerrein de Westeraam overwogen zoals eerder gerealiseerd m.b.t. tijdelijke opvang asielzoekers?

Als wijk Vosbergen dragen wij al overlast. Ook is de handhaving een zorg. Op dit moment is ons referentiekader de huidige containerwoningen. Er wordt gesproken over fase 1 en 2 in de ondersteunde documenten voor de raad. Welke zekerheid krijgen wij als bewoners, dat er in fase 2 nog niet meer woningen worden geplaatst? Over ca. 3 jaar gaan de hoogspanningskabels onder de grond? Dit geef de mogelijkheid om verder te bouwen. Stel dat de provincie het bestemmingsplan niet wil aanpassen voor reguliere woningbouw, kan nog steeds gebruik worden gemaakt van de noodwet om verder uit te breiden met flexwoningen.

Destijds is de visie van de provincie Gelderland verwerkt in het bestemmingsplan Vosbergen. Daarbij is onder meer aandacht gevraagd voor het karakter van de wijk, de overgang van stedelijk naar landelijk gebied. Zo is destijds niet alleen de bouw van 60 extra woningen tegengehouden, maar is ook rekening gehouden om het open karakter naar landelijk gebied te behouden met veel groen.

Houdt de gemeente rekening bij het planologische inpassingsplan met de open structuur met doorkijkjes en groen zoals dat bij het plan Vosbergen ook is gebeurd? Wat zijn de ideeën rondom de ontsluiting van de nieuwe wijk? Ook met het oog op verkeersveiligheid, geluid en uitstoot. En komen er parkeerplaatsen voor de woningen of een centrale parkeerplaats? Komen er ondergrondse containers of eigen containers?

Context binnen andere plannen

Wat ook meespeelt is in welke mate het plan Vinkenhof valt binnen de invloedsfeer van de A15, de Betuweroute, de Rijksweg-Zuid en de railterminal. In de milieurapportage van de railterminal wordt ook verwezen naar de effecten van de genoemde ontwikkelingen. Onder meer de externe veiligheid, geluidscontouren, stikstofdepositie en de kans op calamiteiten. Wat doet de gemeente in dit kader en is het bekend of hier hogere grenswaarden moeten worden aangevraagd bijvoorbeeld?

Hoe ziet de gemeente bovenstaande in het kader van de Wet geluidshinder, waar regels instaan om oprukkende woningbouw richting industrieterrein, lees railterminal, Betuweroute A15, te voorkomen. Opvallend dat de gemeente nu kiest voor een uitbreiding richting dit gebied. Mag de gemeente nu een eigen geluidbeleid vaststellen en gebieden aanwijzen met een hogere geluidsbelasting?

Budget

Hoe ziet de financiële dekking van het plan eruit, welke partijen zijn betrokken en/of in beeld? In hoeverre is er al gesproken over de planologische inpassing en de gebiedsvisie?

Hoe kan het financieel uit als we het hebben over tijdelijke woningen in relatie tot prefab? Die kosten geen 10-15k maar een veelvoud hiervan. Dat kan niet uit bij 1080 euro huur. Ook met oog op gasloze woningen. Wie draagt deze kosten allemaal en wat is de visie van de gemeente hierop?



https://vng.nl/nieuws/herkenbare-obstakels-bij-realisatie-flexwoningen

praktische belemmeringen zoals een geschikte locatie vinden, en om financiële onzekerheden of problemen met capaciteit bij gemeenten of corporaties. Daarvoor is structureel aandacht nodig.

De VNG herkent de conclusies die het PBL trekt. Vertraging in het bouwproces ontstaat door praktische oorzaken (tekort aan personeel of doordat locaties al zijn bestemd voor permanente woningbouw) en vanwege wet- en regelgeving (ruimtelijkeordeningsprocedures die niet rondkomen, bezwaren van omwonenden). Daarnaast zijn tijdelijke woningbouwprojecten doorgaans niet rendabel waardoor corporaties, evenals gemeenten, liever inzetten op permanente huisvesting en niet op tijdelijke woningen.

Flexibele schil voor de woningmarkt

Flexwoningen worden gezien als een snel te realiseren oplossing voor de huidige wooncrisis. In de Nationale Woon- en Bouwagenda spreekt het kabinet de ambitie uit om tot 2030 15.000 flexwoningen per jaar te bouwen. Het idee is dat deze als een 'flexibele schil' aan het woningaanbod worden toegevoegd. Maar het PBL concludeert dat de realisatie niet eenvoudig is en dat de woningen uiteindelijk niet eerder komen dan bij het bouwen van reguliere woningen.

De Vereniging Nederlandse Gemeenten geeft aan dat de projecten met flexwoningen doorgaans niet rendabel zijn. In ons geval gaat het niet om de standaard (goedkope) 'containerwoningen' maar om volwaardige woningen welke nog hogere stichtingskosten met zich meebrengen.

Welk budget heeft de gemeente opgenomen in haar begroting van 2024 en de jaren daarna om dit project te bekostigen?

Daarnaast, legt de gemeente vast dat de woningen na 15 jaar worden verwijderd? Alle voorzieningen zoals straten, elektrische bekabeling, etc. worden deze dan verwijderd? Of is nu al het idee dat de woningen blijven staan? Wat wordt hierover vastgelegd en hoe wordt dit juridisch onderbouwd?

Wordt er rekening gehouden met het massaal indienen van planschade?

Web research levert op dat tot nu toe gerealiseerde gasloze projecten slecht 15% all electric woningen zijn en de rest op basis van stads/industriële verwarming eventueel in combinatie met PV. Met name voor de middenhuur woningen een behoorlijk risico in het voorgenomen project, losstaand van de fors hogere kosten die reeds benoemd zijn. Het vermoeden bestaat dat dit voor een commerciële partij veel te risicovol is.

Wat is het beeld van de gemeente m.b.t. de vraag hoeveel procent er minimaal middenhuur woningen worden opgeleverd, welk maximum percentage statushouders en ex GGZ patiënten een woning krijgen toegewezen en of de inrichting van omgeving en infrastructuur minimaal voldoet aan opgestelde specificaties?

Wettelijk kader en regelgeving

Aanwezigheid van hoogspanningsleidingen en spoorlijn maakt het onmogelijk om achter de Overste Kamp en Weverkamp Vosbergen Flexwoningen te bouwen. Sinds de jaren 70 wordt er onderzoek gedaan naar het gevaar van hoogspanningsleidingen en het risico op kanker met name bij kinderen.

De richtlijnen van het RIVM en de overvloed aan wetenschappelijke artikelen en experts zijn hier duidelijk over (Richtlijn Hoogspanningslijnen 22 november-def 2005.doc (rivm.nl)) Wonen in de buurt van hoogspanningslijnen | Ruimtelijke ordening en gebiedsontwikkeling | Rijksoverheid.nl). Uit voorzorg adviseert het Rijk om geen nieuwe woningen in de buurt van hoogspanningslijnen te bouwen (Printversie IP - Samengevoegd.pdf (rvo.nl)). Overheid heeft verder ook aangegeven dat gemeenten en provincies hoogspanningslijnen die door bewoond gebied lopen onder de grond laten brengen (verkabelen) of verplaatsen. In het bestemmingsplan van de gemeente Overbetuwe is het hoogspanningstrace achter Vosbergen aangewezen om onder de grond te laten brengen. Verder moeten de richtlijnen van de overheid, m.b.t. wettelijk kader nieuwbouw in de buurt van treinrails, nog getoetst worden door de gemeenteraad, zie ook Trillingen bij nieuwbouw langs het spoor | Informatiepunt Leefomgeving (iplo.nl).

Nood- en crisiswet: is die geschikt voor deze plannen? Normaal plan kent 7-10 jaar doorstroom, nu noodwet gebruiken om dit te kunnen doen? Legt de raad haar bevoegdheden hierbij naast zich neer? Waar is dan de controlerende taak?

De rijksdienst voor ondernemend Nederland heeft op de website het volgende gezet:
Flexwoningen zijn bedoeld voor een periode van 10 jaar, in uitzonderlijke gevallen 15 jaar!

Hoe kan het dat de gemeente deze wet wil gebruiken om een plan voor flexwoningen voor een periode van minimaal 15 jaar te realiseren?

Flexwoningen bouwen in uw gemeente

Heeft u flexwoningen nodig in uw gemeente? Via de **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)** en het daarbij behorende **Besluit omgevingsrecht (Bor)** kan het college van B&W tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan. Dit wordt een kruimelregeling genoemd. Met een standaardprocedure van 8 weken kunnen zij een omgevingsvergunning verlenen voor de bouw van flexwoningen. Deze kruimelregeling is geen stedelijk ontwikkelingsproject, en de flexwoningen bestaan maximaal 10 jaar. Gemeenten kunnen aan het **team Crisis- en herstelwet** van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK) vragen om uitstel. In uitzonderlijke gevallen kan de regeling zo verlengd worden naar 15 jaar.

Is het wel tijdelijk? Wordt permanente bouw. Doel is niet tijdelijke woning? Kijk ook naar huidige containerwoning. Die zouden er maximaal 10 jaar staan en nu is het standpunt dat het zonde is deze weg te halen? Hoeveel doorstroom is er in de praktijk bijvoorbeeld?

Wat is de visie van de flexwijk als doorstroom doel is? Wat is het plan?
Als flexwooncomplex permanent aanwezig blijft, moet de kwaliteit in overeenstemming gebracht worden met de in de hoofdstukken 2 tot en met 6 van het Bouwbesluit opgenomen voorschriften voor nieuwbouw (art. 1.14 lid 2 Bouwbesluit 2012). Aan welke bouwbesluit voorschriften zullen de geplaande flexwoningen moeten voldoen?

De wet kwaliteitsborging wordt per 1 januari 2024 van kracht en heeft grote gevolgen voor de praktijk, Protocollen en opleverprocedures moeten worden aangepast, net als algemene voorwaarden en aannemingsovereenkomsten. Is de gemeente op de hoogte van de veranderde werkelijkheid?

Bijlage 1: onderzochte locaties

1. Prins Claushof te Elst.

Voor: 10 Woningen mogelijk en minder obstakels want eigen grond Gemeente en geen sloopkosten. Nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden.
Tegen: Slechts beperkte grootte en Verkeerstechnisch moeilijker.

Commentaar: Waarom geen realisatie van de 130 flexwoningen die mede kijkt naar spreiding.

2. OBC van den Duyn van Maasdamstr.

Voor: 20 woningen te realiseren. Gemeentelijk eigendom. Nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden.
Tegen: Sloopkosten, Bestaand vastgoed; kansrijk om op korte termijn andere definitieve functies te realiseren (kaders/richting worden onderzocht). Er zijn veel geïnteresseerden in (een deel van) deze herontwikkelingslocatie.

Commentaar: Het gaat dus om het geld, en niet om het welzijn van aanwonende Vinkenhof.

3. Ceintuurbaan te Elst.

Voor: 10 Woningen, deels eigendom Gemeente. Geen sloopkosten, wel wervingskosten.
Tegen: Percelen worden ontwikkeld tot agrarisch park, daarom niet meer beschikbaar voor flexwonen.

Commentaar: Weer geen rekening gehouden met omwonenden Vinkenhof.

4. Platenmakerstr. Te Elst.

Voor: Maximaal 10 woningen samen met stand plaatsen Woonwagens. Nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden. Geen sloopkosten, maar mogelijk wel verwervingskosten (moestuinen).
Tegen: Er is een groot aantal milieutechnische belemmeringen aanwezig op deze locatie, waardoor waarschijnlijk een klein gedeelte geschikt is voor flexwoningen.

Commentaar: Een kans om meerdere problemen te tackelen niet inkoppen?

5. Taminiausingel / Heinz, Elst

Voor: Nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden. Geen sloopkosten, geen verwervingskosten.
Tegen: Combi met gebiedsontwikkeling en wonen nu alleen mogelijk bij integratie in het plan De Pas Noord, mits een deel van het groen behouden blijft.

Commentaar: Een kansrijke locatie die niet verder wordt uitgewerkt aqua aantallen, etc. Zou een onderdeel van De Pas moeten worden.

6. Baltussenweg, Driel

Voor: . Nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden. Geen sloopkosten, geen verwervingskosten.
Tegen: een acceptabele stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing is niet mogelijk zonder het waardevolle gebied aan te tasten. Deze locatie is in het buitengebied gelegen, ook niet in een kernrandzone. Bovendien voldoet de huidige infrastructuur niet voor een ontwikkeling met flexwoningen.

Commentaar: Er is geen aantal woningen genoemd, wel de grote bezwaren gezien de aantasting van het buiten gebied. Maar geldt datzelfde ook de niet voor de Vinkenhof?

7. OBS Klimboom, Heteren

Voor: Nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden. Sloopkosten, geen verwervingskosten.
Tegen: Bestaand vastgoed; kansrijk om op korte termijn andere definitieve functies te realiseren (gesprekken lopen, kaders/richting nog niet aanwezig).

Commentaar: Weer geen uitwerking van aantallen en men wil eventueel sociale woning bouw maar niets is concreet.

8. Randwijks-Hof, Randwijk

Voor; Maximaal 10 flexwoningen. Nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden. Sloopkosten, geen verwervingskosten.
Tegen: Kansrijk om op korte termijn andere definitieve functies te realiseren (onderzoek loopt, richting nog niet bepaald).

Commentaar: Hier worden veel bezwaren opgevoerd, die schijnbaar niet gelden voor ander plannen voor dit gebied maar wederom niets concreets.

9. Stationsomgeving Zetten-Andelst

Voor: maximaal 20 woningen. Nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden. Geen sloopkosten, geen verwervingskosten.
Tegen: aandachtspunt zijn een aantal milieutechnische aspecten. Een nadere studie moet inzichtelijk maken welke opzet er mogelijk is, rekening houdend met deze aspecten en het treffen van eventuele maatregelen.

Commentaar. Waarom is er niet meer werk gemaakt van het meewegen van deze locatie. Dit zorgt mede voor een betere spreiding over de dorpen.

10. Heldringstraat / Wageningsestraat, Zetten

Voor: Maximaal 10 flexwoningen. Redelijk nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden. Geen sloopkosten, geen verwervingskosten.
Tegen: Gezien relatief klein oppervlak ligt combi met of keuze voor gebiedsontwikkeling nu niet voor de hand.

Commentaar: Klein en kansrijk maar te duur of zoiets?

11. Veldstraat, Zetten

Voor: Redelijk nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden. Geen sloopkosten, geen verwervingskosten.
Tegen: vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt ongewenst om op deze locatie flexwoningen te realiseren, vanwege aantasting lint Veldstraat en ruimte tussen Zetten en Landgoed Hemmen.

Commentaar: Bij deze kansrijke locatie is de aantasting wel een groot onderwerp. Weer geen aantallen uitgewerkt want?

12. Voormalig MFC ’t Kriekske, Valburg

Voor: . Nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden. Sloopkosten, geen verwervingskosten. Als hier binnen afzienbare tijd geen zicht op is, dan is flexwonen een betere optie dan braak laten liggen tot er ooit iets beters komt.
Tegen: vastgoed; kansrijk om te ontwikkelen, wél afweging maken met andere (gewenste) functies, zoals sociale.

Commentaar. Een kansrijke locatie maar geen verder uitwerking van aantallen en wordt niet meegenomen in een uitgewerkt totaal plan van de 130 woningen.

13. Zuidzijde Olympiasingel, Elst

Voor: Nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden. Mogelijk beperkte sloopkosten, wel vergoeding betalen voor gebruik. Omdat de locatie relatief groot is, zou bekeken kunnen worden of er een inpassing mogelijk is waar deze belemmeringen niet spelen, dit vergt echter nader onderzoek.
Tegen: Pas na realisatie van de Pas sluit het aan op bestaand stedelijk gebied. Om deze reden lijkt realisatie op korte termijn vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet voor de hand te liggen.

Commentaar: Men is al langer onderweg met zowel de Vinkenhof als De Pas waarom is dit niet eerder gecombineerd? Weer geen aantallen.

14. Boterhoeksestraat – Polderstraat, Heteren

Voor: Eigendom ligt bij meerdere partijen. Meerdere overeenkomsten met derden sluiten. Voldoende oppervlak, integratie met gebiedsontwikkeling denkbaar op lange termijn. Nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden. Geen sloopkosten, wel vergoed. In de vorm van enkele erven (10 flexwoningen) is het mogelijk om flexwoningen in enkele clusters te realiseren.
Tegen: milieutechnisch zijn er veel aandachtspunten die de kansrijkheid voor het realiseren van flexwoningen op deze locatie verkleinen.

Commentaar. Er zeer kansrijke locatie waar schijnbaar de milieutechnisch aandachtspunten belangrijker zijn dan bij de Vinkenhof. Weer geen aantallen. Waarom weer niet meegenomen.

15. Vluchtheuvellaan, Zetten

Voor: Daarmee ziet eigenaar geen haalbare casus voor flexwonen voor een termijn van ten minste 15 jaar, tenzij de gemeente bereid is de locatie aan te kopen en de exploitatie door een woningcorporatie plaatsvindt. Nabij andere ondergrondse en bovengrondse infrastructuur waarop aangesloten kan worden. Geen sloopkosten, wel vergoeding betalen voor gebruik.
Tegen: Gaat lang duren.

Commentaar: Geen aantallen. Niet van de Gemeente. Huidige eigenaar zal het vastgoed zelf gaan ontwikkelen.

Bijlage 2: Nadere uitwerking consequenties

Ondanks dat het voor een aantal mensen een andere schijn heeft op dit moment, zouden wij graag zien dat er een prettig leefbare woonomgeving zou ontstaan. Want een ieder heeft recht op een behoorlijke huisvesting. Hieraan zullen wij met zijn allen in Nederland, maar ook in Elst moeten werken.

Wat wij op dit moment echter zien is, in het huidige voorstel dat voorligt bij de raad, geen sprake is van een verdeling van de consequenties van deze opgave over de verschillende dorpen van Overbetuwe of laat staan over meerdere locaties binnen Elst.

De consequenties worden andermaal gelegd bij in eerste instantie de nieuwe bewoners van de Vinkenhof zelf, maar ook bij de directe omgeving. Voor diegene voor wie dit alles nieuw is: Er is reeds twee maal eerder gebruik gemaakt van dit stuk grond in bezit van de gemeente.

Voor het realiseren van een school en het realiseren van 20 tijdelijke container woningen. De begeleiding en eventueel toezicht bij de reeds langer geconstateerde overtredingen op o.a. de parkeerplaats bij deze containerwoningen schiet ernstig te kort. Dit ondanks dat van meerdere kanten er verschillende keren om verzocht is .

De afgelopen 25 jaar heeft één van ons zich professioneel o.a. bezig gehouden met het ontwikkelen, realiseren en beheren van vastgoed in de GGZ, onderwijs en ouderenzorg. Iemand heeft hierbij de (financiële) begeleiding gedaan van 10 grote bouwprojecten en begeleid er nu weer twee in ontwikkeling zijnde projecten. Enige kennis op dit gebied kan ons dus niet ontzegd worden.

Als we met die blik naar het huidige uitwerking van de beoordeling kijk van de 16 potentiële locaties dan slaat ons de schrik op het hart. Er is wel met een erg beperkte blik gekeken waarbij er bewust of onbewust geen verder uitwerking in bijv. te realiseren aantallen woningen, heeft plaats gevonden van een drietal andere potentiële locaties in Valburg, Driel en Elst.

Waarom benoemen we dit: Kijkend naar de massaliteit van de te realiseren 130 woningen op deze beperkte ruimte met ook nog de aanwezige elektramasten dan heeft dit ook alle potentie om zich tot een massaal probleem te ontwikkelen.

De stichtingskosten van dit vastgoedproject kunnen we wel ongeveer inschatten. Gezien deze grote en de langdurige terugverdien tijd van vastgoedprojecten heeft het als consequentie dat gemaakte fouten in bepaalde, vooral begin, fases niet of zeer moeilijk nog zijn bij te sturen. Dit heeft dan vergaande gevolgen op o.a. sociaal, logistiek en financieel vlak in een later stadium.

Samengevat vraag wij de gemeenteraad:

1. Stem niet in met de crisis en noodwet toe te passen op dit project want hiermee geven jullie de controlerende en adviserende bevoegdheden uit handen. Ook blijven jullie altijd mede verantwoording voor dit project. Het argument van dat deze wet bijdraagt tot een snellere realisatie is na o.a. het gesprek met Alliander over de netcongestie niet meer relevant.

2. Geef geen toestemming of verklaring van geen bezwaar. Maar eis dat er een onderzoek met een veel bredere blik van de verschillende locaties wordt gedaan. Dit geeft veel gedegenere uitgangspunt

om een zo zwaar wegende beslissing te nemen. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van reeds gedane onderzoeken en ervaring in Nederland met grootschalige flexwoning projecten. Er zijn een aantal goede bureaus die de gemeente hierbij kunnen helpen.

3. Laat de financiële consequenties goed in beeld brengen. Wie is wanneer en waar financieel verantwoordelijk voor. Eis helderheid over losse eindjes. Bij fouten kan het gezien de grote van het project nog jaren lang flinke consequenties voor financiële positie van de gemeente hebben.

4. Als er dan toch sprake zal zijn van het realiseren van flexwoningen op deze en of meerdere plekken. Stel dan een budget vast om de sociale cohesie te bevorderen middels begeleiding in deze nieuwe wijken met zijn verschillende type toekomstige bewoners.

5. Eis dat er eenduidige informatie komt. Eén voorbeeld; Tijdens voorlichtingsbijeenkomst ontvangen informatie: Woningen blijven er maximaal 15 jaar staan. Een paar dagen later op de website gemeente: De woningen blijven er minimaal 15 jaar staan.

6. Ga in rechtstreeks in gesprek met de directe omgeving, er is veel onrust maar ook angst want de consequenties voor een aantal huidige bewoners kunnen fors zijn.