Gemeente Duiven

Rapportage “Flexwonen: effecten en locaties”



Figuur 1b Bron: eigen foto, bezoek flexwoonproject met Platform 31, april 2023, project in uitvoering https://buurtschapteveld.nl/

Colofon

Titel document	Rapportage behoefte en locatie flexwonen
Zaaknummer	Z/23/105962
Documentnummer JOIN	201606176
Status	definitief
Datum	17 juni 2023
Auteur	Inge klein Gunnewiek

Samenvatting

H1. Aanleiding

Tijdens de thema-avond over het AZC+ onderzoek op 15 november 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna college) het besluit toegelicht aangaande de huisvesting van asielzoekers en inwoners van Duiven in flexwoningen. De huisvesting van deze twee doelgroepen worden als aparte projecten behandeld. Het college heeft aangegeven prioriteit te geven aan het realiseren van flexwoningen voor inwoners en de ambitie rondom huisvesting van asielzoekers qua omvang naar beneden bij te stellen. Het realiseren van flexwoningen draagt bij aan de ambitie om woningbouw te versnellen en specifiek iets te doen voor de starters/jongeren en spoedzoekers in Duiven (coalitieakkoord gemeente Duiven 2022-2026).

Eind 2022 is flexwonen in de prestatieafspraken voor 2023 tussen Gemeente Duiven, Gemeente Westervoort en Vivare opgenomen. Hierin staat om in het eerste kwartaal van 2023 tot een projectplan te komen.

Op 7 maart 2023 heeft het college van Duiven de bestuursopdracht vastgesteld. Hierin is een gemeentelijk kader, als richting en afwegingskader, opgenomen over het programma flexwonen, de doelgroep en de omvang, de locatie en omgeving.

Deze nota geeft antwoord op wat flexwonen is voor de Gemeente Duiven, wat de effecten zijn, en wie tot de doelgroepen behoren. Daarnaast geeft de nota inzicht in het programma van eisen (de inhoudelijke wensen). Ook het locatie onderzoek is opgenomen in deze nota. Het participatie- en communicatieplan is een apart document. De hoofdlijnen van dit plan staan wel in deze nota.

H2 Uiteenzetting effecten

Tijdelijke woningen vormen misschien geen structurele oplossing van het huidige woningtekort, maar een flexibele schil rond de bestaande woningvoorraad kan in theorie wel op korte termijn de spanning op de woningmarkt helpen verlichten. Flexwoningen kunnen snel gerealiseerd worden, onder de juiste omstandigheden. Gemeente Duiven heeft de ambitie binnen een jaar flexwoningen te realiseren.

Veel mensen denken bij flexwonen aan containerwoningen. Figuur 1 (voorpagina) laat een beeld zien van hoe flexwoningen er nu uit kunnen zien. Ook landschappelijke inpassing draagt bij aan de uitstraling. We moeten werken aan draagvlak. Communicatie is daarbij belangrijk. Tijdig informeren en op voorhand duidelijk aangeven waarover omwonenden geraadpleegd worden en wat we met die inbreng doen.

Het uitgangspunt voor de gemeentelijke begroting is in principe gelijk aan permanente woningbouw. Om het project doorgang te laten vinden, denkt de Gemeente Duiven actief mee in het sluitend krijgen van de businesscase.

Ook het Rijk zet in op snelle realisatie van tijdelijke huisvesting. Dit doet zij onder andere door middel van ondersteuning via de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting en/of het expertteam woningbouw van RVO en door middel van subsidies. Wij maken waar nodig gebruik van deze ondersteuning en financiële regelingen om de businesscase rendabel te krijgen en het project binnen een jaar af te ronden.

De werkdruk voor de ambtelijke organisatie neemt toe. Daarnaast is er voldoende tijd nodig voor communicatie en participatie. De bedoeling is het project binnen een jaar af te ronden.
Na realisatie van het project zal inzet nodig blijven voor sociaal beheer. Hoeveel hangt mede af van de locatie. Kan er gebruik gemaakt worden van omliggende wijkvoorzieningen en een al bestaande sociale structuur?

We zoeken maximaal naar kansen op het gebied van samenwerking, ondersteuning en subsidies om de effecten op de begroting en de organisatie (werkdruk) zoveel mogelijk te beperken.

Flexwoningen vallen binnen de scope van de opgave “versnelling woningbouw” uit het coalitieakkoord.

De risico’s zijn zo goed mogelijk in beeld gebracht. We proberen ze te voorkomen of te verkleinen. Bijvoorbeeld door ze actief met onze partners te bespreken en te zoeken naar oplossingen. De grootste risico’s voor het niet behalen van de planning zijn de locatiekeuze en vertraging in bestuurlijke besluitvorming, de levertijden van de woningen, het moment van bestellen van de woningen en het tijdig aansluiten van nutsvoorzieningen. Andere risico’s zijn de niet sluitende businesscase en onvoldoende capaciteit op het juiste moment.
Met een Quickscan proberen we vooraf in beeld te brengen of er ruimtelijke belemmeringen zijn op een locatie die (snelle) realisatie in de weg staan. Niettemin kunnen er tijdens de procedure en het doen van de benodigde onderzoeken onverwachte zaken naar voren komen die (snelle) realisatie in de weg staan.

H3. Behoefte en doelgroepen

De raad en inwoners van Duiven voelen de noodzaak inwoners met een binding met Duiven snel(ler) te huisvesten. De benodigde meettijd voor een sociale huurwoning is de afgelopen jaren opgelopen. Steeds vaker lukt het jongeren/starters niet om een woning te kopen vanwege de hoge prijzen en weinig aanbod: ze zijn daardoor aangewezen op een middeldure huurwoning als hun inkomen te hoog is voor sociale huur. Daarnaast is er een groep spoedzoekers. Dat zijn bijvoorbeeld mensen die nieuw in de gemeente Duiven komen vanwege economische of sociale binding (nieuwe baan, mantelzorg), inwoners uit Duiven die uit een verbroken relatie komen of inwoners die de periode naar het opleveren van hun (nieuwbouw)woning moeten overbruggen. Ook is er de opgave huisvesting statushouders, nieuwe Duivenaren. Deze drie doelgroepen starters, spoedzoekers en statushouders zijn voor de gemeente Duiven de beoogde doelgroepen voor het flexwoonproject. Binnen de mogelijkheden van de Huisvestingsverordening, geeft de gemeente samen met Vivare uitvoering aan het huisvesten van deze doelgroepen in dit flexwoonproject. De nieuwe huisvestingsverordening maakt het mogelijk 50% van de sociale nieuwbouw toe te wijzen aan inwoners van de gemeente.

4. Programma van eisen

De wensen voor de locatie zijn
- een locatie die minimaal 10-15 jaar beschikbaar is;
- in nabijheid van voorzieningen ligt;
- met veilige verbindingen;
- die snel realiseerbaar is.

Bij voorkeur ontwikkelen we een project op 1 locatie omdat dit kostentechnisch voordeliger is en minder belastend voor de ambtelijke organisatie. Er hoeft dan maar 1 procedure gevoerd te worden.

Vivare is geraadpleegd als mogelijke verhuurder van de flexwoningen. Vivare streeft naar een duurzame oplossing voor de beoogde doelgroep met perspectief op toekomstige huisvesting. Hiervoor en voor een haalbare businesscase is een termijn nodig van minimaal 15 jaar op de eerste locatie en daarna een permanente locatie, zodat de flexwoningen een blijvende bijdrage leveren. Vivare wil daarom alleen investeren in woningen met een permanente kwaliteit. De woningen die zijn besteld door minister De Jonge (RVB) voldoen hier niet aan. Via Aedes kan Vivare aanspraak maken op flexwoningen uit de aanbesteding van Aedes (8.000).

Ontwikkelstrategie
Er zijn verschillende strategieën mogelijk. We verkennen eerst de samenwerking met Vivare en een private ontwikkelaar om tot een plan met daarin sociale huur en middenhuur te komen. Het plan kan pas gemaakt worden als de locatie bekend is en als er duidelijkheid is over hoe om te gaan met de termijn van het project en eventueel met een tweede locatie.

5. Succesfactoren en casestudies

Succesfactoren flexwonen
Een goede mix van doelgroepen (mensen die dragen en mensen die vragen) voorkomt overlast voor de omgeving. Het is belangrijk om te kijken naar wat de omliggende omgeving kan dragen en wat er nodig is om sociaal beheer vorm te geven.
Platform 31 heeft onderzoek gedaan naar flexwoon plannen en hun kritische succesfactoren. Belangrijke lessen uit de verkenning (en daarmee antwoorden op de door gemeente Duiven gestelde vragen) gaan over de mix van doelgroepen, de locatie, het woningtype (zelfstandig in verband met huurtoeslag, sober om doorstroming te bevorderen) en huurcontracten (al dan niet tijdelijk).

6. Locatie-keuze

In de locatiestudie zijn eerst opnieuw de locaties in beeld gebracht die door gemeente en derden op een groslijst zijn geplaatst in kader van het onderzoek AZC+. Omdat het flexwoonproject een andere omvang kent, hebben we gekeken welke locaties die waren afgevallen voor het AZC+ project, nu wel in aanmerking zouden komen qua omvang. Aanvullend hierop hebben we een check op alle gemeentelijke locaties gedaan om te kijken of er nog aanvullende locaties zijn. Dit heeft geen nieuwe locaties opgeleverd. Wel is er een locatie door een particuliere eigenaar aangeboden om nader te beschouwen. Te weten: De Eng.

De locaties zijn beoordeeld op de criteria:

* beschikbaarheid;
* grondhouding eigenaar;
* combinatie van doelgroepen mogelijk;
* gewekte verwachtingen omwonenden;
* impact op geplande ontwikkelingen;
* voorzieningen;
* snelheid van procedure en realisatie;
* draagkracht omliggende wijk(en).

Onder snelheid van procedure en realisatie valt ook de ruimtelijke component. Intern is de milieu analyse gemaakt (geluid, trillingen, stikstof, etc.). Extern heeft Sweco een Quickscan gemaakt voor verkeer en voor ecologie. Zo is in een vroegtijdig stadium duidelijk waar aandachtspunten liggen en of deze mogelijk voor vertraging zorgen door extra onderzoeken. Ook geven de rapportages mogelijke en/of harde belemmeringen aan of er infrastructurele aanpassingen nodig zijn. De onderzoeksvragen zijn specifiek voor een flexwoonproject van 120 woningen uitgezet.

De conclusies per locatie zijn:

Conclusie locatie 1a De Eng particulier

Akoestisch onderzoek, archeologisch onderzoek, bodemonderzoek en stikstof onderzoek zijn nodig. Ecologisch moet er eerst gekeken worden of de inrichting voldoende geoptimaliseerd kan worden en of aanvullend onderzoek en ontheffing nodig zijn. De benodigde infrastructurele voorzieningen zijn relatief groot. Een alternatieve ontsluiting via de Engsestraat vraagt een verkeersbesluit en verbreding van de weg. Een bushalte is dichtbij en in de nabijheid zijn goede voorzieningen voor fietsverkeer.
De locatie ligt wat verder weg van de voorzieningen in het centrum en is er geen bestaande sociale structuur van een nabijgelegen wijk. Hierop moet extra inzet op sociaal beheer (tijd, middelen) worden gepleegd. Door met name aanvullend onderzoek voor ecologie en onderhandelingen met de particuliere eigenaar waarvan de uitkomst onzeker is, is deze locatie niet snel realiseerbaar voor een flexwoonproject.

Conclusie locatie 1b De Eng (gemeente)
Akoestisch onderzoek, archeologisch onderzoek, bodemonderzoek en stikstof onderzoek zijn nodig. De benodigde infrastructurele voorzieningen zijn relatief groot. Een alternatieve ontsluiting via de Engsestraat vraagt een verkeersbesluit en verbreding van de weg.
Een bushalte is dichtbij en in de nabijheid zijn goede voorzieningen voor fietsverkeer.
De locatie ligt wat verder weg van de voorzieningen in het centrum en is er geen bestaande sociale structuur van een nabijgelegen wijk. Hierop moet extra inzet op sociaal beheer (tijd, middelen) worden gepleegd. Omdat de locatie van de gemeente is, dienen we rekening te houden met het Didam arrest. Dit is goed in te passen in het proces, maar het risico op vertraging is wel aanwezig.
Wanneer de gemeente bereid is extra inzet (tijd, middelen) op sociaal beheer te plegen en extra investeringen te doen in infrastructurele voorzieningen, is de locatie wel binnen een jaar ontwikkelbaar.

Conclusie locatie 2 Ploen Noord-Oost
Akoestisch onderzoek, archeologisch onderzoek, bodemonderzoek en stikstof onderzoek zijn nodig. Ontsluiting via Woerdstraat en Prins Bernardstraat kan qua capaciteit. Er zal rekening gehouden moeten worden met de nabijheid van speeltuinen en andere wijkvoorzieningen met betrekking tot de verkeersveiligheid, mede gezien het smalle wegprofiel.
Met de bereikbaarheid van de voorzieningen en een aanliggende woonwijk met bestaande sociale structuur dichtbij, is de locatie vanuit woon- en leefklimaat aantrekkelijk.
Met het stimuleren van fietsgebruik, kunnen de omliggende wegen ontlast worden. Er liggen hier meekoppelkansen.
Belangrijk aandachtspunt is de waardevolle relatie dorp-landschap. Omdat de locatie van een ontwikkelaar is, hebben we niet te maken met het Didam arrest. De conclusie is dat de locatie snel te realiseren is, wanneer de onderhandelingen met de ontwikkelaar positief verlopen.

Conclusie locatie 3 Veldstraat:
Vanwege een combinatie van factoren (raadsbesluit, ligging bij spoor, grond eigendom particulier) is besloten deze locatie niet nader te verdiepen voor een flexwoonproject. De combinatie van factoren maakt deze locatie niet snel genoeg realiseerbaar voor een flexwoonproject.

Conclusie locatie 4 Biezenkampen:
Akoestisch onderzoek, archeologisch onderzoek en stikstof onderzoek zijn nodig.
Bij de opzet van Zuidoost is in het verleden al rekening gehouden met de ontsluiting. Er is een goede fietsverbinding richting centrum.
Met de bereikbaarheid van de voorzieningen en een aanliggende woonwijk met bestaande sociale structuur dichtbij, is de locatie vanuit woon- en leefklimaat aantrekkelijk.
Omdat de locatie van de gemeente is, dienen we rekening te houden met het Didam arrest. Dit is goed in te passen in het proces, maar het risico op vertraging is wel aanwezig.
Middels een raadsbesluit is afgesproken in 2024 te beoordelen of Biezenkampen een uitbreidingslocatie wordt voor permanente woningbouw.

Conclusie locatie 5 Rijksweg:
Bodemonderzoek, archeologisch onderzoek en stikstof onderzoek zijn nodig, net als diverse akoestische onderzoeken. Hieruit moet blijken of woningbouw op deze locatie mogelijk is binnen het gemeentelijke geluidbeleid. Een harde belemmering kan niet worden uitgesloten op dit moment. Mogelijk belemmeren we de sportvereniging en het restaurant in hun rechten door deze ontwikkeling. Dit vergt nader onderzoek.
De benodigde infrastructurele voorzieningen zijn relatief groot. Een uitbuiging kost te veel geld voor een tijdelijke ontwikkeling. Een plateau gaat ten koste van uitgeefbaarheid grond en vormt een fysieke barrière.
De locatie ligt wat verder weg van de voorzieningen in het centrum en is er geen bestaande sociale structuur van een nabijgelegen wijk. Hierop moet extra inzet op sociaal beheer (tijd, middelen) worden gepleegd. Bovendien is het de vraag of Vivare wil meewerken aan deze locatie (randvoorwaarde voor hen is aansluiting bestaande bebouwing).
Omdat de locatie van de gemeente is, dienen we rekening te houden met het Didam arrest. Dit is goed in te passen in het proces, maar het risico op vertraging is wel aanwezig.
De locatie valt af voor een tijdelijke ontwikkeling met flexwoningen, omdat het in de procedure te veel tijd kost deze locatie te ontwikkelen en een harde belemmering niet kan worden uitgesloten op dit moment.

Conclusie locatie 6 Spoorzone
Diverse akoestische onderzoeken zijn noodzakelijk. Hieruit moet blijken of woningbouw op deze locatie mogelijk is binnen het gemeentelijke geluidbeleid. Ook is stikstof onderzoek nodig, bodemonderzoek (inclusief asbest) en archeologie. Er is ecologisch onderzoek nodig en de kans op een harde belemmering is aanwezig. Ook is er onderzoek nodig in verband met de activiteiten van omliggende bedrijven. Deze kunnen mogelijk een belemmering vormen.
Met de bereikbaarheid van de voorzieningen, de nabijheid van het NS station en een aanliggende woonwijk met bestaande sociale structuur dichtbij, is de locatie vanuit woon- en leefklimaat aantrekkelijk. Er is een veilige fietsoversteek nodig.
De locatie is deels eigendom van de gemeente. Daarom moeten we rekening te houden met het Didam arrest. Dit is goed in te passen in het proces, maar het risico op vertraging is wel aanwezig. Of de particuliere eigenaren mee willen werken is niet bekend.
Er is veel extra onderzoek nodig en op ecologie en activiteiten omliggende bedrijven valt een harde belemmering niet op voorhand uit te sluiten. De locatie valt daarom af voor een tijdelijke ontwikkeling met flexwoningen.

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting pag. 2
Hoofdstuk 1 Inleiding pag. 9
H 1.1 inleiding en achtergrond pag. 9
Hoofdstuk 2 Effecten pag. 11
H2.1.1 Wat is flexwonen en analyse woningmarkt pag. 11
H2.1.3 Realisatie flexwoningen en effecten pag. 12
H2.2 Draagvlak en communicatie pag. 13
H2.3.1 Begroting, rolverdeling en subsidies pag. 14
H2.3.2 Werkvoorraad pag. 16
H2.3.4 Coalitieakkoord, Ruimtelijke effecten pag. 17
H2.3.5 Risico's pag. 18
Hoofdstuk 3 Behoefte en doelgroepen pag. 19
H3.1 Flexibele huisvesting en trends en doelgroepen pag. 19
H3.3 Omvang pag. 22
Hoofdstuk 4 Programma van eisen pag. 24
H4.1 Programma van eisen gemeente pag. 24
H4.2 Programma van eisen Vivare pag. 25
H4.3 Evaluatie en ontwikkelstrategie pag. 27
H4.6 Planologische procedure pag. 29
H4.7 Bestaand vastgoed of nieuwe locatie pag. 30
Hoofdstuk 5 Casestudies pag. 30
Hoofdstuk 6 Locatie onderzoek pag. 32
H6.1 Groslijst pag. 32
H6.2 Vergelijking locaties pag. 33
Samenvattende tabel vergelijking locatie pag. 38
H6.3 Bevindingen per locatie pag. 39
1a De Eng particulier pag. 39
1b De Eng gemeente pag. 42
2 Ploen Noord-Oost pag. 45
3 Veldstraat pag. 47
4 Biezenkampen pag. 49
5 Rijksweg pag. 51
6 Spoorzone pag. 54

Bronnen pag. 57

Bijlagen pag. 58
1 raadsbesluit vaststelling omgevingsvisie (groene tussengebieden)
2 raadsbesluit procesvoorstel biezenkampen en ploen noord
3 nieuwsbrief Biezenkampen
4 kennisgeving raad verkenning gemeentekavel Rijksweg
5 inspraaknota omgevingsvisie
6 motie doorpakken woningbouw
7 kaartje gemeentelijke eigendommen

De volgende Quickscans zijn separaat toegevoegd :
Memo milieuaspecten locaties flexwonen Duiven, mei 2023 (intern)
Quickscan verkeer locaties flexwonen Duiven, mei 2023 (Sweco)
Verkennend natuurwaarden onderzoek flexwonen Duiven, mei 2023 (Sweco)

Hoofdstuk 1 Inleiding

H1.1 Aanleiding en achtergrond

Op 12 april 2022 heeft het COA aan de gemeente een oproep overgebracht tijdens de thema-avond “Vluchtelingen Oekraïne en asielzoekers”. De burgemeester heeft die avond voorgesteld te onderzoeken samen met het COA of de asielopvang gecombineerd kon worden met de opvang van vergunninghouders en andere (lokale) spoedzoekers.
Op 29 november 22 heeft het College besloten de huisvesting van vluchtelingen en statushouders los te koppelen van (lokale) spoedzoekers en in te zetten op realisatie van flexwoningen (op gemeentegrond) voor zowel lokale spoedzoekers, starters als vergunninghouders. Flexwoningen maken inmiddels deel uit van de prestatieafspraken voor 2023 met Vivare. De gezamenlijke inzet is om in beeld te krijgen onder welke voorwaarden Vivare deze kan realiseren. Daarnaast worden flexwoningen opgenomen in de uitvoeringsagenda woningbouw.

Het Rijk zet in op snelle realisatie van tijdelijke huisvesting. Dit doet zij onder andere door middel van ondersteuning via de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting, de regeling Herplaatsingsgarantie en door middel van subsidies.
Flexwoningen kunnen snel gerealiseerd worden, onder de juiste omstandigheden. Korte planologische procedures en een slimme productiewijze maken het mogelijk de woningvoorraad, lokaal en tijdelijk, sneller uit te breiden dan met reguliere woningen.

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 de door het College vastgestelde bestuursopdracht is opgenomen dat de volgende onderdelen worden uitgewerkt:

A) Het formuleren van een programma van eisen voor de realisatie van flexwoningen, waarbij ook naar effecten wordt gekeken;
B) Locatiekeuze op basis van het programma van eisen en de (ruimtelijke) uitgangspunten en de snelheid die haalbaar is in de procedure;
C) Een participatie- en communicatieaanpak;
D) Verkenning van een samenwerking met corporatie en private ontwikkelaar met als doel naast sociale huur ook flexwoningen middenhuur (tot 187 punten WWS) te realiseren;
D) Een haalbaar plan;
E) Realisatie van een flexwoonproject dat past bij de uitkomsten van het locatie- en effectonderzoek en het gemeentelijk kader (onderdeel 5 bestuursopdracht)

De onderdelen worden zoveel mogelijk parallel uitgevoerd teneinde voortgang in het proces te houden.

De rapportage “Flexwonen: effecten en locaties” geeft uitwerking aan ad A, ad B en Ad C. Voor een definitief programma van eisen is een locatiekeuze een belangrijk element. Een ander belangrijk element om tot een definitief programma te komen is onderdeel D.

Het College kiest op basis van de uitwerking de locatie die het meest snel realiseerbaar is en het best past bij het programma van eisen en de ruimtelijke uitgangspunten.

Na de locatiekeuze wordt definitief een businesscase en plan uitgewerkt op de locatie, samen met Vivare en mogelijk een private ontwikkelaar. Wij informeren de raad over de voortgang van het maken van een haalbaar plan (onderdeel D). In de voorjaarsnota is inmiddels een voorbereidingskrediet aangevraagd. Ook komen we voor aanvraag van de omgevingsvergunning naar de raad voor het laten aanvullen van de lijst met categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Dan kunnen we gebruik maken van de reguliere procedure onder de Crisis- en Herstelwet, innovatief project. We informeren de raad over de voortgang van de realisatie (onderdeel E).

Met Vivare en de private ontwikkelaar is er overleg over rol- en kostenverdeling en hun programma van eisen. Dit hangt ook van de locatie af. Wat past er op een locatie? Welke belemmeringen moeten worden opgevangen (bijvoorbeeld geluid, verkeersontsluiting) en wat betekent dit voor het woningbouwprogramma en passende maatregelen? Daarom is er op voorhand, zonder locatiekeuze, geen uitsluitsel te geven over de omvang en het woningbouwprogramma. De relevante opbrengst en aandachtspunten van gesprekken in de ambtelijke organisatie en met partner Vivare en de private ontwikkelaar zijn weergegeven in dit rapport.

Hoofdstuk 2 Effecten

H2.1.1 Wat is flexwonen

In de media en de politiek wordt de term flexwonen regelmatig gebruikt. De precieze betekenis varieert daarbij: soms verwijst men naar tijdelijke bewoners in vaste gebouwen en soms juist naar tijdelijke gebouwen met vaste bewoners. Het gaat in ieder geval niet om vaste bewoners in vaste gebouwen.

Volgens het ministerie van BZK zijn flexwoningen stapelbare, verplaatsbare, schakelbare, splitsbare of aanpasbare woningen, waarbij de woning, de locatie of de bewoner een tijdelijk karakter heeft.

De minister van BZK formuleerde in 2019 twee doelstellingen bij de inzet op flexibele woonvormen. Ten eerste wilde zij flexwonen de ruimte geven omdat dit concept een oplossing kan bieden voor spoedzoekers, oftewel mensen die snel huisvesting nodig hebben en daar niet jaren op kunnen wachten. Daarmee wil het ministerie voorkomen dat mensen zelf informele, ongeschikte en onveilige oplossingen zoeken.
Ten tweede kunnen flexibele woonvormen er volgens het ministerie voor zorgen dat, nu en in de toekomst, beter kan worden ingespeeld op de dynamiek van de samenleving (groei en krimp van vraag). Hieruit volgt dat het bij flexwonen om een aanvulling gaat op de permanente woningvoorraad: het achterliggende doel is om via een flexibele schil (van steeds verplaatsbare of nieuwe flexwoningen) het aantal woonmogelijkheden op korte termijn uit te breiden, niet om het woningprobleem naar de toekomst te verschuiven. De in 2021 aangetreden nieuwe minister van Volkshuisvesting heeft deze inzet op flexwonen opgenomen in de Nationale Woon- en Bouwagenda, die als ambitie heeft om 15.000 flexwoningen per jaar te realiseren tot 2030.

H2.1.2 Analyse woningmarkt / behoefte flexwonen

Uit de woonvisie (analyse woningmarkt) blijkt dat er met name een tekort is aan woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Het aantal inwoners groeit volgens de Primos prognose niet. Echter het aantal huishoudens stijgt van 10.664 (2020) naar 11.203 (2040). Dit wordt met name veroorzaakt door de groeiende groep 65+.

In 2018 vertrokken er meer mensen uit Duiven, dan dat zich in Duiven vestigden. Zij vertrokken met name richting Westervoort, Zevenaar en Arnhem. Er is nauwelijks aanbod voor 1- en 2 persoonshuishoudens in Duiven. In Arnhem is er meer van dit type woningen beschikbaar. Een reden waarom jongeren uit Duiven vertrekken. Maar ook voor ouderen is er dus weinig aanbod. Zij zijn weinig verhuisbereid en houden daarmee eengezinswoningen bezet.

Een actief woningzoekende had in 2019 binnen een jaar een appartement en binnen 1,2 jaar een eengezinswoning. Er worden plannen voor nieuwbouw van woningen in Duiven gemaakt.
De meeste plannen (inbreiding) zijn echter nog zacht. Er is nog geen bestemmingsplanwijziging die de bouw mogelijk maakt. Dat betekent dat er nog minsten enkele jaren nodig zijn tot realisatie (procedures).

Middenhuur en haar rol in de woningmarkt:
Een middenhuur woning kent een huurprijs die start vanaf de maximale huurprijs voor een sociale huurwoning. De huurprijs start dus vanaf EUR 808,06 en bedraagt maximaal, bij 187 punten WWS EUR 1.026 in 2023.
De bewoners van een middenhuur woning hebben een inkomen tussen de ca. EUR 40.000 en EUR 56.000 per jaar.
Hoewel een middenhuurwoning vaak niet de eerste keuze is van een woningzoekende, levert middenhuur een belangrijke bijdrage als smeerolie in de woningmarkt.
Vooral starters, jonge gezinnen en zzp'ers met een middeninkomen hebben weinig te kiezen in de huidige woningmarkt. Hun inkomen is te hoog om in aanmerking te komen voor sociale huur. Een koopwoning is vaak geen optie, vanwege de beperkte leencapaciteit, de hoge woningprijzen, de recent oplopende hypotheekrente en strenge hypotheekeisen. Zij vallen hierdoor tussen wal en schip. Een groeiende groep middeninkomens is hierdoor aangewezen op een middenhuurwoning. Het is dus niet de eerste keuze van de bewoner, maar vaak wel de oplossing. Het aanbod in Duiven is echter beperkt met 267 middenhuurwoningen (bron woonvisie).

Het snel realiseren van flexwoningen zowel in de sociale huur als middenhuur voor een periode van minimaal 10 tot 15 jaar, zal de komende jaren de druk op de woningmarkt in Duiven iets verlichten. Door er voor te zorgen dat er snel meer permanente en flexwoningen zijn in Duiven, zal elke inwoner die is aangewezen op sociale huur of middenhuur makkelijker kans maken op een woning, al dan niet in het flexwoonproject.

H2.1.3 Realisatie flexwoningen en effecten

Tijdelijke woningen vormen misschien geen structurele oplossing van het huidige woningtekort, maar een flexibele schil rond de bestaande woningvoorraad kan in theorie wel op korte termijn de spanning op de woningmarkt helpen verlichten. Ook kan zo'n schil tijdelijke kansen benutten of specifieke problemen oplossen die ontstaan tijdens de ontwikkeling van grotere locaties of bij complexe herontwikkelingen. Ook hebben flexwoonprojecten de potentie om de ontwikkelingen naar meer geïndustrialiseerd bouwen aan te jagen volgens Planbureau voor de Leefomgeving. Daarnaast vinden veel flexwoningen na de eerste termijn elders een permanente locatie waarmee ze alsnog onderdeel worden van de structurele oplossing.

Vivare heeft aangegeven 20-30 flexwoningen te willen realiseren (sociale huur). Een deel van onze inwoners verdient te veel voor een sociale huurwoning. In deze woningmarkt lukt het niet of niet meteen om een woning te kopen. Voor hen is een middeldure huurwoning een (tussen) oplossing. Wanneer een private ontwikkelaar de middenhuur oppakt, heeft dit de voorkeur van Vivare.

Vivare kan momenteel 20% toewijzen (maatwerk). Het huidige systeem gaat met de nieuwe huisvestingsverordening 2024 verdwijnen. Dan wordt het mogelijk 50% inwoners uit gemeente Duiven te huisvesten. De nieuwe verordening komt medio 2023 naar de raad. Omdat ook andere gemeenten in de regio volop bezig zijn met flexwonen (o.a. Arnhem, Zevenaar, Westervoort, Renkum, Doesburg), is de verwachting dat de druk op de woningmarktregio door snelle realisatie van flexwonen snel wat zal afnemen.

Ook zetten alle gemeenten in op bouw van permanente woningen.

De middenhuur woningen van een private ontwikkelaar vallen niet onder de Huisvestingsverordening. We maken afspraken met de private ontwikkelaar over hoe we de toewijzing organiseren.

H2.2 Draagvlak en communicatie



Figuur 2 Flexwoningen Wognum (eigen foto)
https://www.platform31.nl/artikelen/verplaatsbare-flexwoningen-in-alkmaar-en-wognum/

Een flexwoning wordt volledig geproduceerd in een fabriek. Via een speciaal transport komen de woningen kant-en-klaar op de locatie, waarna ze vakkundig op hun plaats worden gezet. Daarna is het een kwestie van afmonteren en aansluiten op riool, water en elektriciteit. Meestal staan de flexwoningen 10 tot 15 jaar op een tijdelijke locatie. Na die periode worden ze verplaatst.



Figuur 3 Flexwonen Rosmalen (eigen foto)
https://www.stekindegrootewielen.com/



Figuur 4 Flexwonen, bron RVO

Het creëren van draagvlak en zorgvuldig communiceren zijn dus voorwaarden voor het slagen van het project. De gemeente vervult daarin een trekkersrol. Geleerde lessen over draagvlak voor flexwonen zijn:

-Neem je inwoners mee in de noodzaak van flexwoningen;

-Begin de communicatie met de omgeving pas zodra je weet over welke locatie het gaat;

-Geef de omgeving zekerheid over hoe het project eruit gaat zien, wie er komt te wonen, hoe het wordt beheerd en waar ze terecht kunnen met vragen en klachten;

-Neem omwonenden mee in het proces en nodig ze meerdere malen uit op de locatie;
Laat omwonenden kennismaken met (mogelijke) toekomstige bewoners van de locatie en neem hen ook mee naar soortgelijke projecten;

-Pas de communicatie aan de omgeving aan.

Uit de geleerde lessen komt naar voren dat het goed is de omgevingscommunicatie en -participatie op te starten wanneer er een voorkeurslocatie is aangewezen door het college of de raad.

Direct belanghebbenden van de gekozen locatie worden in een vroegtijdig stadium geïnformeerd over de planvorming. Het is van groot belang om daar helder en realistisch de verwachtingen uit te spreken. Bijvoorbeeld over inrichting, bouw (hoogte, materialen) en gebruik. We leggen in het communicatieplan duidelijk uit wie worden geïnformeerd en wanneer, wie wordt geraadpleegd en wanneer. We zijn duidelijk over waar omwonenden terecht kunnen met vragen.

Het draagvlak zal toenemen als duidelijk wordt aangegeven op welke wijze deze wooneenheden worden beheerd. Als hierover duidelijkheid bestaat bij partijen is de kans van slagen groot.

De ruimtelijke en bouwkundige invulling wordt zorgvuldig met de directe omgeving besproken. We vinden het belangrijk hen vroegtijdig en zorgvuldig te informeren over het proces. Ook is het mogelijk dat wensen en ideeën (binnen de mogelijkheden van de doelgroep, leefbaarheid en exploitatie) van omwonenden en bewoners een plek krijgen. We kiezen voor de participatie trede “raadplegen”. Dit houdt in dat we omwonenden en omgeving zien als gesprekspartner bij de ontwikkeling van het plan maar dat we niet verplicht zijn iets te doen met de uitkomst. Dit is noodzakelijk om de snelle realisatie te waarborgen.

H2.3.1 Begroting en rolverdeling en subsidies

Begroting en rolverdeling
Het uitgangspunt voor de gemeentelijke begroting is in principe gelijk aan permanente woningbouw. Hetzelfde geldt voor de rol van Vivare en/of ontwikkelaar en van de gemeente. Echter, bij een tijdelijk woningbouwproject, staan rendementen flink onder druk. De bouwkosten zijn niet of nauwelijks lager dan regulier en er zijn extra kosten bij verplaatsing.

Om het project doorgang te laten vinden, denkt de Gemeente Duiven actief mee in het sluitend krijgen van de businesscase. Dit kan door middel van het op zich nemen van (een deel van de) kosten, bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken. Dit kan ook door mee te denken in een tweede, mogelijk permanent, locatie. Met partijen wordt afgesproken de businesscase open op tafel te bespreken. We kijken naar de kansen die het Rijk, de GMR en provincie Gelderland bieden (middelen en ook ondersteuning).

Beheer
Waar extra op wordt ingezet is draagvlak (participatie) en beheer (sociaal beheer naast technisch beheer). Voor het sociaal beheer moeten mogelijk afspraken worden gemaakt tussen Gemeente, Vivare, Mikado, politie. Door een goede balans in vragende en dragende bewoners te organiseren, voorkomen we dat er een groot beroep moet worden gedaan op inzet van genoemde partijen. We werken dit nader uit wanneer er een locatie is gekozen, omdat de inzet mede wordt bepaald door de locatie.

Garantstelling
De businesscase voor een woningcorporatie is met een periode van 15 jaar moeilijk haalbaar. Daarom komt het Rijk met de Regeling Herplaatsingsgarantie. Dit houdt in dat de Gemeente voor 25% garant staat (Rijk 60%, corporatie 15%), wanneer een flexwoning na afloop van de eerste periode verplaatst moet worden en er een boekverlies optreedt. De regeling wordt op dit moment verder uitgewerkt door het Rijk en is begin mei 2023 opengesteld. Het is op dit moment nog niet helder of deze regeling Vivare voldoende dekking geeft in de businesscase. De regeling is er alleen voor woningen in de sociale sector.

Bij een garantstelling is van tevoren niet duidelijk of er ook daadwerkelijk geld wordt uitgegeven. Ook is die duidelijkheid er pas wanneer de flexwoningen verplaatst worden. Het is daarmee nu niet nodig een reserve te vormen. Wel moet dit risico dan worden opgenomen in de risicoparagraaf. In de algemene Reserve wordt dan rekening gehouden met de kans op een boekverlies. Er wordt een inschatting gemaakt van de kans dat het zich voordoet en wat het dan kan gaan kosten. Vervolgens moet de algemene Reserve van dusdanig niveau zijn dat dit risico kan worden opgevangen. Daarmee is het risico jaarlijks in beeld.

Sociale infrastructuur
De ontwikkeling van een flexwoonproject vraagt mogelijk om de opbouw van een sociale infrastructuur. Vivare heeft als corporatie een rol en eigen budget voor leefbaarheid in de wijk. Tijdens het onderzoek en de planontwikkeling bekijken we wat nodig is en of dit mogelijk past binnen bestaande budgetten van Vivare en gemeente. Ook een private ontwikkelaar heeft hierin een rol. Een goede mix van bewoners, zorgt voor meer leefbaarheid in de wijk. Die mix is dus deels bepalend voor eventuele inzet van (extra) budgetten. Het verdient voorkeur aan te haken bij een bestaande sociale structuur in de wijk. Deze kunnen we waar nodig uitbouwen. Aanwezigheid van een sociale structuur in een bestaande nabijgelegen wijk, draagt bij aan de leefbaarheid in de nieuwe flexwoonwijk. Net als een goede mix van bewoners. Beiden zorgen er voor dat er zo min mogelijk sociaal beheer nodig is.

Er zijn verschillende regelingen voor subsidie en ondersteuning, zowel bij Rijk als Provincie. Op dit moment zijn onderstaande subsidieregelingen en ondersteuningsmogelijkheden bekend. Tijdens het project zal duidelijk moeten worden op welke subsidies en ondersteuning wij concreet aanspraak kunnen maken.

Regelingen van het Rijk

RHA Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen : wordt 30 mei 2023 weer opengesteld (max. EUR 7.000 per woning, max 2 miljoen per gemeente, woning blijft tenminste 10 jaar bestemd voor aandachtsgroepen waaronder statushouders, mensen met sociale of medische urgentie, mensen die uitstromen uit een intramurale situatie).

Stimuleringsregeling Tijdelijke Huisvesting: Waarschijnlijk volgt er later dit jaar weer een openstelling. De tweede kamer moet hier iets van vinden in de voorjaarsnota.

Regeling herplaatsingsgarantie : zie pag. 15 voor uitleg

Woondeal GMR

Flexpoolgelden: een aanvraag voor ondersteuning door een landschapsdeskundige/stedenbouwkundige die mee kan helpen bij de participatiegesprekken met de omgeving is ingediend en toegekend

Provincie

Subsidieregeling: Versnelling woningbouw door gemeenten: inhuur tijdelijke capaciteit of expertise: projectleider flexwonen, maximaal 75% van de loonsom, maximaal 1 jaar en maximaal EUR 60.000 (tot 31/12/23 of tot budget op is). De aanvraag is voor 1 mei 2023 ingediend.

Subsidieregeling: realiseren sociale huurwoningen: minimaal 20 jaar sociale huurwoning. Op dit moment nog niet helder of we deze kunnen aanvragen.

Provinciale versnellingsteam kan ondersteunen bijvoorbeeld op het gebied van juridische of planologische vragen. Daarnaast kan er via hun raamovereenkomst kennis worden ingekocht.

Aan de door provincie Gelderland en Platform 31 georganiseerde Praktijkleerking Flexwonen nemen 10 gemeenten uit Gelderland deel. Hier kan kennis en ervaring worden opgehaald en uitgewisseld. Start februari 2023, 1Stroom doet hieraan mee.

H2.3.2 Werkvoorraad

De ambtelijke organisatie 1Stroom staat al enige tijd onder flinke werkdruk. Er is ruimte gevonden voor het extern inhuren van een projectleider Flexwonen. Samen met Vivare en mogelijk een private ontwikkelaar ontwikkelen we het plan. De werkdruk neemt toe met name op het gebied van participatie/communicatie, VTH, R&B en mogelijk het Sociaal Team.

Voor een deel is dit tijdelijk en voor een deel wellicht structureel, wanneer handhaving en/of sociaal beheer nodig zijn.

Niet alles is met externe capaciteit en samenwerking op te lossen, het flexwoonproject vraagt ook inzet van de interne organisatie. Wanneer het flexwoonproject prioriteit krijgt, moeten mogelijk keuzes worden gemaakt om andere projecten tijdelijk op een lager pitje te zetten, zodat er intern voldoende capaciteit is om het project binnen de gewenste planning te realiseren. Er is voldoende budget om extern capaciteit in te huren. Dit is geen garantie dat die capaciteit tijdig wordt gevonden in deze arbeidsmarkt.

H2.3.3 Coalitie akkoord 2022-2026

Het realiseren van flexwoningen draagt bij aan de ambitie om woningbouw te versnellen en ook iets te doen voor jongeren en starters en spoedzoekers in Duiven.
Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheid om met een private ontwikkelaar middenhuur te ontwikkelen. Marktonderzoek zal moeten uitwijzen hoe groot de vraag is en wat precies de vraag is. Daarnaast kiezen we voor 1 locatie nu die ontwikkeld wordt. Hoe groot het project wordt, staat dus nog niet vast.

Het project kan daarnaast bijdragen aan andere doelstellingen in het coalitie akkoord:
- jongeren betrekken bij besluitvorming; we kunnen jongeren actief oproepen mee te doen in het participatietraject (zo doen ook voorstanders mee in het project[1]);
-co-creatie in de fysieke omgeving;
-investeren in biodiversiteit in de openbare ruimte en burgerinitiatieven hiertoe faciliteren;
-werken aan een inclusieve samenleving;
-sturen op leefbaarheid en preventie: handhaving is een sluitstuk.

In het project willen we in ieder geval toekomstige bewoners, dus ook jongeren, betrekken. Ook werken we aan een inclusieve samenleving in dit project door het huisvesten van een goede mix van bewoners en bewoners actief met elkaar in contact te brengen.
Waar we kansen zien voor co-creatie en bijvoorbeeld biodiversiteit en burgerinitiatief willen we deze ondersteunen. Voorop staat het snel realiseren van huisvesting.

H2.3.4 Ruimtelijke effecten

Effecten op de ruimte worden meegewogen tijdens het locatie onderzoek. De verschillende effecten worden in Hoofdstuk 5 uitgewerkt.

[1] Dit wordt verder uitgewerkt in het communicatie- en participatieplan

H2.3.5 Risico’s

Er is nog geen draagvlak gepeild bij raadsleden en/of omwonenden van mogelijke locaties. Ook kan er altijd een belemmering optreden, die we nu nog niet voorzien, maar die wel vertragend werkt. Wanneer we op grond in eigendom van de Gemeente Duiven gaan ontwikkelen, moeten we rekening houden met het Didam arrest. Dit levert mogelijk vertraging op.

Wanneer er een verdergaande participatie (meer dan trede Raadplegen) gevraagd wordt, is de planning in tijd niet haalbaar. Natuurlijk vinden we het wel belangrijk wat omwonenden aandragen en proberen we hiermee rekening te houden wanneer dit past binnen de financiële kaders en de planning. Als we samen met omwonenden het plan beter kunnen maken binnen de kaders en planning verdient dit de voorkeur.
Voorop staat vooral de snelle realisatie van woningen voor een groep inwoners die nu geen woning heeft of noodgedwongen in een situatie woont die niet wenselijk is. Er wordt een beroep gedaan op inwoners en raad om rekening te houden met het belang van deze groep inwoners die met spoed een woning nodig heeft. Vertraging in de locatiekeuze betekent vertraging in de realisatie.

Daarnaast zijn er risico’s met betrekking tot de planning die (groten)deels buiten onze invloedssfeer vallen. Een belangrijke factor is de levertijden van flexwoningen. Bijvoorbeeld kunnen Vivare en/of private ontwikkelaar al een bestelling te plaatsen, terwijl de planologische procedure nog loopt? Gedoogt de gemeente het plaatsen van flexwoningen terwijl de procedure loopt? Hiervoor pleit minister De Jonge. Hiervoor moeten Vivare en/of private ontwikkelaar en gemeente een risicovolle afweging maken. Een ander voorbeeld is de aansluiting op nutsvoorzieningen. Wettelijk geldt een aansluitplicht van 18 weken. Deze wordt niet gehaald. We gaan om tafel met Liander zodra de locatie bekend is.

Wanneer partijen op de desbetreffende locatie een langere periode nodig hebben dan haalbaar is voor de Gemeente Duiven, dan is er een tweede locatie nodig. Voor sociale huurwoningen is dit risico grotendeels af te dekken met de Regeling Herplaatsingsgarantie van het Rijk. Alleen een inspanningsverplichting een locatie te vinden, lijkt een te groot risico voor investeerders. Er zijn dan meer garanties / afspraken nodig over het delen van risico’s. Dit wordt uitgewerkt.

Voor bewoners bestaat het risico dat bij het einde van de looptijd (het verstrijken van de termijn van de omgevingsvergunning is een opzeggingsgrond), er nog steeds een grote druk is op de woningmarkt en vervangende woonruimte voor huurders nog steeds moeilijk te vinden is.

Het is nu nog onduidelijk of de voorwaarden, uitgangspunten, wensen en termijn voor Vivare en/of marktpartij voldoende zijn voor een haalbare business case. Misschien moet de gemeente haar programma van eisen aanpassen. Daarnaast bekijken we de herplaatsingsgarantieregeling van het Rijk, die hierin mogelijk een belangrijke bijdrage kan leveren. De planontwikkeling vraagt dus naast het zoveel mogelijk afdekken van risico’s, om een hoge mate van samenwerking en vertrouwen.

Hoofdstuk 3 Behoefte en doelgroepen

H3.1 Flexibele huisvesting en trends

Het verschijnsel spoedzoeker is niet nieuw, wel nieuw is dat de noodzaak voor flexibele huisvesting groeit. Op dit moment zit de woningmarkt letterlijk ‘zo vast als een huis’. Bewoners verhuizen nauwelijks naar een andere huurwoning en nieuwkomers komen nauwelijks aan bod op de woningmarkt. Dit terwijl voor veel mensen de plek waar zij wonen geen plek meer is voor het leven, al dan niet door eigen keuzes.

Er zijn 3 trends (Platform 31) die vragen om een meer flexibele woningmarkt:

1. Brede flexibilisering: de samenleving wordt steeds flexibeler, maar de woningmarkt houdt daar geen rekening mee.

2. Toename nieuwkomers: er komen steeds meer nieuwkomers op de markt die niet lang kunnen of willen wachten op een nieuwe woning.

3. Toename leegstand: steeds meer gebouwen vragen om een nieuwe bestemming.

Het is belangrijk om te benadrukken dat een flexibele huisvestingsschil een aanvulling vormt op de woningmarkt, koop of huur. Met name voor wat meer kwetsbare mensen en mensen die moeilijk kunnen toetreden tot de woningmarkt (jongeren, starters op de woningmarkt). Een flexwoning is een oplossing als er geen andere woning is: “wonen terwijl je wacht”, als alternatief voor slapen op de bank bij vrienden, veel te duur, te ver weg, op een vakantiepark, in de auto of op straat. Flexwonen heeft betrekking op een beperkt deel van de woonruimte, en is voor een bewoner altijd een tijdelijke oplossing. Met tijdelijke huurcontracten of juist vanwege de kleinere woonruimte, moeten/willen mensen ook doorstromen naar een permanente oplossing. Hiermee komt de flexwoning beschikbaar voor een nieuwe spoedzoeker.

De kwaliteit hoeft niet onder te doen voor de kwaliteit van een permanente woning. Zo zijn er woningen die uit de fabriek komen, die zowel op een permanente plek als op een flexibele plek hun bestemming vinden. Deze woningen kunnen 50 jaar mee. In de hoogste categorie (kwaliteit) zijn deze flexwoningen gebouwd volgens de normen van het Bouwbesluit voor nieuwbouwwoningen. Deze vaak (voor een groot deel) circulaire woningen, zijn tevens een prima oplossing om op de uiteindelijke locatie minder stikstof uit te stoten gedurende de bouw. Bovendien zijn ze verplaatsbaar, waardoor ze na een periode van 10-15 jaar opnieuw een plek kunnen vinden op een andere locatie al dan niet binnen de gemeente.

H3.2 Doelgroepen

De gemeente Duiven wil dat de flexwoningen bedoeld zijn voor jongeren/starters, spoedzoekers en statushouders.
Daarmee geeft de gemeente Duiven deels een andere uitleg aan de definitie spoedzoekers dan BZK.

Definitie BZK
Het ministerie van BZK definieert spoedzoekers als woningenzoekenden die door uitzonderlijke situatie per direct op zoek zijn naar onderdak en geeft daarbij de volgende voorbeelden:
- huisuitzettingen en gedwongen verkoop (bijv. huurachterstand, wangedrag, baan-verlies
- tijdelijke herhuisvesting als gevolg van ingrijpende werkzaamheden aan de woning
- economisch daklozen (mensen die redelijk zelfredzaam zijn, soms zelfs werken, maar door pech of (relatief kleine) problemen op straat belanden.
- echtscheidingen en andere verbroken relaties.
- ex-gedetineerden.

De gemeente Duiven wil vooral ook jongeren en starters op de woningmarkt huisvesten in dit flexwoonproject. Een groep die het nu niet lukt een woning te bemachtigen vanwege de enorme druk op de woningmarkt. Vaak wonen zij nog bij ouders, ze slapen dus niet op straat. Niettemin vindt de gemeente Duiven het wenselijk dat zij snel hun eigen woning in Duiven krijgen, zodat ze ook in Duiven blijven. Spoedzoekers zijn inwoners uit de hele gemeente Duiven die door omstandigheden snel naar een andere woning moeten doorstromen en deze in de huidige woningmarkt niet kunnen vinden. Bijvoorbeeld mensen die uit een verbroken relatie komen. Ook statushouders zijn nieuwe Duivenaren en onderdeel van de doelgroep die gemeente Duiven wil huisvesten in het flexwoonproject.

Urgentieverklaring
Binnen de sociale huur van corporatiesector kunnen mensen conform onze Huisvestings-verordening urgentie aanvragen. Voorwaarden in onze huisvestingsverordening om in aanmerking te komen voor een urgentieverklaring zijn, omdat mensen die een urgentieverklaring voorgaan op alle andere woningzoekenden, echter zeer strikt. Het is niet zo dat alle flexwoningen gebouwd worden voor mensen met een urgentieverklaring.

Toewijzen woningen sociale huur
Corporaties mogen jaarlijks 20% van het totale vrijkomende woningaanbod afwijkend toewijzen. Dit is in eerste plaats ten behoeve van bijzondere doelgroepen. Het huisvesten van urgent woningzoekenden is geen maatwerk en valt dan ook niet binnen de genoemde 20%.
Gemeente Duiven wil de flexwoningen graag toewijzen aan jongeren/starters, spoedzoekers en statushouders. Vivare geeft aan dat de ambities over toewijzing aan specifiek inwoners uit Duiven buiten deze omschreven 20% vallen en dat deze ambitie daarmee voor hen niet haalbaar is.

In haar jaarverslag 2021 geeft Vivare aan dat het steeds lastiger wordt om binnen die maatwerknorm te blijven en woningen beschikbaar te houden voor een breed publiek. Samen met gemeenten wil Vivare tot een structurele oplossing komen. Binnen de mogelijkheden van de huisvestingsverordening gaan we samen op zoek naar de mogelijkheden om de door de gemeente Duiven gewenste doelgroepen te huisvesten. De nieuwe Huisvestingsverordening 2024, binnenkort als ontwerp ter visie, die nog voor het einde van dit jaar moet worden vastgesteld biedt wel meer ruimte om woningen te labelen o.a. voor jongeren/starters.

Verschillende doelgroepen Duiven

Echtscheidingen en andere verbroken relaties: hierdoor ontstaan er elk jaar zo'n 35.000 nieuwe huishoudens in Nederland, bij de helft gaat het om gezinnen met kinderen. Belangrijk effect op de woningvraag: vaak is een snelle oplossing gewenst voor tenminste 1 van de vertrekkende partners. In Duiven gaat het naar rato om ca. 17-26 inwoners per jaar.
Ouderen (65+). Vitale ouderen zijn ouderen die zelfstandig thuis wonen en af en toe naar de huisarts of apotheek gaan (Companen, Wonen met Zorg De Liemers 2021). Deze groep kan prima in een flexwoning de tijd overbruggen van verkoop eigen woning tot aanvaarding levensloop geschikte woning. Zij kunnen juist ook goed tot de groep "dragenden" behoren. Ouderen die meer zorgvraag hebben, vinden wij als doelgroep voor flexwonen minder geschikt. De verhuisbereid onder ouderen is laag. De nieuwe woning moet perfect aansluiten bij hun woonwensen en ze willen er niet meer voor betalen dan voor de huidige woning. Een flexwoning zou een stap kunnen zijn van de huidige koopwoning, naar een toekomstige nieuwe levensloopbestendige woning (koop of huur).

Jongeren/starters:
Op dit moment zijn er 3.000 jongeren (tussen de 15 en 25 jaar) in Duiven. Een deel van die jongeren is nu actief op de woningmarkt. Zij wonen al, of zijn zoekende. Een deel wordt actief binnen een paar jaar.

In Duiven zijn er (1/1/20) ca 2.800 sociale huurwoningen. Het aandeel huurwoningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens is beperkt. En daarmee is het aandeel bereikbaar voor jongeren ook beperkt. Het aantal woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (bereikbaar voor jongeren onder de 23 jaar) is 7% en regionaal 13%. Ook dit komt door de voorraad in Duiven die uit relatief veel eengezinswoningen gaat. Voor starters ligt de zoektijd dichtbij de 2 jaar en de benodigde meettijd 8-9 jaar voor een sociale huurwoning. Het aandeel kleine huurwoningen met een lage huur in de totale huurvoorraad is klein, waardoor jongeren onder de 23 jaar weinig keuzemogelijkheid hebben. Het aandeel koopwoningen in de bestaande voorraad met een WOZ < 250.000 euro is met 34% best groot. Ze komen echter niet beschikbaar omdat de doorstroming stokt. Deze moet op gang komen door nieuwbouw (die bijvoorbeeld ook aan moet sluiten bij wensen van ouderen om te verhuizen naar een kleinere woning).

Vergunninghouders (statushouders)
Vergunninghouders zijn voormalige asielzoekers die een (tijdelijke) verblijfsvergunning hebben gekregen. Zij mogen vanaf dat moment wonen en werken in Nederland.

In de Huisvestingswet is opgenomen dat gemeenten verplicht zijn een bepaald aantal vergunninghouders te huisvesten. Voor heel 2022 bedroeg deze 30. Voor de eerste helft van 2023 is de taakstelling 30, voor de tweede helft van 2023 komt daar 39 bij.
In 2022 was er met name sprake van gezinnen die gehuisvest moest worden (26 personen behoorden tot gezinnen, 4 personen betrof alleenstaanden). Het lukt Vivare nauwelijks om alleenstaande vergunninghouders te huisvesten, omdat hiervoor geen geschikte woningen beschikbaar zijn.

Oekraïense ontheemden: hoe de situatie zich in Oekraïne ontwikkelt in 2023, weten we niet. Nu zijn er onvoldoende plekken/locaties om Oekraïense ontheemden te huisvesten. Daarmee zouden ook zij tot de doelgroep flexwoningen kunnen gaan behoren wanneer zij zich definitief vestigen in Duiven.

Mensen met een lichamelijke beperking: vanwege het feit dat er (mogelijk hoge) investeringen gedaan moeten worden om de woning geschikt te maken voor een relatief korte looptijd en omdat het kleinere woningen betreft, is een flexwoning voor deze doelgroep waarschijnlijk minder geschikt.

Arbeidsmigranten
Dit flexwoonproject biedt geen woonoplossing voor arbeidsmigranten.

H3.3 Omvang behoefte flexwoningen

Volgens de Woonvisie is er een behoefte aan 900 woningen in Duiven tot 2040.
Met een plancapaciteit van 130% hebben we het dan over het maken van plannen voor 1.200 woningen. De vraag ontstaat met name door groei van het aantal huishouders (meer eenpersoonshuishoudens). Voor 100 woningen is er nu zogenaamde harde plancapaciteit, dat wil zeggen hiervoor is reeds een ruimtelijke procedure doorlopen. Het realiseren van deze permanente woningbouwplannen, neemt nog de nodige jaren in beslag (gemiddeld kost een planontwikkeling 8-10 jaar). Vivare heeft onlangs aangegeven 30 flexwoningen in de sociale huur te willen ontwikkelen. De gemeente Duiven een ontwikkelende partij marktonderzoek te doen naar het deel middenhuur.

Ook aan middeldure huurwoningen is gebrek. Hoewel de vraag gering is (de eerste keus is vaak een koopwoning), zien we dat middenhuur juist als smeerolie fungeert in een oververhitte woningmarkt. Smeerolie omdat deze woningen juist vaak een tijdelijke oplossing bieden. Niet alleen aan de starter die op dat moment geen woning kan kopen, maar ook aan mensen die bijvoorbeeld vanwege een ingrijpende renovatie tijdelijk hun woning verlaten, in een relatiebreuk terechtkomen of wachten op de sleutel van hun nieuwe woning, terwijl de vorige woning al verkocht is.

Leidend voor de omvang is ook wat past op een locatie en hoe snel een locatie ontwikkeld kan worden. Een plan tot circa 150 flexwoningen behoort daarmee tot de mogelijkheden, als naast de locatie, ook de omvang voldoende door marktonderzoek kan worden onderbouwd.

Passen er op een locatie die snel ontwikkeld kan worden maximaal 80 flexwoningen, dan kiezen we daarvoor om snel die verlichting om de woningmarkt te geven. We gaan daarna in het tweede spoor (woondeal en woonagenda) door om wellicht meer flexwoningen te realiseren.

Tijdelijk huren

Flexwoningen moet een degelijke woonplek bieden, maar ook voldoende motiveren om op zoek te gaan naar een reguliere woning. Immers dan ontstaat doorstroming en komt de flexwoning beschikbaar voor een nieuwe jongere/starter, spoedzoeker of statushouder. Op 16 mei 2023 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een wetsvoorstel voor het afschaffen van tijdelijke huurcontracten (met een aantal uitzonderingen).

Na een aantal jaren wonen in een flexwoonproject, moeten bewoners een nieuwe stap willen maken. Bijvoorbeeld omdat de bewoner (opnieuw) gaat samenwonen, een gezin start, carrière maakt. Voor een deel van de bewoners zal een koopwoning tot de mogelijkheden gaan behoren. De flexwoningen zijn gemiddeld kleiner dan een permanente woning.

Deze omstandigheid in combinatie met voorgaande factoren, moet zorgen voor de nodige doorstroming in het flexwoonproject. Het is dan essentieel dat er nieuwe permanente woningen worden gebouwd die goed aansluiten bij de behoefte van de verschillende doelgroepen. In de woondeal en het meest recente regionale woningmarktonderzoek op basis van Primos 2022 is geconstateerd dat de behoefte regionaal en ook in Duiven hoger is dan de verwachte behoefte op basis van Primos 2029. Vooralsnog blijven we derhalve koersen op woningbouwplannen voor 1.200 woningen.

Hoofdstuk 4 Programma van eisen

H4.1 Programma van eisen Gemeente Duiven

Programma flexwoningen:
- Verplaatsbare units, kwaliteit bouwbesluit nieuwbouw;
- 1-2 persoons huishoudens PMC11 en PMC12, mogelijk ook PMC13 (gezinswoning) en middenhuur PMC14;
- Min. 15m2 vloeroppervlak per persoon en bergruimte en buitenruimte conform bouwbesluit;
- Huurprijs passend bij doelgroep (sociaal, kwaliteitskortingsgrens en tot 1e en 2e aftoppingsgrens, middenhuur EUR 808 tot EUR 1.026 (2023);
- Hoogbouw en/of grondgebonden (vanwege ruimtebeslag is grondgebonden geen randvoorwaarde) passend bij de omgeving.

Doelgroep en omvang
- Mix doelgroepen: jongeren/starters op de woningmarkt, spoedzoekers en vergunninghouders;
- Vivare heeft aangegeven 20-30 flexwoningen sociale huur te willen ontwikkelen;
- Met een marktpartij doen we marktonderzoek naar de behoefte middenhuur.

Locatie:
- De nabijheid en veilige bereikbaarheid van voorzieningen (huisarts, winkels, ov, sport, onderwijs) weegt mee in de afweging;
- Locatie snel te ontwikkelen (eigenaar gemeente of particulier die mee wil werken, geen belemmeringen op gebied milieu en omgeving);
- Locatie minimaal 10-15 jaar beschikbaar;
- Nutsvoorzieningen op korte termijn te realiseren;
- We ontwikkelen het plan op 1 locatie;
- We bouwen niet in functioneel groen /percelen bestemming natuur.

Omgeving:
- Goede leefbaarheid d.m.v. een goede mix van doelgroepen en het organiseren van (sociaal) beheer passend bij de mix;
- Goede (landschappelijke) inpassing (in de wijk), goede ontsluiting.

Om te komen tot goede, veilige huisvesting, stellen we kwaliteitseisen aan de huisvesting. Daarmee ontstaat een helder en eenduidig toetsingskader en speelveld voor alle partijen die nu en mogelijk in de toekomst met flexwoon initiatieven komen. De uitgangspunten staan hierboven in het kader benoemd.

Flexwonen in recreatieve voorzieningen, zoals vakantieparken en reguliere hotels, behoort niet tot de mogelijkheden m.u.v. de tijdelijke opvang van asielzoekers/statushouders in hotels waarmee afspraken zijn. Flexwonen in leegstaand vastgoed (maatschappelijk, kantoren) behoort tot de mogelijkheden, wanneer het incourant vastgoed betreft en een goede woon/leefkwaliteit mogelijk is.

Daarnaast gelden net als voor permanente woningbouw de volgende uitgangspunten:
- voldoende capaciteit verzamelen afval, waarbij wordt voldaan aan de gemeentelijke eisen;
- geldende parkeernormen;
- eisen met betrekking tot huur en inkomen en duur overeenkomst;
- huurprijs gebaseerd op maximale huurprijs volgens het WWS van het Rijk;
- geen maximum met betrekking tot het aantal bewoners op een locatie (passend binnen behoefte gemeente), maar waarborgen aanvaardbaar woon- en leefklimaat, kwaliteit huisvesting, ruimtelijke- en stedenbouwkundige voorwaarden en landschappelijke inpassing kunnen redenen zijn om het initiatief op locatie qua omvang te beperken;
-aanvullende afspraken met Vivare en/of private ontwikkelaar worden vastgelegd in een beheersovereenkomst.

Daarnaast gelden de uniforme beheereisen voor alle nieuwe huisvestingsinitiatieven in de gemeente Duiven. Met uitzondering van de 24/7 beheerseis voor meer dan 100 bewoners: dit hangt af van de doelgroep (goede balans vragende en dragende bewoners). Om te kunnen afwijken van deze beheerseis, worden heldere afspraken gemaakt.

Flexwonen in het buitengebied, wanneer locatie in buitengebied ligt, wordt zodanig ingepast dat de omgeving geen hinder ondervindt van de bebouwing en geen afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
Flexwonen heeft geen onevenredige aantasting tot gevolg van de in de omgeving aanwezige functies en waarden of belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

H4.2 Programma van Eisen Vivare

Vivare heeft aangegeven bij voorkeur de eerste locatie 15 jaar te gebruiken en daarna een 2e locatie permanent. Dit om een financieel haalbaar plan te ontwikkelen.
Vivare kijkt met name naar PMC 12, 13 en 14. PMC 11 wordt als te klein beschouwd.

Daarnaast wil Vivare alleen investeringen in flexwoningen met een permanente kwaliteit. Vivare wil blijvend een bijdrage leveren aan de woningmarkt met deze woningen.

Vivare stelt een programma van eisen op waarbij uitgegaan wordt van toevoeging van een combinatie van meergezinswoningen (MGW) en eengezinswoningen (EGW)

- 2 kamers MGW vanaf 30m2;
- 3 kamers MGW vanaf 45 m2;
- Kleine EGW 4 kamers 60m2.

Hierbij wordt gevarieerd in prijsklassen. Door differentiatie in huurklasse (1A, 1B, 2 en VS) wordt de doelgroep Vragers en Dragers gemengd en waarborgen we de leefbaarheid. De woningwaardering zal aantonen voor welke huurklasse de producten geschikt zijn.

Vivare levert input voor de randvoorwaarden van de locatie. Hierbij houden we rekening met integratie, leefbaarheid en verhuurbaarheid.

Randvoorwaarden:

- Aansluitend op bestaande woningbouw;
- Nabij voorzieningen en openbaar vervoer (15 min fietsen);
- Buitenruimte bij woning (tuin of balkon);
- Goede ontsluiting, verlichting wegen/fietspaden;
- Nutsvoorzieningen gereed voor oplevering;
- Toekenning van straatnamen met individuele huisnummers (t.b.v. inschrijving bewoners op het adres);
- Goede communicatie met omwonenden;
- Goede afspraken onderhoud groenvoorziening/afvalinzameling voor oplevering;
- Voldoende parkeervoorzieningen conform beleid Gemeente.

PMC's voor flexwonen in de Woonstandaard
Voor woningen in de sociale sector zijn op landelijk niveau omschrijvingen gemaakt van basiskwaliteit in verschillende categorieen. Deze worden Product-Markt-Combinaties (PMC's) genoemd. Deze zijn vastgesteld in de Woonstandaard 2.0. Deze omschrijvingen worden breed gebruikt door alle partijen in de sector.

Om doelgroepen te definiëren, is er primair gekeken naar de grootte van het huishouden en naar de huur die deze groepen kunnen betalen. Voldoende duurzame en betaalbare woningen vragen om standaardisatie. De woonstandaard onderscheidt een aantal te huisvesten woningtypes en huurklassen.

Voor tijdelijke woningen gelden de volgende PMC's:
PMC 11: goedkoop grondgebonden 1 persoons, huur kwaliteitskortingsgrens
PMC 12: betaalbaar grondgebonden 2 persoons, huur tot 1e aftoppingsgrens, min. 30m2*
PMC 13: voor gezinnen, huur tot 2e aftoppingsgrens
PMC 14: voor gezinnen, huur passend bij geldende liberalisatiegrens

Voor een permanente woning in dezelfde prijsklasse, geldt een minimum oppervlak van 60m2: een tijdelijke woning kan dus kleiner zijn dan een permanente woning.

De PMC's bieden het voordeel dat bij plaatsing van een bestelling, een leverancier heel helder heeft waaraan een type woning moet voldoen.
Vivare geeft aan kleine grondgebonden woningen te willen realiseren voor de 1-2 persoons huishoudens, omdat ze al een groot aanbod in appartementen heeft. De gemeente begrijpt dit, maar constateert ook dat dit kan leiden tot een groter ruimtebeslag. Daarom is besloten dat dit geen harde randvoorwaarde is.

Voor spoedzoekers, waaronder mensen die uit een gebroken relatie komen en statushouders kan een één- of tweepersoons woning voldoende zijn. Echter, veel mensen uit een gebroken relatie hebben kinderen. Ook statushouders hebben soms een gezin. Flexwoningen voor gezinnen kunnen dan een goede oplossing zijn. Door het toevoegen van meer 1- en 2 persoonswoningen kan doorstroming ontstaan vanuit bestaande eengezinswoningen. Toch is de verhuisbereidheid vaak laag, omdat men er qua woninggrootte op achteruit gaat en soms ook meer moet betalen. We denken dat om die reden weinig ouderen de stap naar een flexwoning zullen maken. Zij zullen hoogstwaarschijnlijk wachten op een passende permanente woning.

Vanaf 2016 (Wet doorstroming huurmarkt) is het in Nederland toegestaan om tijdelijke huurcontracten af te sluiten. Een tijdelijk huurcontract mag momenteel maximaal drie jaar duren. Jongeren tot 27 jaar kunnen contracten van maximaal 5 jaar aangaan. Een tijdelijk huurcontract kan vervallen als de tijdelijke locatie niet meer beschikbaar is (de tijdelijkheid van de omgevingsvergunning moet dan in het huurcontract staan).

H4.3 Evaluatie

Tussentijds evalueren is goed om omwonenden en bewoners betrokken te houden bij het project. Dit gaat dan om woongenot, hoe wordt het (sociaal) beheer ervaren. Zo kunnen we hen een stem geven in mogelijke verbeteringen. Andere punten van evaluatie kunnen zijn het communicatie- en participatieplan, de doorlopen ruimtelijke procedure en de businesscase.
Er vindt geen evaluatie plaats met als uitkomst wel/niet tussentijds stopzetten van het project. Het project heeft de afgesproken termijn(en) nodig om financieel haalbaar te zijn.

H4.4 Ontwikkelstrategie

Er zijn verschillende opties om flexwonen te ontwikkelen:
- De woningcorporatie ontwikkelt flexwoningen op een locatie van de gemeente;
- Een investeerder ontwikkelt flexwoningen op een locatie van de gemeente of een eigen locatie of een locatie van derden. Zij draagt ook zorg voor het beheer of besteed het beheer uit;
- Een combinatie van bovenstaande;
- De gemeente ontwikkelt flexwoningen op haar eigen locatie en verhuurt.

De gemeente Duiven heeft geen expertise in zelf woningen ontwikkelen/inkopen en beheren. Een aanbesteding om woningen aan te schaffen, kost minimaal 6 maanden inclusief voorbereidingstijd en selectie. Daarnaast geeft de investering een flinke druk op de begroting. Exploitatie en beheer is geen kernactiviteit van de gemeente. Die expertise is er nu niet.

Daarnaast zijn er ervaringen met gemeentelijke corporaties. Rolzuiverheid is daarbij echt een aandachtspunt. Bedrijfsvoering en politiek scheiden is lastig. En wat als het tegenvalt, de risico's. Welke achtervang is er dan of wie gaat het dan doen?

Vivare heeft in de prestatieafspraken aangegeven flexwoningen te willen realiseren in Duiven in de sociale huur. Vivare streeft naar een duurzame oplossing voor de beoogde doelgroep, voor een langere termijn en met perspectief op toekomstige huisvesting.

Vivare heeft aangegeven dat zij minimaal een locatie voor 15 jaar nodig heeft om de businesscase rond te krijgen. En daarna een 2e locatie met een permanente locatie. Verplaatsing van units tussentijds leidt tot extra kosten. Vivare geeft aan dat in een ontwikkelstrategie waarin Vivare eigenaar of langdurig gebruiker is van de wooneenheden, het ook wenselijk is dat de flexwoningen passen in de langetermijnstrategie van de corporatie.
Een mogelijke ontwikkelstrategie is dat een investerende partij de locatie ontwikkelt in samenspraak met gemeente en Vivare. Dit past goed bij de wens van Vivare om zelf liever geen middenhuur flexwoningen toe te voegen, maar wel graag een gemengde wijk met middenhuur en sociale huur te realiseren.

Hiertoe zijn verkennende gesprekken opgestart met een partij die flexwoningen in de middenhuur (EUR 808 – EUR 1.026, 2023) wil realiseren in een samenwerking met Vivare en gemeente.

Vivare kan mogelijk gebruik maken van de aanbesteding van Aedes. Aedes is voornemens om flexwoningen op voorhand te bestellen. Aedes zoekt en selecteert een aantal producenten die snel minstens 8.000 flexwoningen kunnen leveren. Woningcorporaties kunnen dan flexwoningen afnemen. Dit levert naast duidelijkheid over prijzen en technische eisen, mogelijk ook versnelling op. Of Vivare hiervoor kiest, is op dit moment nog niet duidelijk.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat een particuliere eigenaar zijn pand aanbied voor transformatie of zijn grond voor een flexwoonproject.

Mede vanwege de prestatieafspraken met Vivare, geven we nu de voorkeur aan een ontwikkeling met Vivare en een private ontwikkelaar. We denken dat een professionele partij als Vivare het meest snel is in staat een project van deze omvang te ontwikkelen. Daarnaast is Vivare een professionele partij als het gaat om het beheer in het vervolg.
Van een private ontwikkelaar verwachten wij niet alleen de levering van flexwoningen, maar ook deelname in het ontwikkeltraject samen met Vivare. Daarnaast moeten de flexwoningen niet alleen gerealiseerd worden in de sector middeldure huur maar dient ook gegarandeerd te worden dat deze flexwoningen ook in de sector middenhuur blijven voor de volledige duur van het project. Daarnaast zorgt de ontwikkelaar voor technisch en sociaal beheer en maakt ze afspraken met de gemeente over aan wie de woningen worden toegewezen.

H4.5 Planologische procedure

Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken zijn er verschillende mogelijkheden. Een volledige wijziging van het bestemmingsplan duurt te lang voor deze ontwikkeling en is daarmee geen optie.

Verkorte planologische procedure
De voorgenomen ontwikkeling kan planologisch mogelijk worden gemaakt door een omgevingsvergunning voor het (tijdelijk) afwijken van het bestemmingsplan. De kruimelregeling biedt echter maar een termijn tot 10 jaar. Daarom is de verkorte (reguliere) procedure onder de Crisis en Herstelwet, innovatief project het meest snel. Wanneer de Omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dient de gemeente binnen 8 weken een uitspraak te doen.

Het besluit staat alleen open voor beroep bij de Raad van State en het beroep en de beroepsgronden moeten binnen de termijn van 6 weken zijn ingediend. De rechter kan vervolgens gevraagd worden om binnen 6 maanden een uitspraak te doen. Het werken met deze procedure dient aan de voorkant goed gecommuniceerd te worden aan de inwoners / omwonenden.
Tijdens de procedure moeten we mogelijk rekening houden met het Didam Arrest, wanneer het project op grond in eigendom van de gemeente wordt ontwikkeld.
De gemeente mag aan 1 partij een opdracht gunnen. Dit dient gepubliceerd te worden. De partij die bezwaar aantekent, dient hetzelfde te kunnen bieden als degene die de Gemeente de opdracht in eerste instantie gunt. Flexwonen in de sociale en middeldure huur is een complex proces. En na het plaatsen van woningen, dient ook het beheer (sociaal en technisch) en toewijzen van woningen goed geregeld te zijn en woningen ook in de afgesproken prijsklasse te blijven voor de volledige duur van het tijdelijke project.

Er zijn ook gemeenten die het plaatsen van flexwoningen gedogen. Gedogen gaat in tegen de beginselplicht die een bestuursorgaan heeft om handhavend op te treden tegen een overtreding. Voor het gedogen van een overtreding en daarmee het afwijken van de beginselplicht tot handhaving, moet er sprake zijn van concreet zicht op legalisatie. Uit de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State volgt dat, om aan te nemen dat er sprake is van concreet zicht op legalisatie, de hoofdregel is dat er tenminste een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend of een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Minister De Jonge roept gemeenten op om dit lef te tonen, om een flexwoonproject ook echt snel te kunnen realiseren. Er zijn inmiddels diverse projecten die zonder onherroepelijke vergunning gerealiseerd zijn/worden.

H4.6 Bestaand vastgoed of nieuwe locatie

Voor inwoners van Duiven kan realisatie van flexwonen op braakliggend terrein/in een weiland ingrijpender zijn dan transformatie van bestaande gebouwen.

Bestaand gebouw
Bij transformatie van bestaand vastgoed is er voor de ontwikkeling van 20-30 flexwoningen ca. 1.000-1.500m2 BVO (bruto vloer oppervlak) nodig (bruto minimaal 30m2 per woning). De locatie of de omgeving dient daarnaast voldoende parkeergelegenheid te bieden.

Op Funda stonden ten tijde van het opstarten van het locatieonderzoek geen locaties te huur/te koop die hiervoor in aanmerking lijken te komen.

Nieuwbouw
Bij een ontwikkeling van een braakliggend terrein is er voor 100 flexwoningen ongeveer 2-3 hectare nodig. Dit hangt ook af van het woningbouwprogramma (1- en 2 persoonshuishoudens of gezinswoningen, grondgebonden of bouwen in de hoogte).

NB We roepen eigenaren van langdurig leegstaande gebouwen op om met de gemeente in contact te treden over de toekomst van hun gebouw.

Hoofdstuk 5 Casestudies Platform 31

Platform 31 heeft een handreiking “Aan de slag met Flexwonen” geschreven. In deze handreiking is een verkenning in pilotgemeenten uitgevoerd. Uit deze verkenning zijn algemene lessen getrokken, waaronder mogelijke strategieën en een Quickscan voor kansen in de pilotgemeenten. Het levert op een viertal aspecten een analyse van kansen in de lokale/regionale woningmarkt.
-welke doelgroepen kunnen gemixt worden;
-welke woningtypen, aanvullende voorzieningen en prijsniveaus zijn geschikt voor de doelgroepen van flexwonen;
-welke oplossingen zijn er al in de woningmarkt en kunnen mogelijk versterkt worden;
-welke concrete bouwlocaties en (potentiële) transformatieprojecten kunnen gebruikt worden voor flexwonen.

Onderstaand een beknopte weergave van de lessen (lees vanaf pagina 44 in de handreiking van Platform 31 de complete lessen)

- mix van doelgroepen: er kan heel veel, van het huisvesten van ex-daklozen tot expats, van studenten tot senioren, van statushouders tot toeristen, het komt allemaal voor. In bijna alle gevallen is goed nagedacht over de condities waaronder combinaties kunnen werken. Er wordt vrijwel nergens gekozen voor een mix van alleen mensen die hun weg in de Nederlandse samenleving nog moeten vinden (m.u.v. shortstay arbeidsmigranten);

- locatie: ook hier komen we een diversiteit aan keuzes tegen die lijkt te werken. Veel jongeren/studenten hebben een voorkeur voor een binnenstedelijke locatie, maar gezien beperkte beschikbaarheid en hoge kosten bevinden projecten zich in minder centraal gelegen delen. Goede bereikbaarheid per openbaar vervoer/fiets is van groot belang.
Opvallend is het aantal voormalige verzorgingstehuizen dat voor dit doel wordt gebruikt.
Ook komen er projecten tot stand op locaties die tijdelijk beschikbaar zijn (bijv. omdat herontwikkeling nog lang op zich laat wachten. De kwaliteit van modulaire verplaatsbare woningen en verkorte procedure maakt zeer snelle bouw op die plekken mogelijk.

- sobere woningen met gemeenschappelijke voorzieningen om doorstroming te bevorderen: mensen zijn blij met snelle oplossing, maar na verloop van tijd willen ze een permanente. Zelfstandige eenheden hebben de voorkeur (huurtoeslag, minder beheer).

- prijsniveau : draagkracht verschillende groepen (huurtoeslag / te hoog inkomen voor sociale huur)

- welke contracten: sturen op tijdelijkheid kan door sobere inrichting en door middel van tijdelijke contracten: belangrijk is dan het perspectief op vervangende woonruimte na afloop van die periode (5 jaar wordt vaak gebruikt bij flexwonen). Veel gemeenten besluiten om de opgebouwde wachttijd niet te laten vervallen bij het aanvaarden van een flexoplossing met een tijdelijk contract (aanpassing huisvestingsverordening).

- beheer: met uitzondering van enkele kleinschalige projecten met alleen zelfstandige woningen, is overal veel aandacht voor het (sociaal) beheer nodig. Diversiteit aan bewoners en verhouding dragende en vragende bewoners, totale omvang en mate waarin bewoners zijn geselecteerd, bepaalt de mate waarin beheer nodig is. Geef de kosten direct een serieuze plek in de businesscase.

-spelers: corporatie, particuliere initiatiefnemer, belegger, zorg- of opvanginstellingen, werkgevers, uitzendbureaus, onderwijsinstellingen, welzijnsorganisaties.

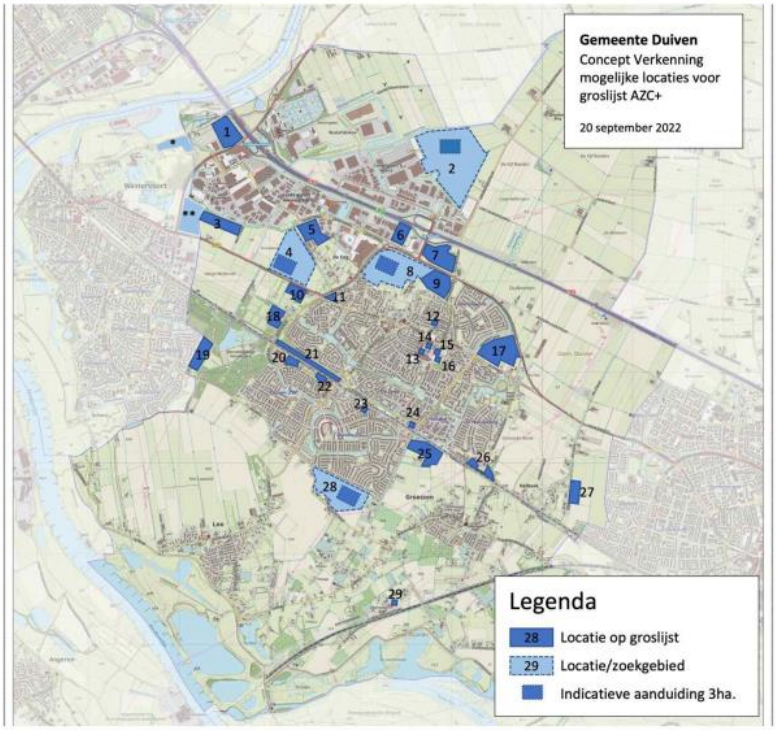
De lessen spelen een belangrijke rol in het flexwoonproject dat we willen realiseren, in de samenwerking met Vivare en private ontwikkelaar. Waar mogelijk passen ze we toe of we denken na over andere mogelijkheden / oplossingen.

Op 20 april 2023 is samen met Platform 31 een bezoek gebracht aan twee flexwoonprojecten:
Eindhoven https://buurtschapteveld.nl/
Kenmerkend voor het project, ca 670 verplaatsbare modulaire woningen in Eindhoven was de bouw van flexwoningen in “huiskamers”.
Door middel van natuurlijke afscheiding, werden kleine “huiskamers” gecreëerd met daarin een mix van sociale- en middeldure huurwoningen, grondgebonden en soms wat hoogbouw van verschillende leveranciers.
Rosmalen https://www.stekindegrootewielen.com/
Kenmerkend voor het project in Rosmalen was het snel plaatsen van de flexwoningen (in totaal 205 verplaatsbare modulaire woningen met permanente kwaliteit)op een locatie in een grote nieuwbouwwijk. Voor een groot deel van de woningen is de tweede locatie al bekend: na 8 en 15 jaar worden zo’n 120 woningen verplaatst naar een tweede definitieve locatie en 85 woningen blijven permanent staan.

Hoofdstuk 6 Locatie onderzoek

H6.1 Groslijst

Uit de Rapportage Effecten- en locatiestudie mogelijk AZC+ Duiven (hierna AZC+ onderzoek) :
Op basis van een (bestuurlijk)- ambtelijke brainstorm zijn alle mogelijke locaties voor een AZC+ geïnventariseerd. Ook suggesties van omwonenden locatie Rijksweg zijn meegenomen.



1. Seingraaf
2. Centerpoort Noord
3. Nieuwgraaf Zuid Duiven
4. De Eng
5. De Eng bedrijventerrein
6. GGD-testlocatie
7. Broekstraat
8. Ploen-Noord West
9. Ploen-Noord Oost
10. Rijksweg
11. Rijksweg-Westsingel
12. De Boomgaard (Schoolstraat)
13. Centrumplan fase 4
14. Remigiuskerk
15. Gemeentehuis
16. Oud-locatie Spelleward
17. Plakse Weide
18. Horsterpark - parkeerterrein
19. Horsterpark - Steenderens
20. Saturnus
21. Spoorzone Welleveldsestraat
22. Triominos - parkeerterrein
23. Scheefkelk
24. Visserlaan
25. Veldstraat
26. 't Holland
27. Helhoek
28. Biezenkampen
29. Oldenhoek

Figuur 2 - Groslijst: mogelijk locaties voor AZC+

Deze groslijst is de basis voor de locatiekeuze flexwonen, waarbij alle locaties die nog beschikbaar zijn volgens het AZC+ onderzoek en groter dan 1,5 hectare opnieuw worden beoordeeld. Dit heeft 2 nieuwe locaties opgeleverd: de Rijksweg en Spoorzone.
Naast deze groslijst, zijn alle gemeentelijke eigendommen opnieuw beoordeeld. Dit heeft geen extra locaties opgeleverd (zie bijlage 7).
Wel is er een locatie door een particuliere eigenaar aangeboden om nader te beschouwen. Te weten: De Eng.

H6.2 Vergelijking van locaties

De doelstelling van het onderzoek is om transparant inzichtelijk te maken hoe de locaties vergelijken. Voor elk aspect wordt een onderscheid gemaakt in:
-zekere belemmering (rood)
-mogelijke belemmering (oranje)
-geen belemmeringen (groen)
Locaties met een zekere belemmering vallen af in deze stap.

In de bestuursopdracht zijn een set voorselectiecriteria (programma van eisen) genoemd.

* beschikbaarheid;
* impact op geplande ontwikkelingen;
* grondhouding eigenaar;
* voorzieningen;
* combinatie van doelgroepen mogelijk;
* snelheid van procedure en realisatie;
* gewekte verwachtingen omwonenden;
* draagkracht omliggende wijk(en).

In de eerste stap hebben we gekeken naar de volgende voorselectiecriteria:
- beschikbaarheid
- impact op geplande ontwikkelingen;
- verwachte grondhouding eigenaar;
- nabijheid voorzieningen en kern Duiven;

<u>Beschikbaarheid:</u>
Een aantal kavels / panden is al in het AZC+ onderzoek beoordeeld als niet beschikbaar. Wanneer een pand of kavel niet voor het einde van 2023 beschikbaar komt, valt de locatie af voor het flexwoonproject. Bedrijfskavels van de gemeente die te koop staan zijn niet beschikbaar.

<u>Impact op geplande ontwikkeling:</u>
Bij dit aspect wordt beoordeeld of de ontwikkeling van een flexwoonproject op deze locatie impact heeft op geplande ontwikkelingen in Duiven.
Locaties die geen impact hebben op geplande ontwikkelingen worden positief beoordeeld (groen). Wordt er impact verwacht maar is deze nog niet duidelijk, dan scoort deze als mogelijke belemmering (oranje. Wanneer impact onvermijdelijk is of heel aannemelijk is in de komende drie tot vijf jaar worden beoordeeld als zekere belemmering (rood).

Verwachte grondhouding eigenaar:

Bij dit aspect wordt beoordeeld of de eigenaar van de grond of het gebouw positief staat ten opzichte van de ontwikkeling van flexwonen.
Locaties die eigendom zijn van de gemeente worden positief beoordeeld (groen).
Locaties die eigendom zijn van een projectontwikkelaar of van particulieren worden beoordeeld als mogelijke belemmering (oranje).

Hoewel bekend is van de locaties De Eng en Ploen Noord-Oost dat de eigenaar mogelijk interesse heeft, is in dit stadium niet duidelijk of we tot voor beide partijen goede afspraken kunnen komen. De businesscase geeft weinig financiële ruimte. De eigenaar van Ploen Noord-Oost ziet een tijdelijke ontwikkeling als opstap naar permanente woningbouw op hun locatie.

Nabijheid voorzieningen en kern Duiven:

Bij dit aspect wordt beoordeeld of de locatie gelegen is in de nabijheid van voorzieningen van de kern Duiven en of deze veilig en bereikbaar is. Hiermee draagt het project bij aan kansen voor lokale ondernemers, social return.
Dagelijkse boodschappen zijn in principe niet voorhanden op het bedrijventerrein. Locaties in of direct aan de huidige kern worden positief beoordeeld (groen). Locaties die grenzen aan Duiven maar die aan de overzijde van de Westsingel of Oostsingel liggen worden beoordeeld als mogelijke belemmering (oranje). Nog verder weg is een zekere belemmering (rood).

Na beoordeling van de eerste stap, levert dit het volgende overzicht op:

	Naam	hectares	beschikbaar	impact geplande ontwikkeling	eigenaar	grondhouding eigenaar	Ligging tov voorzieningen
1	Seingraaf	nvt	verkocht	nvt	nvt	nvt	nvt
2	Centerpoort Noord			verhindert ontwikkeling bedrijventerrein	gemeente	positief	te ver
3	Nieuwgraaf Zuid Duiven			verhindert ontwikkeling bedrijventerrein	gemeente	positief	te ver
4	De Eng	24,0		mogelijk impact visie ontwikkeling	gemeente	positief	niet direct nabij
5	De Eng bedrijventerrein			verhindert ontwikkeling bedrijventerrein	gemeente	positief	niet direct nabij
6	GGD-testlocatie	nvt	verhuurd	nvt	nvt	nvt	nvt
7	Broekstraat	7,0		geen impact	gemeente	positief	niet veilig bereikbaar
8	Ploen-Noord West			impact op woningbouw	ontwikkelaar	negatief	geen belemmeringen
9	Ploen-Noord Oost	7,0		geen impact	fonds	onbekend	geen belemmeringen
10	Rijksweg	2,2		geen impact	gemeente	positief	geen belemmeringen
11	Rijksweg-Westsingel	0,6	te klein	nvt	nvt	nvt	nvt
12	De Boomgaard (Schoolstraat)		te klein	nvt	nvt	nvt	nvt
13	Centrumplan fase 4	0,3	te klein	nvt	nvt	nvt	nvt
14	Remigiuskerk		te klein	nvt	nvt	nvt	nvt
15	Gemeentehuis		niet beschikbaar	nvt	nvt	nvt	nvt
16	Oud-locatie Spelleward	0,6	te klein	nvt	nvt	nvt	nvt
17	Plakse Weide			impact op woningbouw	ontwikkelaar	negatief	geen belemmeringen
18	Horsterpark-parkeerterrein		niet beschikbaar	nvt	nvt	nvt	nvt
19	Horsterpark-Steenderens			geen impact	particulier	onbekend	bij Westervoort
20	Saturnus	1,0		geen impact	gemeente	positief	geen belemmeringen
21	Spoorzone Welleveldstraat	2,5		geen impact	partic + gemeen	onbekend	geen belemmeringen
22	Triominos parkeerterrein	0,7	te klein	nvt	nvt	nvt	nvt
23	Scheefkelk		te klein	nvt	nvt	nvt	nvt
24	Visserlaan		te klein	nvt	nvt	nvt	nvt
25	Veldstraat	5,7		geen impact	particulier	onbekend	geen belemmeringen
26	t Holland	2,0	niet beschikbaar	verhindert ontwikkeling bedrijventerrein	gemeente	negatief	geen belemmeringen
27	Helhoek		niet beschikbaar	nvt	nvt	nvt	nvt
28	Biezenkampen	16,0		besluit raad voorlopig geen ontwikkeling	gemeente	positief	geen belemmeringen
29	Oldenhoek		te klein	nvt	nvt	nvt	nvt
30	**De eng**	3,0	particulier	mogelijk impact visie ontwikkeling	particulier	onbekend	niet direct nabij

De eerste stap (criteria beschikbaarheid, impact op geplande ontwikkelingen, verwachte grondhouding eigenaar en nabijheid voorzieningen en kern Duiven) levert de volgende locaties op voor een nadere beschouwing:

De 4 overgebleven locaties uit het AZC+ onderzoek (pag. 63 AZC+ onderzoek):

4.4.6 Conclusie

Voor de vier overgebleven locaties is een inventarisatie gemaakt van de verwachte snelheid van procedures en realisatie en de gewekte verwachtingen omwonenden. De hoofdpunten zijn hieronder samengevat in een tabel.

#	Naam	*Verwachte snelheid van procedures en realisatie*	*Gewekte verwachtingen omwonenden*
4	De Eng	+ Grond eigendom gemeente + Minste omwonenden - Afstemming met burgerinitiatief - Grotere afstand naar voorzieningen - Route naar centrum over Westsingel	0 Invulling burgerinitiatief kan veel kanten op gaan
9	Ploen-Noord Oost	- Grond eigendom particulier - Relatie dorp-landschap - Geluidscontour Westsingel - Verkeer door Duiven	- Beleid is waardevolle relatie dorp-landschap
25	Veldstraat	- Grond eigendom particulier - Dicht bij spoor - Verkeer door Duiven - Naar centrum over spoorwegovergang - Veel omwonenden. - in nabijheid van huisvesting arbeidsmigranten	- Beleid is gebied open houden
28	Biezenkampen	+ Grond eigendom gemeente - Dicht bij Natura2000, stikstof mogelijk belemmering - Verkeer door Duiven - Veel omwonenden	-- Brief aan omwonenden: voorlopig geen woningbouw

Extra locaties uit het AZC+ onderzoek (te klein voor AZC+, wel interessant voor flexwoonproject):
5. Rijksweg
6. Spoorzone

Particuliere locaties
1.b De Eng

In de tweede stap hebben we gekeken naar de volgende set voorselectiecriteria:
Combinatie van doelgroepen, snelheid procedures en realisatie, gewekte verwachtingen omwonenden, draagkracht omliggende wijken, financieel.

Combinatie van doelgroepen mogelijk:
Een goede mix van doelgroepen is belangrijk voor de leefbaarheid. De beoogde doelgroep dient goed in balans te zijn (vragers en dragers). Vanuit ruimtelijk oogpunt passen de gewenste doelgroepen starters, spoedzoekers, statushouders op elk van de 6 locaties.

Snelheid van procedures en realisatie:
Bij dit aspect wordt beoordeeld door middel van een Quickscan of er op de locatie specifieke randvoorwaarden zijn die de realisatie van flexwoningen op korte termijn kunnen belemmeren. Bijvoorbeeld archeologische of ecologische waarden, nabijheid nutsvoorzieningen, bodem en geluid/trillingen en/of de kans op bezwaarprocedures van omwonenden.
We beoordelen op hoofdlijnen of er belemmeringen kunnen optreden. Een positieve beoordeling in deze fase is geen garantie op een vlekkeloze procedure. Immers pas na definitieve locatiekeuze worden alle benodigde onderzoeken gedaan voor het aanvragen van de omgevingsvergunning. Het is een inschatting op de kans op vertraging.

Gewekte verwachtingen omwonenden:
Enkele aspecten worden opgesomd die mogelijk een rol spelen bij verwachtingen van omwonenden : wat is er gecommuniceerd door de gemeente over deze locatie en welke conclusies zouden bewoners uit die communicatie redelijkerwijs kunnen trekken. De daadwerkelijke verwachtingen van omwonenden kunnen uiteraard anders zijn. Ook wordt er gekeken of er voor locaties wel of niet in een omgevingsvisie of raadsbesluit is aangegeven dat het gebied bestemd is voor groen, wonen of een andere bestemming. Of een tijdelijke ontwikkeling een dergelijk raadsbesluit aantast, is een vraag. Er is nooit eerder over een tijdelijke ontwikkeling van woningbouw gesproken.

Draagkracht omliggende wijken:
In het AZC+ onderzoek was draagkracht omliggende wijk een belangrijk criterium. De gemeente wil niet 2 kwetsbare doelgroepen in elkaars nabijheid vestigen. Het flexwoonproject is bedoeld voor een mix van jongeren/starters, spoedzoekers en statushouders. We gaan uit van een goede balans tussen bewoners die vragen en bewoners die dragen. Dit met het oog op de leefbaarheid. Daarmee is draagkracht omliggende wijk vanuit kwetsbare doelgroepen een minder belangrijk criterium. Echter, een naastliggende wijk met bestaande sociale structuur en voorzieningen is wel een pré. Zo geeft Platform 31 in de geleerde lessen ook aan dat er overal aandacht nodig is voor sociaal beheer. Zeker wanneer er sprake is van mensen met verschillende achtergronden en er sprake is van kort wonen, dan is altijd enige vorm van regulering en toezicht nodig. Beheer is zeker niet alleen repressief, er wordt juist vaak gewerkt aan community building. Het voordeel van een omliggende wijk, is de aanwezigheid van bestaande sociale structuren en eventuele wijkvoorzieningen waarvan het flexwoonproject gebruik kan maken.

Financieel:
Daarnaast is er een ander criterium om nader te beschouwen, wanneer het specifiek over flexwonen gaat. Een ontwikkeling voor een periode van 15 jaar (of mogelijk 2 x 15 jaar), kent een veel kortere terugverdientijd dan een permanente ontwikkeling. Dat betekent dat kosten die we normaliter zouden maken voor een permanente ontwikkeling, mogelijk niet of nauwelijks kunnen worden doorberekend aan de ontwikkelende partij.

Nutsvoorzieningen
Aansluiting door Liander: voorjaar 2023 bedroeg de levertijd circa 30 weken, afhankelijk van voldoende netcapaciteit.

Stikstof
De Rijntakken is het meest dichtbijgelegen Natura 2000-gebied. De locaties liggen op de volgende afstanden: Biezenkampen 1,5 km, De Eng 1,6-1,8km, Rijksweg 1,9km, Spoorzone 2,3km Ploen Noord-Oost 2,5 km. Voor de gebruiksfase wordt geen belemmering verwacht. Een onderzoek moet dit aantonen. Voor de aanlegfase (eventuele sloop, bouw, woonrijp en bouwrijp maken) is het de verwachting dat er stikstofdepositie berekend wordt. Een stikstofonderzoek is noodzakelijk.

Voor De Eng, Biezenkampen en Ploen Noord-Oost geldt:
In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied een agrarische bestemming. Dit betekent dat er mogelijk intern gesaldeerd kan worden via beweiden en bemesten. Beweiden en bemesten heeft een relatief grote stikstofemissie vergeleken met de aanleg van woningen.
De verwachting is daarmee dat als er van beweiden en bemesten gebruikt gemaakt kan worden dat het onderdeel stikstof geen belemmering vormt. Een onderzoek moet dat aantonen.

Voor de locaties Rijksweg en Spoorzone geldt de agrarische bestemming echter maar voor een gedeelte. Dit betekent nog steeds dat er mogelijk intern gesaldeerd kan worden via beweiden en bemesten. Beweiden en bemesten heeft een relatief grote stikstofemissie vergeleken met de aanleg van woningen. Daarnaast is het mogelijk dat intern salderen met andere huidige activiteiten ingezet kan worden. Het is daarmee mogelijk dat via intern salderen het onderdeel stikstof geen belemmering vormt. Een onderzoek moet dat aantonen.

Geluid
Voor elke locatie geldt dat een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Het onderzoek moet ook ingaan op de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of woningbouw mogelijk is binnen het gemeentelijke geluidbeleid. Mogelijk is afwijken van het geluidbeleid noodzakelijk. Als een hogere waarde noodzakelijk is moet het akoestisch onderzoek de motivatie hiervoor geven, gebaseerd op het gemeentelijke geluidbeleid.

Luchtkwaliteit
Bij maximaal 120 woningen is sprake van ‘niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit’.

Milieueffectrapportage
Gelet op het aantal woningen is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit mer. Een aanmeldnotitie is noodzakelijk. De formele procedure is dat de gemeente een mer-beoordelingsbesluit neemt voordat het ruimtelijke plan ter inzage gaat.

Ecologie, verkeer en milieu
Voor de onderbouwing van de thema’s milieu, verkeer en ecologie verwijzen wij naar de Quickscans:
- Quickscan verkeer locaties flexwoningen gemeente Duiven / Sweco mei 2023
- Verkennend Natuurwaarden Onderzoek Duiven / Sweco mei 2023
- Memo milieuaspecten locaties flexwoningen Duiven / mei 2023

Archeologie
Lage verwachting: onderzoek is nodig voor bodemingrepen groter dan 10.000m2
Middelhoge verwachting: onderzoek is nodig voor bodemingrepen groter dan 5.000m2 en dieper dan 0.5 meter.
Hoge verwachting: onderzoek is nodig bij bodemingrepen van meer dan 500m2 en dieper dan 0,5 meter.
Dit betekent dat voor elke locatie archeologisch onderzoek nodig is. Een bureaustudie zal moeten aangeven welk vervolg onderzoek noodzakelijk is.

De vergelijking van locaties laat zich samenvatten in onderstaande tabel

		(mogelijke) belemmering of vertraging	positieve punten locatie
1a	De Eng (particulier)	grond eigendom particulier	startnotitie sluit woningbouw niet uit
		ecologie extra onderzoek	geschikte fietsroute naar het centrum aanwezig
		akoestisch onderzoek geluid weg/gemeentelijk geluidsbeleid	nabijheid snelfietsroute Zevenaar-Arnhem
		beperkingen rechten aanliggende bedrijven onderzoeken	geen Didam arrest
		relatief grote infrastructurele aanpassingen (tijd en geld)	bushalte nabij
		voorzieningen centrum verder weg	
		ligging sluit niet aan op bestaande wijk met bestaande sociale structuur	
		ontwikkeling op gespannen voet met startnotitie natuurinclusieve ontwikkeling	
1b	De Eng (gemeente)	Didam arrest	startnotitie sluit woningbouw niet uit
		akoestisch onderzoek geluid weg/gemeentelijk geluidsbeleid	grond eigendom gemeente
		relatief grote infrastructurele aanpassingen (tijd en geld)	geen ecologisch onderzoek nodig
		voorzieningen centrum verder weg	geschikte fietsroute naar het centrum aanwezig
		ligging sluit niet aan op bestaande wijk met bestaande sociale structuur	nabijheid snelfietsroute Zevenaar-Arnhem
		ontwikkeling op gespannen voet met startnotitie natuurinclusieve ontwikkeling	bushalte nabij
2	Ploen Noord-Oost	grond eigendom ontwikkelaar	goede ligging ten opzichte van voorzieningen
		akoestisch onderzoek geluid wegen/gemeentelijk geluidsbeleid	meekoppelkansen vrijliggend fietspad Broekstraat
		ontsluiting vergt misschien kap enkele bomen	geen Didam arrest
		beleid waardevolle relatie dorp-landschap	aansluiting bij bestaande sociale structuur wijk
		ontsluiting via Woerdstraat / Pr. Bernhardstraat	
3	Veldstraat	grond eigendom particulier	goede ligging ten opzichte van voorzieningen Eilandplein
		raadsbesluit niet bouwen in groene gebieden tussen kernen	geen Didam arrest
		bouwen dicht bij spoor (geluid, trillingen)	
		naar centrum over spoorwegovergang	
4	Biezenkampen	raadsbesluit Biezenkampen voorlopig niet activeren	grond in eigendom gemeente
		akoestisch onderzoek geluid weg / gemeentelijk geluidsbeleid	vanuit verkeer : goed te ontsluiten zowel auto als fiets
		Didam arrest	voorzieningen goed (ook per fiets) bereikbaar
			aansluiting bij bestaande sociale structuur wijk
5	Rijksweg	akoestisch onderzoek weg en sportcomplex, onderzoek licht	bushalte nabij
		akoestisch onderzoek geluid weg/gemeentelijk geluidsbeleid	geschikte fietsroute naar het centrum aanwezig
		rechten aanliggende restaurant en sportcomplex	nabijheid snelfietsroute Zevenaar-Arnhem
		relatief grote infrastructurele aanpassingen (tijd en geld)	
		voorzieningen centrum verder weg	
		ligging sluit niet aan op bestaande wijk	
		Didam arrest	
6	Spoorzone	grond niet volledig eigendom gemeente	grond grotendeels in eigendom gemeente
		ecologisch onderzoek vogels nodig, mogelijk harde belemmering	goede ontsluiting mogelijk
		akoestisch onderzoek spoor en weg, trillingen	voorzieningen centrum en NS goed bereikbaar
		rechten aanliggende bedrijvigheid/voorzieningen	aansluiting bij bestaande sociale structuur wijk
		Didam arrest voor gronden van gemeente	geen Didam arrest vwb grond in eigendom particulier

H6.3 Bevindingen per locatie

1a. De Eng particulier (contouren zijn indicatief)

Bestemming agrarisch, 3 hectare, lage/middelhoge archeologische verwachting



Bereikbaarheid voorzieningen:
centrum op fietsafstand 1,6 km
650 meter tot supermarkt, 450 meter tot bushalte Van Goyenstraat,
2,1 km tot NS station,
parkeren op eigen terrein

Snelheid in procedure en realisatie:

Milieu:

- Geluid van wegverkeerslawaai kan een belemmering vormen als niet voldaan wordt aan het gemeentelijke geluidbeleid. De Engsestraat moet bij dit onderzoek betrokken worden;
- De nieuwe woningen liggen dichterbij 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. Door een nadere situering of een goede onderbouwing is dit mogelijk op te lossen.
- De locatie is onverdacht van bodemverontreiniging, wel is het noodzakelijk om hier een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 (bij verdenking op asbest ook NEN 5707/5897) uit te laten voeren.

Verkeer:

- De ontsluiting ligt dicht bij de verkeerslichten, wat kan zorgen voor een onoverzichtelijke verkeerssituatie. Daar staat tegenover dat dit een voordeel is door afremmend verkeer richting de verkeerslichten, wat bijdraagt aan de verkeersveiligheid;
- Ontsluiting kan via een uitbuiging, dit gaat ten koste van uitgeefbare grond;
- Hoge verkeersintensiteit Rijksweg. Verkeerskundig haalbaar, maar kruispunt aangewezen als potentieel knelpunt in 2030;
- Het gebied ligt lager, dit is onoverzichtelijk. Een plateau kan een oplossing leveren, maar gaat ten koste van uitgeefbaar gebied en fysieke barrière;
- Een alternatief is ontsluiting via de Engsestraat, deze moet dan worden afgewaardeerd van 80 km naar mogelijk 60 km of lager en worden verbreed van 4,5 naar 5 meter;

- Er ligt een geschikte fietsroute langs de Rijksweg richting centrum en hoogwaardige fietsroute Arnhem-Zevenaar ligt in de buurt.

Ecologie:

- Het beoogde perceel kan onderdeel zijn van het leefgebied van beschermde grondgebonden zoogdiersoorten, ook kunnen rondom verschillende broedvogels aanwezig zijn. Wanneer optimalisatie van de inrichting van de locatie niet voldoende mogelijk is, dient nader onderzoek plaats te vinden. Mogelijk is een ontheffing nodig.

Gewekte verwachtingen:

- Op 6 april 2021 heeft het College een kennisgeving naar de Raad gestuurd “verkenning gemeentekavel tussen Rijksweg en Engsestraat”, dit naar aanleiding van een motie van de Raad over woningbouw op de gemeentekavel van 24 hectare. Zie bijlage.
  Ons College deelt ook de conclusie over de kansrijkheid van (grootschalige) woningbouw: zeer groot nadeel van een woonwijk op deze plek vormt de perifere ligging en de grote afstand tot de bestaande woonwijken en voorzieningen zoals scholen, winkels en het station.
- Inmiddels is in maart 2023 een startnotitie vastgesteld in de raad. Over voorgaande verwachting zijn vragen gesteld tijdens de bespreking van deze startnotitie. Het college heeft toen uitdrukkelijk aangegeven dat flexwonen op De Eng past in de startnotitie “Naar een koersdocument Natuurinclusieve Gebiedsontwikkeling tussengebied Duiven-Westervoort”.

Draagkracht omliggende wijk

- Er zijn enkel solitaire woningen in het gebied aan de zijde van de Rijksweg en enkele woon-bedrijfsbestemmingen aan de Engsestraat. Daarmee is er geen bestaande sociale structuur die een nieuwe wijk kan ondersteunen.

Financiën

- De infrastructurele aanpassingen (uitbuiging, plateau) brengen extra investeringen met zich mee. Deze worden niet verwacht rendabel te zijn voor een periode van 15 jaar.
- Ook het alternatief, de verbreding naar 5 meter, afwaardering van 80 km/uur en andere inrichting van de Engsestraat vergt extra investeringen en een verkeersbesluit;
- Ook vergt deze locatie extra inzet op sociaal beheer (tijd en middelen);
- Het is op dit moment niet duidelijk of we met de eigenaar tot overeenstemming kunnen komen.

Conclusie locatie 1a De Eng particulier

Akoestisch onderzoek, archeologisch onderzoek, bodemonderzoek en stikstof onderzoek zijn nodig. Ecologisch moet er eerst gekeken worden of de inrichting voldoende geoptimaliseerd kan worden en of aanvullend onderzoek en ontheffing nodig zijn. De benodigde infrastructurele voorzieningen zijn relatief groot. Een alternatieve ontsluiting via de Engsestraat vraagt een verkeersbesluit en verbreding van de weg. Een bushalte is dichtbij en in de nabijheid zijn goede voorzieningen voor fietsverkeer.

De locatie ligt wat verder weg van de voorzieningen in het centrum en is er geen bestaande sociale structuur van een nabijgelegen wijk. Hierop moet extra inzet op sociaal beheer (tijd, middelen) worden gepleegd. Door met name aanvullend onderzoek voor ecologie en onderhandelingen met de particuliere eigenaar waarvan de uitkomst onzeker is, is deze locatie niet snel realiseerbaar voor een flexwoonproject.

1b De Eng (eigendom gemeente, contouren indicatief)

Bestemming agrarisch, 3 hectare, lage/middelhoge archeologische verwachting



<u>Bereikbaarheid voorzieningen:</u>
centrum ca 1,8 km fietsafstand
850 meter tot supermarkt
650 meter tot busstation
2.3 km tot NS station

<u>Snelheid in procedure en realisatie:</u>

Milieu:

- Volgens de geluidskaarten van de gemeente is de verwachte geluidsbelasting in het grootste deel van het plangebied hoger dan 48 dB. Direct grenzend aan de Rijksweg en Westsingel bedraagt de geluidsbelasting tot 68 dB. Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk;
- De locatie is onverdacht van bodemverontreiniging, wel noodzakelijk om hier een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uit te laten voeren.

Verkeer:

- De ontsluiting ligt dicht bij de verkeerslichten, wat kan zorgen voor een onoverzichtelijke verkeerssituatie. Daar staat tegenover dat dit een voordeel is door afremmend verkeer richting de verkeerslichten, wat bijdraagt aan de verkeersveiligheid;
- Ontsluiting kan via een uitbuiging, een relatief grote ingreep;
- Hoge verkeersintensiteit Rijksweg. Verkeerskundig haalbaar, maar kruispunt aangewezen als potentieel knelpunt in 2030;
- Het gebied ligt lager, dit is onoverzichtelijk. Een plateau kan een oplossing leveren, maar gaat ten koste van uitgeefbaar gebied en fysieke barrière;
- Een alternatief is ontsluiting via de Engsestraat, deze moet dan worden afgewaardeerd van 80 km naar mogelijk 60 km of lager en worden verbreed van 4,5 naar 5 meter.
- Er ligt een geschikte fietsroute langs de Rijksweg richting centrum en hoogwaardige fietsroute Arnhem-Zevenaar ligt in de buurt.

Ecologie:

- Ontwikkeling kan met in achtneming van voorzorgsmaatregelen naar verwachting zonder nader onderzoek en zonder ontheffing plaatsvinden.

Gewekte verwachtingen:

- Op 6 april 2021 heeft het College een kennisgeving naar de Raad gestuurd “verkenning gemeentekavel tussen Rijksweg en Engsestraat”, dit naar aanleiding van een motie van de Raad over woningbouw op de gemeentekavel van 24 hectare. Zie bijlage.
  “….zeer groot nadeel van een woonwijk op deze plek vormt de perifere ligging en de grote afstand tot de bestaande woonwijken en voorzieningen zoals scholen, winkels en het station”.
- Over voorgaande zijn vragen gesteld tijdens bespreken met de raad van de startnotitie “Naar een koersdocument Natuurinclusieve Gebiedsontwikkeling tussengebied Duiven-Westervoort”. Het college heeft uitdrukkelijk aangegeven dat flexwonen op De Eng past in deze startnotitie.

Draagkracht omliggende wijk:

- Er zijn enkel solitaire woningen in het gebied aan de zijde van de Rijksweg en enkele woon-bedrijfsbestemmingen aan de Engsestraat. Daarmee is er geen bestaande sociale structuur die een nieuwe wijk kan ondersteunen.

Financiën:

- Met de voormalige eigenaar is destijds een overeenkomst met daarin een meerwaardeclausule overeengekomen. Door juristen is een inschatting gemaakt dat een nabetaling aan de voormalige eigenaar niet geldt voor een tijdelijke ontwikkeling flexwonen, omdat de bestemming niet permanent wordt gewijzigd naar een woonbestemming;
- Met de voormalige eigenaar zijn ook afspraken gemaakt over afstanden van nieuwe bebouwing. Deze dienen gerespecteerd te worden en dit kan ook;
- De infrastructurele aanpassingen (uitbuiging, plateau) brengen extra investeringen met zich mee. Deze worden niet verwacht rendabel te zijn voor een periode van 15 jaar;
- Ook het alternatief, de verbreding en andere inrichting Engsestraat vergt extra investeringen en een verkeersbesluit;
- Ook vergt deze locatie extra inzet op sociaal beheer (tijd en middelen);

Conclusie locatie 1b De Eng (gemeente)

Akoestisch onderzoek, archeologisch onderzoek, bodemonderzoek en stikstof onderzoek zijn nodig. De benodigde infrastructurele voorzieningen zijn relatief groot. Een alternatieve ontsluiting via de Engsestraat vraagt een verkeersbesluit en verbreding van de weg.
Een bushalte is dichtbij en in de nabijheid zijn goede voorzieningen voor fietsverkeer.
De locatie ligt wat verder weg van de voorzieningen in het centrum en is er geen bestaande sociale structuur van een nabijgelegen wijk. Hierop moet extra inzet op sociaal beheer (tijd, middelen) worden gepleegd. Omdat de locatie van de gemeente is, dienen we rekening te houden met het Didam arrest. Dit is goed in te passen in het proces, maar het risico op vertraging is wel aanwezig.

Wanneer de gemeente bereid is extra inzet (tijd, middelen) op sociaal beheer te plegen en extra investeringen te doen in infrastructurele voorzieningen, is de locatie wel binnen een jaar ontwikkelbaar.

2. Ploen-Noord Oost (eigendom ontwikkelaar, contouren zijn indicatief)

bestemming agrarisch, 6,9 hectare, lage archeologische verwachting voor archeologische resten na vroege bronstijd, mogelijk archeologische resten die in verband staan met bewoning op nabij gelegen, hogere gronden.



Bereikbaarheid voorzieningen
Centrum op loop- en fietsafstand (1km)
650 meter tot bushalte, 1,9km tot NS station, 750 meter tot supermarkt, parkeren op eigen terrein

<u>Snelheid in procedure en realisatie:</u>

Milieu:

- Uit de gemeentelijke geluidkaarten blijkt dat de geluidsbelasting in het gebied waar gebouwd wordt 53-58 dB bedraagt. Akoestisch onderzoek is nodig voor de Oostsingel en de A12 en de Noordsingel afhankelijk van de locatie van de woningen;
- Op de locatie is geen bodemonderzoek bekend. In de directe omgeving wel. Het is, ondanks dat dat de locatie onverdacht is van bodemverontreiniging, noodzakelijk om hier een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 (bij verdenking op asbest ook NEN 5707/5897) uit te laten voeren.

Verkeer:

- Voor de ontsluiting moeten enkele bomen gekapt worden;
- Ontsluiting via de Woerdstraat en/of Prins Bernhardtstraat is minder gewenst vanwege smal wegprofiel en/of door woonwijk (speeltuin en andere wijkvoorzieningen);
- Alternatief via N810 betekent opwaarderen van de koude oversteek. Dit is een grote infrastructurele ingreep en vanuit doorstromingsoptiek op N810 niet gewenst. Ook wordt verkeer uit centrum juist aangetrokken (meer druk op Woerdstraat en Ploenstraat;
- Om omliggende wegen te ontlasten is het belangrijk fietsverkeer te stimuleren door een goede en directe fietsontsluiting over de Woerdstraat naar het centrum;
- Onderzoek naar fietsbrug over de N810 loopt en er liggen dus meekoppelkansen om goede fietsvoorzieningen te realiseren, mede gezien recreatieve fietsroutes.

Ecologie:

- Ontwikkeling kan met in achtneming van voorzorgsmaatregelen naar verwachting zonder nader onderzoek en zonder ontheffing plaatsvinden.

Gewekte verwachtingen:

- Tijdens de behandeling van de Omgevingsvisie Duiven hebben omwonenden middels een zienswijze aangegeven dat woningbouw en de waardevolle relatie dorp-landschap zich niet tot elkaar verhouden. In de zienswijzenota (zie bijlage 4) heeft de gemeente aangegeven dat dit naar visie van de gemeente niet bij voorbaat conflicterend is. Binnen een uitbreidingslocatie is zowel ruimte nodig voor woningen, als voor groen, als voor openbare ruimte. Bij het opstellen van een stedenbouwkundig plan dient aandacht gevraagd te worden voor deze waardevolle relatie. De gemeente zal vanuit haar toetsende rol het waardevolle karakter meewegen;
- De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van de Omgevingsvisie Duiven;
- De raad heeft in maart 2022 een motie aangenomen om de gebieden tussen Hogeweg 10 en de Broekstraat buiten de planontwikkeling Ploen Noord te houden (Bijlage 4).

Draagkracht omliggende wijk:

- Er is een bestaande sociale structuur die een nieuwe wijk kan ondersteunen.

Financiën:

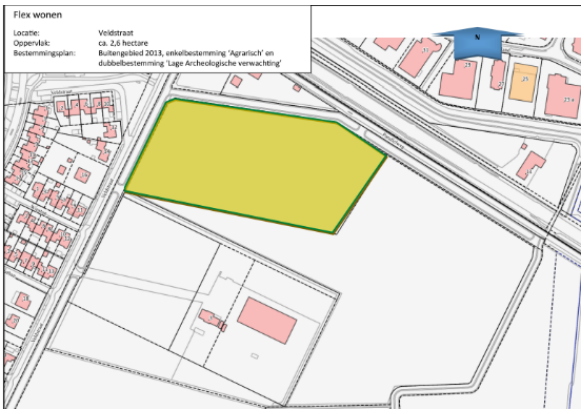
- De locatie is door de eigenaar aangekocht voor een permanente ontwikkeling. De verwachting is dat de ontwikkelaar een tijdelijke ontwikkeling ziet als een opstap naar permanente ontwikkeling. Investeringen in bouw- en woonrijp maken, renderen dan voor de toekomst, indien de gemeente aan permanente ontwikkeling meewerkt.

Conclusie locatie 2 Ploen Noord-Oost

Akoestisch onderzoek, archeologisch onderzoek, bodemonderzoek en stikstof onderzoek zijn nodig. Ontsluiting via Woerdstraat en Prins Bernardstraat kan qua capaciteit. Er zal rekening gehouden moeten worden met de nabijheid van speeltuinen en andere wijkvoorzieningen met betrekking tot de verkeersveiligheid, mede gezien het smalle wegprofiel.
Met de bereikbaarheid van de voorzieningen en een aanliggende woonwijk met bestaande sociale structuur dichtbij, is de locatie vanuit woon- en leefklimaat aantrekkelijk.
Met het stimuleren van fietsgebruik, kunnen de omliggende wegen ontlast worden. Er liggen hier meekoppelkansen.
Belangrijk aandachtspunt is de waardevolle relatie dorp-landschap. Omdat de locatie van een ontwikkelaar is, hebben we niet te maken met het Didam arrest. De conclusie is dat de locatie snel te realiseren is, wanneer de onderhandelingen met de ontwikkelaar positief verlopen.

3. Veldstraat (particulier eigendom, contouren zijn indicatief)

Bestemming agrarisch, 2 hectare (naastgelegen nog 3,7 ha zelfde eigenaar).
Lage archeologische verwachting voor archeologische resten, hoofdzakelijk losse vondsten en mogelijk archeologische resten die in verband staan met bewoning op nabij gelegen, hogere gronden.



Bereikbaarheid voorzieningen:
1,6 km Remigiusplein
1,1 km Eilandplein
NS 750 meter, bushalte 1,1 km Vergertlaan

Milieu/verkeer (uit AZC+ onderzoek):

- Bouwen dicht bij spoor, overlast van geluid en trillingen kan impact hebben op de snelheid van procedure en realisatie. De ontsluiting van het gebied loopt via de Parallelweg. Dit is de enige verbinding met Duiven. Een extra aansluiting op de Veldstraat is technisch mogelijk, maar kostbaar. De wandelroute naar het Remigiusplein kruist het spoor.

Draagkracht omliggende wijk:

- In de nabijheid worden arbeidsmigranten gehuisvest. Het flexwoonproject gaat uit van een goede balans tussen bewoners die vragen en bewoners die dragen. Er is dus geen sprake van bundeling van kwetsbare groepen. Wel vraagt het flexwoonproject om inzet op sociaal beheer. De bestaande wijk met voorzieningen kan hierin mogelijk een bijdrage leveren.

Gewekte verwachtingen:

- Zie bijlage 1. Raadsbesluit Vaststelling Omgevingsvisie Duiven.
  In het raadsbesluit staat dat de groene gebieden tussen de kernen Duiven, Groessen en Loo (met uitzondering van Biezenkampen) niet worden bebouwd.

Financiën:

- De grond wordt verpacht als landbouwgrond en de duur van de overeenkomst wordt gerespecteerd. Het is op dit moment niet duidelijk of we met de eigenaar tot overeenstemming kunnen komen;
- De mogelijk benodigde infrastructurele voorzieningen brengen kosten met zich mee.

Conclusie locatie 3 Veldstraat:
Vanwege een combinatie van factoren (raadsbesluit, ligging bij spoor, grond eigendom particulier) is besloten deze locatie niet nader te verdiepen voor een flexwoonproject. De combinatie van factoren maakt deze locatie niet snel genoeg realiseerbaar voor een flexwoonproject.

4. Biezenkampen (eigendom gemeente, contouren zijn indicatief)

Bestemming agrarisch, 3 hectare (totaal Biezenkampen is ca 16 ha)
Voornamelijk lage/middelmatige archeologische verwachting. Klein deel hoge archeologische verwachting. Verwachtingen voor archeologische resten vanaf midden Bronstijd, oudere archeologische resten op intact pleistoceen landschap (zandkoppen) mogelijk afgedekt door oeverklei en daardoor goed geconserveerd.



centrum 2,9 km fietsafstand
900 meter tot supermarkt (Eilandplein), 900 meter tot bushalte,
1,8 km tot NS station,
parkeren op eigen terrein

<u>Snelheid in procedure en realisatie:</u>

Milieu:

- Volgens de geluidskaarten van de gemeente is de verwachte geluidsbelasting in een deel van het plangebied hoger dan 48 dB. Direct grenzend aan de twee wegen bedraagt de geluidsbelasting tot 58 dB. Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk. Het onderzoek moet ook ingaan op de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat.
- Op de locatie is een recent bodemonderzoek bekend (bk ingenieurs, kenmerk 205106, d.d. 8 februari 2021). De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de plaatsing van flexwoningen;
- Hoogspanningslijnen: op voorhand worden geen belemmeringen verwacht (op basis van rapport Movares april 2020), het is wel een aandachtspunt.

Verkeer:

- In het verleden is reeds rekening gehouden met uitbreiding van de wijk aan de zuidzijde;
- Eventueel kan het plan ook via de Molenstraat ontsloten worden, er is dan een veilige voorziening voor fietsers nodig;
- Er is een goede fietsverbinding richting het centrum via de Burgemeester Kemmelaan;
- Aanvullend kan aan de achterzijde via de Conference een extra ontsluiting voor fietsers worden gerealiseerd.

Ecologie:

- Ontwikkeling kan met in achtneming van voorzorgsmaatregelen naar verwachting zonder nader onderzoek en zonder ontheffing plaatsvinden.

Gewekte verwachtingen:

- Er ligt een Raadsbesluit d.d. juni 2022: de Biezenkampen voorlopig niet te activeren en hier derhalve geen onderzoeken of voorbereidingen te treffen (zie bijlage);
- Er is een brief verzonden aan omwonenden dat er voorlopig geen woningbouw wordt ontwikkeld (zie bijlage).

Draagkracht omliggende wijk:

- Er is een bestaande sociale structuur in een wijk met weinig sociale problematiek, die een nieuwe wijk kan ondersteunen.

Financiën:

- Met de voormalige eigenaar is destijds een overeenkomst met daarin een meerwaardeclausule overeengekomen. Door juristen is een inschatting gemaakt dat een nabetaling aan de voormalige eigenaar niet geldt voor een tijdelijke ontwikkeling flexwonen, omdat de bestemming niet permanent wordt gewijzigd naar een woonbestemming;
- De locatie vergt geen grote extra investeringen voor ontsluiting (mogelijk een duiker om fietsverkeer te ontsluiten richting Conference, dit vraagt wel een verkeersbesluit);
- Wanneer de locatie in de toekomst permanent wordt ontwikkeld, renderen de investeringen in bouw- en woonrijp maken voor de lange termijn.

Conclusie locatie 4 Biezenkampen:
Akoestisch onderzoek, archeologisch onderzoek en stikstof onderzoek zijn nodig.
Bij de opzet van Zuidoost is in het verleden al rekening gehouden met de ontsluiting. Er is een goede fietsverbinding richting centrum.
Met de bereikbaarheid van de voorzieningen en een aanliggende woonwijk met bestaande sociale structuur dichtbij, is de locatie vanuit woon- en leefklimaat aantrekkelijk.
Omdat de locatie van de gemeente is, dienen we rekening te houden met het Didam arrest. Dit is goed in te passen in het proces, maar het risico op vertraging is wel aanwezig.
Middels een raadsbesluit is afgesproken in 2024 te beoordelen of Biezenkampen een uitbreidingslocatie wordt voor permanente woningbouw.

5. Rijksweg 6 (eigendom gemeente)

bestemming agrarisch, groen en recreatie/sport, 2,2 hectare
lage archeologische verwachting voor archeologische resten na de vroege Bronstijd, mogelijk archeologische resten die in verband staan met bewoning op nabijgelegen, hogere gronden.



Het centrum bevindt zich op fietsafstand 1,6 km.
Bushalte 650 meter, supermarkt 1 km, NS station 2,0 km.
Parkeren op eigen terrein.

<u>Snelheid in procedure en realisatie:</u>

Milieu:

- Volgens de geluidskaarten van de gemeente is de verwachte geluidsbelasting in het grootste deel van het plangebied hoger dan 48 dB. Direct grenzend aan de twee wegen bedraagt de geluidsbelasting tot 68 dB. Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk. Het onderzoek moet ook ingaan op de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat;
- Op deze locatie zijn meerdere bodemonderzoeken bekend. In de vaste bodem en het grondwater zijn hooguit lichte verontreinigingen aangetoond. Een bodemonderzoek overeenkomstig NEN5740 is noodzakelijk. Aangezien er puin is gevonden in de bovengrond, is het ook noodzakelijk om ook een onderzoek conform NEN5707 en/of NEN5897 uit te voeren. Er wordt hier geen harde belemmering verwacht, maar een bodemonderzoek moet dat uitwijzen;
- Ten oosten en noorden van de locatie ligt op Rijksweg 6 een restaurant. De inrit van dit restaurant en een deel van de parkeerplaats ligt tussen de planlocatie en het restaurant in. Op voorhand kan gesteld worden dat het bedrijf daardoor wordt belemmerd omdat het bedrijf op kortere afstand aan de geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit moet voldoen Gelet op de inrit is een akoestisch onderzoek van de gehele bedrijfsvoering op voorhand noodzakelijk. Overleg en overeenstemming over de representatieve bedrijfssituatie met de bedrijfseigenaar is noodzakelijk om procedurerisico's uit te sluiten. Aangetoond moet worden dat het bedrijf in de nieuwe situatie kan voldoen aan de geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit;
- Aan de zuidzijde liggen sportvelden. Veldsportcomplexen met verlichting hebben een richtafstand van 50 meter. De werkelijke afstand is niet precies vast te stellen maar bedraagt circa 50 meter. Onderzoek geluid en licht is nodig;

- De nieuwe woningen liggen op kortere afstand dan de bestaande woningen van de sportvelden. Voor de sportcomplexen betekent dat zij op kortere afstand aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit moeten gaan voldoen dan in de huidige situatie. Op voorhand worden zij beperkt, aangetoond moet worden dat dit niet onevenredig is. Als dat niet zo is moet onderzocht worden of aanvullende maatregelen mogelijk zijn. Als dat niet mogelijk is, vormt het veldsportcomplex een mogelijk harde belemmering.

Verkeer:

- De ontsluitingen (voormalig AZC en restaurant) liggen dichtbij de verkeerslichten. Dit kan zorgen voor een onoverzichtelijke situatie;
- Het afremmende verkeer draagt dan juist bij aan de verkeersveiligheid;
- Om een veilige ontsluiting nabij de verkeerslichten te creëren is een uitbuiging nodig. Ruimte gaat ten koste van uitgeefbare grond. Daarnaast nog diverse infrastructurele maatregelen zoals profiel weg aanpassen, fietspad verlengen en middeneiland aanleggen.
- Met bushalte en fietspaden dichtbij, biedt deze locatie kansen om gebruik van OV te stimuleren.

Ecologie:

- Ontwikkeling kan met in achtneming van voorzorgsmaatregelen naar verwachting zonder nader onderzoek en zonder ontheffing plaatsvinden.

Gewekte verwachtingen:

- In het verleden heeft op deze locatie een AZC gestaan. Dit was ook een tijdelijke ontwikkeling. Omwonenden geven aan dat is toegezegd dat hier geen ontwikkeling meer zou komen in de toekomst. Dergelijke toezeggingen kunnen wij niet vinden.

Draagkracht omliggende wijk:

- Omdat de Rijksweg aan de andere kant van de kruising ligt en er dus geen woonwijk direct tegen de Rijksweg aan ligt, is er geen sociale structuur die een nieuwe wijk kan ondersteunen. Dit vraagt extra inzet op sociaal beheer om een nieuwe structuur op te bouwen.

Financiën:

- Om de doorstroom op de Rijksweg te behouden en een veilige in- en uitrit te creëren dienen een aantal infrastructurele aanpassingen aan de Rijksweg te worden doorgevoerd. Dit brengt extra investeringen met zich mee. Deze worden niet verwacht rendabel te zijn voor een periode van 15 jaar.

Conclusie locatie 5 Rijksweg:

Bodemonderzoek, archeologisch onderzoek en stikstof onderzoek zijn nodig, net als diverse akoestische onderzoeken. Hieruit moet blijken of woningbouw op deze locatie mogelijk is binnen het gemeentelijke geluidbeleid. Een harde belemmering kan niet worden uitgesloten op dit moment. Mogelijk belemmeren we de sportvereniging en het restaurant in hun rechten door deze ontwikkeling. Dit vergt nader onderzoek.

De benodigde infrastructurele voorzieningen zijn relatief groot. Een uitbuiging kost relatief veel geld voor een tijdelijke ontwikkeling. Een plateau gaat ten koste van uitgeefbaarheid grond en vormt een fysieke barrière.
De locatie ligt wat verder weg van de voorzieningen in het centrum en is er geen bestaande sociale structuur van een nabijgelegen wijk. Hierop moet extra inzet op sociaal beheer (tijd, middelen) worden gepleegd. Bovendien is het de vraag of Vivare wil meewerken aan deze locatie (randvoorwaarde voor hen is aansluiting bestaande bebouwing).
Omdat de locatie van de gemeente is, dienen we rekening te houden met het Didam arrest. Dit is goed in te passen in het proces, maar het risico op vertraging is wel aanwezig.
De locatie valt af voor een tijdelijke ontwikkeling met flexwoningen, omdat het in de procedure te veel tijd kost deze locatie te ontwikkelen en een harde belemmering niet kan worden uitgesloten op dit moment.

6. Spoorzone Welleveldstraat/Saturnus (contouren indicatief)

Bestemming gedeeltelijk agrarisch, groen (ca 3 hectare)

Lage archeologische verwachting voor archeologische resten uit alle perioden, hoofdzakelijk losse vondsten en mogelijk archeologische resten die in verband staan met bewoning op nabijgelegen, hogere gronden.



Centrum op 1.4 – 2.1 km fietsafstand.
NS station 800 meter, 850 meter tot supermarkt, Candea College naast plangebied.
Parkeren: noordkant eigen terrein, zuidelijk perceel door dubbelgebruik of uitbreiding huidige parkeerplaats.

<u>Snelheid in procedure en realisatie:</u>

Milieu:

- Volgens de geluidskaarten van de gemeente is de verwachte geluidsbelasting voor wegverkeerslawaai in het grootste deel van het plangebied hoger dan 48 dB en loopt op tot 58 dB. Ook spoorweglawaai, trillingen van spoorweglawaai kunnen een belemmering vormen. Nader onderzoek is nodig.
- In de jaren ’90 zijn bodemonderzoeken zijn uitgevoerd, waarbij verontreinigingen zijn aangetroffen. Nieuw verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk. Een ernstige grondwaterverontreiniging met koper hoeft op voorhand geen harde belemmering te vormen. Op basis van de onderliggende onderzoeken is ook onderzoek naar asbest noodzakelijk;
- Aan de zuidzijde liggen de maatschappelijke bestemmingen tegen de nieuwe woonbestemmingen aan. Een goede onderbouwing van het woon- en leefklimaat is noodzakelijk. Op voorhand lijkt niet aan de richtafstand te worden voldaan.
- Aan de westzijde liggen bedrijfsbestemmingen (schietsportvereniging, muziekvereniging, distributiereservoir van het waterbedrijf Vitens). De activiteiten behorende bij deze bedrijven kunnen mogelijk een belemmering vormen. Nader onderzoek is noodzakelijk. Een belemmering kan niet worden uitgesloten.
- Er is telefonisch contact geweest met ProRail om te horen hoe zij aankijken tegen de bouw van flexwoningen. Zij hebben een aantal algemene richtlijnen meegegeven. ProRail adviseert om, wanneer deze locatie een serieuze optie is, een adviseur van ProRail in te schakelen om te kijken of en hoe een ontwikkeling past.

Verkeer:

- Bij het deelgebied aan de noordkant van het spoor, ter hoogte van kunstkring Duiven en schietsport S.V. de Roos bevindt zich al een uitrit. Mogelijk conflictsituatie met avondspits. Aparte hoofdontsluiting naar het gebied brengt diverse infrastructurele aanpassingen aan de Visserlaan met zich mee;
- Ontsluiting in woongebied zelf in het gebied te maken;
- Westgebied eenvoudig te ontsluiten via huidige rotonde, deze is ook geschikt om extra verkeer te verwerken, huidige parkeerterrein uitbreiden om de ontsluiting te realiseren;
- Nabijheid Candea college (conflict ochtendspits);
- De Parallelweg is niet berekend op dergelijke hoeveelheden autoverkeer. Aansluiting hierop wordt niet aangeraden;
- Dichtbij NS station, dit biedt kansen met betrekking tot stimuleren gebruik openbaar vervoer ten opzichte van auto;
- Veilige fietsoversteek over de Visserlaan nodig;

Ecologie:

- Locatie kan onderdeel zijn van leefgebied beschermde grondgebonden zoogdiersoorten, daarnaast zijn mogelijk vogels waarvan de nestplaats jaarrond beschermd is aanwezig. Nader onderzoek is noodzakelijk om de aanwezigheid van vogelnesten te duiden. Dan wordt duidelijk of ontheffing nodig is. Indien het nest is van een soort waarvan de nestplaats jaarrond beschermd is, is er mogelijk sprake van een harde belemmering.

Gewekte verwachtingen:

- Voor zover bekend zijn er geen verwachtingen richting omwonenden gewekt.

Draagkracht omliggende wijk:

- De sociale structuur van de bestaande wijk kan een nieuwe wijk ondersteunen.

Financiën:

- Voor ontsluiting zal een veilige fietsoversteek moeten worden gerealiseerd over de Visserlaan;
- Het is op dit moment niet duidelijk of we met de eigenaar van de particuliere grond tot overeenstemming kunnen komen.

Conclusie locatie 6 Spoorzone

Diverse akoestische onderzoeken zijn noodzakelijk. Hieruit moet blijken of woningbouw op deze locatie mogelijk is binnen het gemeentelijke geluidbeleid. Ook is stikstof onderzoek nodig, bodemonderzoek (inclusief asbest) en archeologie. Er is ecologisch onderzoek nodig en de kans op een harde belemmering is aanwezig. Ook is er onderzoek nodig in verband met de activiteiten van omliggende bedrijven. Deze kunnen mogelijk een belemmering vormen.
Met de bereikbaarheid van de voorzieningen, de nabijheid van het NS station en een aanliggende woonwijk met bestaande sociale structuur dichtbij, is de locatie vanuit woon- en leefklimaat aantrekkelijk. Er is een veilige fietsoversteek nodig.

De locatie is deels eigendom van de gemeente. Daarom moeten we rekening te houden met het Didam arrest. Dit is goed in te passen in het proces, maar het risico op vertraging is wel aanwezig. Of de particuliere eigenaren mee willen werken is niet bekend.
Er is veel extra onderzoek nodig en op ecologie en activiteiten omliggende bedrijven valt een harde belemmering niet op voorhand uit te sluiten. De locatie valt daarom af voor een tijdelijke ontwikkeling met flexwoningen.

Bronnen

Woonvisie Duiven 2021-2030

Huisvestingsopgave wonen met zorg De Liemers
Companen juni 2021, 7865.100/G

https://www.vivare.nl/documents/200/Jaarverslag_2021_van_Stichting_Vivare.pdf

Subsidies provincie Gelderland
https://www.gelderland.nl/subsidies
V Actieplan Wonen
- Realiseren sociale huurwoningen
- Versnelling woningbouw door gemeenten: inhuur tijdelijke capaciteit of expertise

https://aedes.nl/aandachtsgroepen/woningcorporaties-kopen-gezamenlijk-8000-flexwoningen

Handreiking Flexwonen / Aan de slag met Flexwonen Platform 31
Hoe breng je de doelgroepen en hun omvang in beeld.
https://flexwonen.nl/wpcms/wp-content/uploads/2017/01/Handreiking-Flexwonen-januari-2019.pdf
Geleerde lessen van gerealiseerde projecten.
https://www.platform31.nl/nieuws/bouwen-aan-draagvlak-voor-flexwonen
Een verkenning van woonvormen waar verschillende doelgroepen gemengd wonen:
https://www.platform31.nl/publicaties/de-magic-mix

Subsidies Rijk:
https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/versnellen-tijdelijke-huisvesting : naast informatie over subsidies en de regeling Financiele Herplaatsingsgarantie en link voor aanmelden flexwoonprojecten, ook een toolbox van BZK / Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting

Expertisecentrum Flexwonen: https://flexwonen.nl/
-onderzoek flexwonen voor zorgdoelgroepen
-praktijkvoorbeelden
-algemene info, beleid, wetten en regels, woningbeheerders, etc.

De woonstandaard
https://www.conceptueelbouwen.nl/dewoonstandaard

Planbureau voor de Leefomgeving
Ruimte voor flexwonen. Naar een afwegingskader voor het plannen van locaties voor tijdelijke woningbouw
https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2020-ruimte-voor-flexwoningen-4202.pdf
Flexwoningen als aanvulling op het woningaanbod.
Een verkenning van de kansen en obstakels bij het realisatieproces.
https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2022-flexwoningen-als-aanvulling-op-het-woningaanbod-4781.pdf

https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/47/meer-mensen-willen-verhuizen-maar-kunnen-geen-woning-vinden

Bijlage 1 Raadsbesluit Vaststelling Omgevingsvisie Duiven
pag 1 van 1

Gemeente Duiven

RAADSBESLUIT

Zaak- & documentnr. : Z/22/089281/201544417
Datum besluitvorming : 15 februari 2022

Onderwerp : Vaststelling Omgevingsvisie Duiven

Samenvatting
Met de komst van de Omgevingswet geldt voor elke gemeente de plicht om een Omgevingsvisie op te stellen. Deze Omgevingsvisie beschrijft de gewenste toekomst voor onze leefomgeving op de middellange en lange termijn (2040). De Omgevingsvisie is daarmee een samenhangend, allesomvattend en integraal document voor alle onderwerpen in de fysieke leefomgeving in Duiven. In de Omgevingsvisie zijn de ambities en doelen beschreven. Bij de verschillende ambities is aangesloten bij de huidige beleidsinzichten van de raad.

De raad besluit
De omgevingsvisie vast te stellen inclusief de volgende wijziging:

Aan de Omgevingsvisie in hoofdstuk 3 "Ambitie en doelen leefomgeving", paragraaf 3.1 "Een duurzaam thuis" op pagina 51 als laatste alinea, voor de opsommingen, wordt toegevoegd:

Door het gebied tussen de kernen Duiven, Groessen en Loo niet te bebouwen (met uitzondering van de Biezenkampen, omdat dit gebied een reservelocatie voor woningbouwlocatie is) behouden we een landschappelijke scheiding. Door deze scheiding kunnen we beter de identiteit van de drie verschillende kernen in stand houden. Daarnaast draagt het niet bebouwen van dit gebied bij aan de doelstellingen voor klimaatadaptatie, bestrijdt de hittestress en kan het gebied fungeren als de groene longen van de Liemers.

de griffier, de voorzitter,

drs. W.R. (Wouter) Bosch mr. H.B. (Huub) Hieltjes

Bijlage 2 Raadsbesluit Procesvoorstel Biezenkampen en Ploen Noord
pag 1 van 1

ZFEA846E59B

Gemeente Duiven

RAADSBESLUIT

Zaak- & documentnr. : Z/22/093949/201561044
Datum besluitvorming : 7 juni 2022

Onderwerp : Procesvoorstel Biezenkampen en Ploen Noord

Samenvatting

Er zijn drie mogelijke uitbreidingslocaties voor woningbouw: Ploen Noord, Plakse Weide en Biezenkampen. De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 besloten om te starten met de planvorming voor 300 woningen op Ploen Noord en 300 woningen op Plakse Weide. De planvorming voor Plakse Weide is gestart en heeft inmiddels geleid tot een principeverzoek: Ontwikkelplan Plakse Weide. Bij Ploen Noord is het niet gelukt om de planvorming te starten. Het is ontwikkelaar Van Wanrooij niet gelukt om de gronden in eigendom te verkrijgen die nodig zijn voor het realiseren van 300 woningen. Daarom besluit de gemeenteraad nu om voor Ploen Noord een plan te maken van een beperkter aantal woningen (80 tot 100) op de gronden die Van Wanrooij en de gemeente samen wel in eigendom hebben. Omdat hiermee de ambitie uit de Woonvisie 2021-2030 om in totaal 600 woningen te realiseren op de uitbreidingslocaties niet gerealiseerd wordt besluit de gemeenteraad daarnaast om de planvorming voor Biezenkampen op te starten met als doel in totaal 600 woningen te realiseren op Ploen Noord, Plakse Weide en Biezenkampen.

De raad besluit

1. In te stemmen met de inzet op een kleiner plangebied voor de woningbouw-ontwikkeling op locatie Ploen Noord.
2. "De locatie Biezenkampen voorlopig niet te activeren en hier derhalve geen onderzoeken of voorbereidingen te treffen".

de griffier,

drs. W.R. (Wouter) Bosch

de voorzitter,

mr. H.B. (Huub) Hieltjes

Bijlage 3 Nieuwsbrief Biezenkampen (relevante stukken Biezenkampen)
pag 1 van 1

Van: Woningbouw <woningbouw@duiven.nl>
Verzonden: vrijdag 24 juni 2022 13:23
Aan: Woningbouw <woningbouw@duiven.nl>
Onderwerp: Nieuwsbrief uitbreidingslocaties juni 2022

Beste meneer/mevrouw,

Veel mensen zoeken een woning in de gemeente Duiven. Daarom zijn er de komende jaren meer woningen nodig. De gemeente bouwt het liefst zoveel mogelijk binnen bestaande woongebieden. Maar uitbreidingslocaties zijn onmisbaar. Er zijn drie mogelijke uitbreidingslocaties: Ploen Noord, Plakse Weide en Biezenkampen. De focus ligt nu op Plakse Weide en Ploen Noord. Per locatie is hieronder de meest actuele stand van zaken te lezen.

Locatie Biezenkampen
De gemeenteraad heeft ook op 7 juni besloten om voor Biezenkampen voorlopig de planvorming niet op te starten. Uiterlijk 2024 komt er een evaluatie waarin opnieuw wordt overwogen of de gemeenteraad de planvorming voor Biezenkampen alsnog op wil starten of dat ze dit niet willen. Op het moment dat het college hierover een raadsvoorstel gaat voorbereiden, zullen we daarover communiceren.

Bijdrage van het Rijk uit het mobiliteitsfonds

Het Rijk heeft de gemeente Duiven van de week toegezegd dat de gemeente een financiële bijdrage van € 1.697.250,- (inclusief BTW) ontvangt om toekomstige verkeersknelpunten op te lossen. Deze bijdrage komt uit het mobiliteitsfonds van het Rijk. Met dit mobiliteitsfonds helpt het Rijk de overheden om woningbouw te versnellen. De voorwaarden waaronder de gemeente dit bedrag ontvangt worden nog uitgewerkt door het Rijk. Meer informatie hierover: https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/06/23/kabinet-investeert-12-miljard-in-infrastructuur-voor-het-sneller-bouwen-van-135.000-nieuwe-woningen

Aanvraag ingehaald door huidige stand van zaken
In deze gemeentelijke aanvraag bij het Rijk is Biezenkampen als één van de woningbouwlocaties genoemd. Op 7 juni is door de gemeenteraad besloten dat de focus nu ligt op het optimaal benutten van de mogelijkheden van Plakse Weide en de Ploen Noord.

Bijlage 4 Kennisgeving aan de Raad Verkenning gemeentekavel tussen Rijksweg en Engsestraat pag. 1 van 3

Gemeente Duiven

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201504271 Zaaknummer: Z/21/078642

Portefeuillehouder(s): Ton Spaargaren

Voor vragen
Naam: L.Velhorst
Telefoon: 088-6953349
E-mail:l.velhorst@1stroom.nl

Komt wel terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp: Verkenning gemeentekavel tussen Rijksweg en Engsesstraat

Aanleiding voor deze kennisgeving
Op 26 januari jl. heeft uw raad een motie aangenomen die ons college opdraagt een 'quick scan' verkennend onderzoek te verrichten naar de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de gemeentekavel van ca. 24 ha, gelegen tussen de Rijksweg en de Engsestraat. Deze kavel maakt onderdeel uit van een groter gebied, bekend onder de naam De Koekamp.
Het betreft een onderzoek naar de mogelijke functies natuur en recreatie, bedrijvigheid, vrijetijdseconomie, recreatie/sport en woningbouw, dan wel een combinatie van deze functies. De kansrijkheid moet getoetst worden aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Relevant beleidskader
Het vigerend ruimtelijk beleid voor het gebied is opgenomen in de gemeentelijke Structuurvisie Duiven 2015. Daarnaast is op dit moment de Omgevingsvisie in voorbereiding; het college heeft daartoe een concept-ontwerp gepubliceerd en deze wordt de komende tijd intensief binnen uw raad besproken.

Inhoud van mededeling
Het verkennend onderzoek is uitgevoerd door Dutchplanners, u treft hun rapport aan in de bijlage.
Het bureau heeft eerst een analyse gemaakt van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, Daarbij is gekeken naar de historie van het gebied, het gebruik, de ligging, de omgeving en de ruimtelijk-landschappelijke waardering. Daarnaast is het gemeentelijk beleid voor het gebied in beeld gebracht.

Conclusies huidige ruimtelijke kwaliteit
Door zijn weidsheid en rust wijkt het terrein sterk af van zijn omgeving. De openheid is bijzonder temidden van alle bouwontwikkelingen – dat is nu de kracht van het terrein.
Het is ook een kwetsbaar gebied. De weidsheid is al heel snel aangetast:
elk opgaand element verstoort dit meteen. Dit heeft tot gevolg dat De Koekamp weinig traditioneel-stedelijke gebiedsontwikkeling kan opvangen. Het studiegebied ligt op ruime afstand en geïsoleerd ten opzichte van de woonkern van Duiven en zijn dorpse voorzieningen.

Bijlage 4 Kennisgeving aan de Raad Verkenning gemeentekavel tussen Rijksweg en Engsestraat pag. 2 van 3

Gemeentelijk beleid
Het bestaande landschappelijke en open karakter wordt in het beleid erg gewaardeerd. Vanuit de inmiddels schaars geworden openheid, het vrije zicht op buurtschap De Eng en de rol als bufferzone wordt bescherming van het opengebied nagestreefd.

De Structuurvisie 2015 kent het gebied een bijzondere kwaliteit toe met als kenmerk "*waardevolle relatie dorp – landschap*". Het gaat om de eeuwen oude en nog beleefbare relatie tussen het weidegebied en het aansluitende bebouwde gebied op de oude rivierdonk aan de Engsestraat. Zo'n bijzondere landschappelijke aanduiding is maar op enkele plekken in de gemeente in de Structuurvisie te vinden. Voorbeelden daarvan zijn te vinden rond de dorpen Loo en Groessen en in het gebied rondom de Ploenstraat. Het gebied Biezenkampen kent bijv. niet zo'n dergelijke bijzondere ruimtelijke waardering.

Aan de andere kant bestaat de nadrukkelijke wens om in het gebied onder de Rijksweg ruimte te bieden aan (vrijetijds)economie, biodiversiteit en recreatie (bron: concept-ontwerp Omgevingsvisie).
Een woonfunctie zit nu niet in het bestaande gemeentelijk ruimtelijk beleid maar de optie woningbouw diende volgens de raad ook nader verkend te worden.

Verkenning mogelijke functies
Het tweede deel van de verkenning geeft een beeld van mogelijke functies in het gebied. De kansrijkheid daarvan is getoetst aan de beschreven ruimtelijke kwaliteit.

Hieronder volgt de integrale weergave van de conclusies en aanbevelingen uit het rapport:
Het landschap van De Koekamp is dermate open en gevoelig, dat bijna elke (traditionele) gebouwde of landschappelijke ontwikkeling – hoe gering ook – zorgt voor het verdwijnen van het oorspronkelijke karakter.
Wanneer er vanuit de huidige ruimtelijke kwaliteit wordt gehecht aan dit open karakter, wordt een dergelijke ontwikkeling dan ook ten sterkste afgeraden.
Een bijkomende overweging is dat er geen enkele garantie kan worden gegeven dat er in de rest van het gebied niet ook wordt gebouwd. In het geval van traditionele gebiedsuitbreiding zou dat betekenen dat de woonkern van Duiven en de bedrijventerreinen Centerpoort-Nieuwgraaf en Graafstaete helemaal aan elkaar vastgroeien.
Wanneer primair van de kwaliteit uitgegaan wordt van het open karakter, zijn de ontwikkeling van natuur, circulaire landbouw en extensieve recreatie wel goed mogelijk.
Deze ruimtelijke verkenning geeft aan dat er een grote mate van spanning bestaat tussen behoud van het bestaande- en ontwikkeling van nieuwe kwaliteiten. Enerzijds bestaat de wens om het open landschap van De Koekamp en de waardevolle relatie tussen het dorp en het landschap te behouden.
Anderzijds is er ook de wens om ruimte te geven aan verdere ontwikkeling van natuur/ biodiversiteit, (vrijetijds)economie en eventueel ook woningbouw.
Deze wensen zijn zeer lastig te combineren in het plangebied, in het geval van traditionele gebiedsontwikkeling: of het gebied blijft open en relatief rustig, of er komt bebouwing, beplantingsstructuren en drukte. Ook in het bestaande gemeentelijk beleid is deze spanning merkbaar.
Deze 'quick scan' ruimtelijke verkenning is te beperkt om een goed onderbouwde keuze te maken wat nu de meest gewenste ontwikkeling van het plangebied is. In een eventuele vervolgfase zou een bredere visie hierop wel een sluitend antwoord kunnen geven. In een dergelijke visie zouden dan de functionele, ruimtelijke en economische relaties in groter verband moeten worden onderzocht: het gehele (uitloop)gebied tussen de kernen van Duiven en Westervoort. Ook de vraag in welke mate stedelijke functies zoals wonen en werken naast groene functies wenselijk én haalbaar zijn, zou tot deze visie moeten behoren.

Bijlage 4 Kennisgeving aan de Raad Verkenning gemeentekavel tussen Rijksweg en Engsestraat pag. 3 van 3

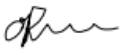
Standpunt college
Ons college onderschrijft de conclusies en aanbevelingen van het rapport. De beschrijving van de huidige ruimtelijke kwaliteit en de beleidsambities voor ontwikkeling geeft goed weer welke spanning hier tussen bestaat. De functies die nog het meest aansluiten bij de kwaliteit van het landschap zijn circulaire landbouw, natuurontwikkeling en niet-intensieve recreatie.

Ons college deelt ook de conclusie over de kansrijkheid van (grootschalige) woningbouw: Zeer groot nadeel van een woonwijk op deze plek vormt de perifere ligging en de grote afstand tot de bestaande woonwijken en voorzieningen zoals scholen, winkels en het station. Vanuit de ruimtelijke kwaliteit (landschap en bestaande beleidsambities) is de kansrijkheid van een wijk met ca. 300 woningen gering.
Dat is voor ons college doorslaggevend om het onderzochte gebied niet mee te nemen in de afweging over uitbreidingslocaties.

Tenslotte kunnen wij ons vinden in de conclusie van het bureau om op basis van deze beperkte 'quick scan' studie nu niet tot een definitieve keuze van gewenste functies te komen.
De verkenning geeft goed aan welke dilemma's in het gebied spelen en dat het huidig beleid hiervoor nog geen eenduidige ontwikkelingsrichting geeft. Het is zeker wenselijk om voor het vervolg eerst een bredere visie op het gehele uitloopgebied op te stellen, bij voorkeur in afstemming met Westervoort.

Duiven, 6 april 2021.

Burgemeester en wethouders van Duiven,





ing. C.J.(Chris) Papjes
secretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester

Bijlagen:

Registratienummer:	*Omschrijving:*
1. 201506568	Ruimtelijke Verkenning 'De Eng'
2. 201506564	Raadsmotie onderzoek locatie 'De Eng'

Bijlage 5 Inspraaknota Omgevingsvisie 24-12-2021
(uitsnede pagina 11 en pagina 12)

Naam partij	**Bewonersoverleg Hogeweg**	**Datum ontvangst**	**04-12-2021**	**Ontvankelijk**
Samenvatting reactie. De volledige reactie is terug te vinden in bijlage 4.			**Beantwoording**	
Wij hebben zeker begrip voor de noodzaak om tot herziende visie voor Duiven te komen. Wel zijn wij van mening dat de locatie uitbreidingslocatie 'De Ploen-Noord' met de opgenomen ontwikkeling woningbouw in de ruimtelijke kwaliteiten van een waardevol karakter dorp-landschap (erfgoed en landschap) niet samen kunnen gaan, zoals verbeeld in visiekaart integraal, Bijlage A, pagina 94/95. De gemeente Duiven heeft haar (ruimtelijke) overwegingen voor de woningbouw ontwikkelingen niet gemotiveerd in de visie als			Insprekers constateren een in hun ogen conflicterende overlap tussen de situering van de uitbreidingslocatie voor woningbouw 'Ploen-Noord' en de zone waardevol karakter dorp-landschap. Het is een terechte constatering dat deze zones elkaar deels overlappen, echter naar visie van de gemeente is dit niet bij voorbaat conflicterend. Binnen een uitbreidingslocatie is zowel ruimte nodig voor woningen, als voor groen, als voor openbare ruimte. Op het moment dat concrete uitwerking van een stedenbouwkundig plan voor deze locatie aan de orde is, zal bij de opsteller van het stedenbouwkundig plan	

onderliggende beleid(svoornemens). In het voorlopig ontwerp heeft de gemeente Duiven een voorzienbare conflicterende visiebeeld opgesteld op de locatie Ploen Noord	aandacht worden gevraagd voor het waardevolle karakter van deze zone. Vervolgens zal de gemeente vanuit haar toetsende rol bij de beoordeling van het stedenbouwkundige plan het waardevolle karakter van dit gebied meewegen.
Het waardevol karakter betreft met name de grote historische waarde en de daarmee gepaard gaande kenmerkende uitstraling van het gebied rond de Hogeweg en de Ploen(straat), in combinatie met de hoge archeologische verwachtingswaarde, maken dat grote terughoudendheid geboden is om dit gebied als woningbouwlocatie aan te wijzen. Grootschalige woningbouw zal dit zeer karakteristieke deel van het dorp Duiven voorgoed veranderen. *Conform raadsbesluit Structuurvisie Duiven 2015 en raadsbesluit Erfgoedvisie, versie 1.03, d.d. 24-01-2017 (portefeuillehouder wethouder Goossen).*	Zie voorgaande reactie.
Tijdens de inspraakprocedure van de uitbreidingslocaties woningbouw Duiven heeft bewonersoverleg Hogeweg schriftelijke zienswijze(n) ingediend, echter een reactie op deze zienswijzen, waarbij redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het beleidsvoornemen wordt overgegaan is tot heden niet ontvangen.	Ons excuus dat dit niet heeft plaatsgevonden. Deze constatering heeft echter geen betrekking op de procedure zoals nu doorlopen wordt voor de omgevingsvisie en is ter kennisname aangenomen.
Conclusie	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvisie.

Bijlage 6

Motie Doorpakken woningbouw
pag. 1 van 2

Motie Doorpakken woningbouw

[ex art. 37 Reglement van orde voor vergaderingen en andere werkzaamheden van de gemeenteraad van Duiven 2019]

De gemeenteraad van Duiven in vergadering bijeen op 10 maart 2022,

Overwegende dat:

- Op 26 januari 2021 de 'Afwegingsnotitie uitbreidingslocaties' gewijzigd is vastgesteld;
- Het college de opdracht is geven haar regierol stevig op te pakken en het document 'Consultatie ontwikkelaars uitbreidingslocaties' het kader te laten zijn voor de onderhandelingen met de ontwikkelaars;
- Het college opdracht is gegeven om met de ontwikkelaars, die positie hebben op Plakse Weide en Ploen-Noord, in gesprek te gaan op basis van het gewijzigde document 'Consultatie ontwikkelaars uitbreidingslocaties';
- Op 1 juni 2021 besloten is om op basis van de uitkomsten van de aanvullende verkenning voor twee van de drie mogelijke uitbreidingslocaties de planvorming te starten en dit Ploen-Noord en Plakse Weide te laten zijn;
- De ontwikkelaars gevraagd is het concept ontwikkel- en stedenbouwkundig plan uiterlijk 31 december 2021 gereed te hebben, deze te toetsen met als doel het plan vervolgens ter besluitvorming voor te leggen aan de raad. Zodat de raad op dat moment definitief kan besluiten of en wanneer Ploen-Noord en Plakse Weide op basis van deze plannen in ontwikkeling gebracht kunnen worden;
- Locatie Biezenkampen als reserve woningbouwlocatie is aangekocht;

Constaterende dat:

- Voor de locatie Plakse Weide een ontwikkelplan is opgesteld waarbij op een aantal aspecten wijzigingen zijn aangebracht naar aanleiding van de inbreng van omwonenden;
- Het aantal woningen op de locatie Plakse Weide met het voorgestelde ontwikkelplan af neemt van 300 naar 280 woningen;
- Het aandeel betaalbare woningen (tot de NHG-grens van € 355.000) ook af neemt;
- Voor de locatie Ploen-Noord de gestelde termijn van 31 december 2021 niet gehaald is;
- De oorzaak hiervan is dat projectontwikkelaar niet over alle benodigde gronden kan beschikken en geen enkel zicht heeft op wanneer dit wel het geval is;
- Door het (gedeeltelijk) wegvallen van de locatie Ploen-Noord dit betekent dat er minimaal 200 geplande woningen minder gebouwd kunnen worden op die locatie;
- De gemeente Duiven zelf over een deel van de gronden van de locatie Ploen-Noord beschikt waar woningbouw op kan worden gerealiseerd;
- De raad van mening is dat de behoefte aan en de urgentie van woningbouw in de gemeente Duiven hoog is en blijft;
- De raad een beslissing dient te nemen wat te doen met deze situatie;

Bijlage 6 Motie Doorpakken woningbouw
pag. 2 van 2

Verzoekt het college:

- Onverminderd door te gaan met de planontwikkeling voor de woonlocatie Plakse Weide conform de besluiten die de raad daarover nam;
- Bij de locatie Plakse Weide in gesprek te gaan met de ontwikkelaar om het aantal woningen in het ontwikkelplan meer in overeenstemming te brengen met het door de raad vastgestelde kader;
- Het gesprek zo spoedig mogelijk aan te gaan met de projectontwikkelaar van de Ploen-Noord om komen tot een aangepast concept ontwikkel- en stedenbouwkundig plan op basis waarvan ook alleen de gronden waarover de ontwikkelaar kan beschikken tezamen met de gronden van de gemeente die mede in ontwikkeling kunnen worden genomen;
- De gronden tussen de Hogeweg 2 en de Broekstraat, die in de Omgevingsvisie zijn aangeduid als 'Waardevolle relatie dorp-landschap' buiten de planontwikkeling te laten zodat de ruimtelijke kwaliteit en identiteit hiervan behouden blijft;
- Het traject op te starten om te komen met een concept ontwikkel- en stedenbouwkundig plan voor de locatie Biezenkampen inclusief financiële verkenning inclusief een eventueel benodigd voorbereidingskrediet;
- Deze plannen te toetsen met als doel deze vóór eind juli 2022 ter besluitvorming voor te leggen aan de raad. Zodat de raad op dat moment definitief kan besluiten of en wanneer Ploen-Noord in een andere omvang dan aanvankelijk was voorzien en Biezenkampen op basis van deze plannen in ontwikkeling gebracht kunnen worden.

Lokaal Alternatief	VVD		CDA	SP	GroenLinks
D66	Pro Duiven	PvdA	Doed	Z. Nooijen	Z. Arends

Bijlage 7 Kaartje met alle gemeentelijke eigendommen
pag 1 van 2

30	Laarstraat	1069	natuurterrein / geurcirkel varkenshouderij
31	Roodwilligenstraat	800	niet aansluitend aan kern, geluidscontour A12
32	Ploenstraat	654	milieustraat
33	Winterjan	177	functioneel groen
34	Rubensstraat	590, 605	functioneel groen
35	Water Venus/Zirkoon	531,549, 519	functioneel groen
36	Engelstraat/Heilweg	537	functioneel groen
37	Oberon	379	functioneel groen
38	De Nieuweling	481, 469, 498	park, tennis, begraafplaats
39	Meerkoet/Talingstraat	950, 544, 518	functioneel groen, water
40	Zonneweide/de Meent	676, 813, 712	functioneel groen, wegen
41	Koeweide	638	functioneel groen, wegen
42	Vlielandlaan	290, 271, 268, 275	functioneel groen
43	Rottumstraat	241	functioneel groen
44	Breitnerstraat Boschstraat	957	functioneel groen
45	Bergdravik	493	functioneel groen
46	Duiven West	814, 833, 592, 1086, 1070, 1	functioneel groen
47	Oostsingel parkeerterrein	689	parkeerterrein naast tankstation
48	Oostsingel Plaksestraat	952	functioneel groen
49	Van Goyenstraat	1007	functioneel groen
50	Prins Bernhardstraat	816	functioneel groen
51	Weverstraat	480, 313, 501	functioneel groen
52	Klavierstraat	516	functioneel groen
53	Walcherenstraat	277	functioneel groen
54	Lombokstraat	1083	functioneel groen
55	Engelstraat/Smaragd	374	functioneel groen

Op de kaart staan nummer 1 tm 29 genummerd: de locaties uit het AZC+ onderzoek.
Locaties kleiner dan 0,5 hectare zijn niet onderzocht.

Bijlage 7 Kaartje met alle gemeentelijke eigendommen
pag 2 van 2

