Uitvoeringsprogramma Flexwonen Cuijk

Inhoudsopgave

1. Aanleiding en doel ..... 3.

2. Uitgangspunten en omvang doelgroep ..... 4.

   2.1 Wat is flexwonen?
   2.2 Tiny houses
   2.3 Ruimtelijke uitgangspunten
   2.4 Doelgroepen in Cuijk

3. Locaties en partners ..... 9.

   3.1 Kansrijke flexwoonlocaties in Cuijk
   3.2 Potentiële partners

4. Vervolgstappen ..... 13.

Bijlage 1 Beoordeling potentiële locaties flexwonen en tiny houses ..... 16.

Bijlage 2 Beoordeling geschiktheid locaties ..... 20.

Managementsamenvatting

Voorstel

Wij stellen de gemeenteraad voor

1 In het kader van het programma Wonen in het Groen-Zuid nader te onderzoeken op welke wijze tiny houses / prefab woningen kunnen worden gerealiseerd en dit meenemen in de besluitvorming over dat programma

2 -Te starten met de volgende locaties voor flex-wonen, tijdelijk wonen en tiny houses:

* Project De Haring, Haringseweg e.o. Haps
* Project Wildrijk Wonen, Wildsestraat Haps

en de verdere uitwerking hiervan in handen te geven van het college van B&W.

In Heeswijkse Kampen-Zuid wordt het programma Wonen in het groen-zuid ontwikkeld Hier is plaats voor tiny houses en/of prefab woningen. In Haps wordt op twee locaties gewerkt aan respectievelijk 3-5 betaalbare huurwoningen voor lokale woningzoekenden en aan een duurzaam-leven project met 5-25 tiny houses. In beide gevallen wordt dit voor een periode van maximaal 15 jaar gerealiseerd. Na die periode wordt de locatie in oorspronkelijke staat opgeleverd.

Toelichting

Het doel van Flexwonen in Cuijk is om door middel van het aanbieden van passende woonruimte iedere inwoner van Cuijk te laten doorstromen naar de reguliere woningmarkt. In de Nota van Uitgangspunten is vastgelegd dat het Uitvoeringsprogramma zich richt op de volgende onderdelen:

- Tiny houses
- Starterswoningen voor 1-2 persoonshuishoudens
- Bijzonder wonen voor ouderen, met een eigen woonruimte en gemeenschappelijke voorzieningen.

De komende 15 jaar lijkt er ruim voldoende interesse van starters, doorstromers en ouderen in tiny houses en flexwonen. Naar verwachting komen er jaarlijks circa 50 starters op de woningmarkt in Cuijk. Mede door de hoge prijzen van reguliere woningen, zegt bijna 70% van hen in vormen van flexwonen geïnteresseerd te zijn. Van de andere doelgroepen is 8% geïnteresseerd in tiny houses. Over een periode van 15 jaar gaat het bij elkaar om honderden potentieel geïnteresseerden. Omdat “interesse” nog niet altijd betekent dat mensen ook daadwerkelijk in een flex-woning gaan wonen, en omdat het een relatief nieuwe vorm van wonen is waar mensen ook aan moeten wennen, beginnen we eerst kleinschalig met het ontwikkelen van een drietal initiatieven. Uit 18 mogelijke locaties hebben we daarvoor uiteindelijk de genoemde drie locaties geselecteerd. Daarnaast zijn er twee locaties in Beers en Katwijk op de wat langere termijn perspectiefrijk om nader te onderzoeken (door de nieuwe gemeente Land van Cuijk). De locatie in Cuijk wordt meegenomen in het programma “Wonen in het Groen – Zuid”; selectie van partners vindt op reguliere wijze plaats. Beide locaties in Haps zijn in beeld om via particulier initiatief te ontwikkelen.

Middelen

Naast inhoudelijke redenen kiezen we ook met het oog op de beschikbare capaciteit voor een beperkt aantal projecten. De locatie in Heeswijkse Kampen is onderdeel van het programma Wonen in het Groen-zuid. Bij de andere twee locaties zijn de betrokken teams IBO, projectenbureau, grondzaken, VVH en RO. De initiatieven worden tot eind 2021 belegd bij de Taskforce RO en in 2022 als project opgenomen in de capaciteitsplanning van de nieuwe gemeente.

De financiële consequenties van Wonen-in-het-Groen vallen buiten het bereik van dit voorstel en worden t.z.t. bij de besluitvorming over dat programma betrokken. De personele lasten voor de begeleiding van de andere twee voorstellen kunnen binnen de bestaande begroting worden gedekt. Dit voorstel heeft daardoor geen financiële consequenties.

1. Aanleiding en doel

In juni 2021 heeft de gemeenteraad van Cuijk de “Nota van uitgangspunten flex wonen / bijzondere woonvormen / tiny houses” vastgesteld. Hierin is het volgende doel vastgelegd:

Het doel van Flexwonen in Cuijk is om door middel van het aanbieden van passende woonruimte iedere inwoner van Cuijk te laten doorstromen naar de reguliere woningmarkt. Door een stabiele woonruimte te bieden is er ruimte voor onze inwoners zich te focussen op het probleem dat ervoor zorgde dat vraag naar flexwonen ontstond. Dit probleem is doelgroep-afhankelijk en vraagt om samenwerking met diverse (hulp)verleningsinstanties.

In de nota is uitgewerkt welke verschillende initiatieven of projecten in voorbereiding zijn. Ook is vastgelegd dat in bij de verdere uitwerking van Flexwonen wordt gekeken naar stukken grond die de komende 15 jaar nog niet zijn aangewezen c.q. in gebruik zijn genomen voor een bepaalde functie. Alleen tijdelijke ontwikkelingen komen in aanmerking voor Flexwonen; projecten waarbij een definitieve invulling wordt beoogd, worden in een reguliere projectaanpak meegenomen en vallen buiten het kader van het Uitvoeringsprogramma Flexwonen. Op die wijze is in de Nota van Uitgangspunten al de volgende filtering aangebracht:

Doelgroep of aanpak	Uitwerking in project	Onderdeel uitvoe-ringsprogramma?
woonwagenbewoners	Gansakker/Venstraat	Nee
Arbeidsmigranten	Beleid vastgesteld, projectvoorstel in voorbereiding	Nee
Tiny Houses	Beleid in voorbereiding	Ja
Statushouders	Reguliere afspraken met Mooiland	Nee
CPO	In reguliere woningbouwprojecten	Nee
Bijzondere woonvormen	14 onzelfstandige appartementen	Nee
Recreatie/zorgwonen	Aanvraag voor 4 reguliere appartementen	Nee
Hofjeswonen	Project Kilimanjaro in voorbereiding	Nee
Mantelzorgwonen	Staand (rijks)beleid	Nee
Pre-Mantelzorgwoningen	Gemeentelijk beleid in voorbereiding	Nee
Jong-oud-wonen	Project Zorgdorp Cuijk in voorbereiding	Nee
Huisvesting mensen met verstandelijke beperking	Project Stichting Kakelbont in voorbereiding	Nee
Beschermd wonen	Onderzoek Mooiland/Kakelbont in uitvoering	Nee
Expats	Project Van Schaijk in voorbereiding	Nee
Flexwonen voor spoedzoekers	In LVC-verband afgesproken dat Mill en St Hubert dit oppakt	Nee
Starterswoningen kleine huishoudens	Reguliere woningbouw-projecten Flexwonen als tijdelijke oplossing	Nee Ja
Bijzonder wonen voor ouderen	Onderzoek naar mogelijke locaties/projecten	Ja

In de Nota van Uitgangspunten is vastgelegd dat het Uitvoeringsprogramma zich zal richten op de volgende onderdelen:
- Tiny houses
- Starterswoningen voor 1-2 persoonshuishoudens
- Bijzonder wonen voor ouderen, met een eigen woonruimte en gemeenschappelijke voorzieningen.

2. Uitgangspunten en omvang doelgroep

2.1 Wat is flexwonen?

Met het begrip flexwonen wordt gedoeld op verschillende soorten tijdelijke woonoplossingen (bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, Kamerbrief over Stimuleringsaanpak Flexwonen, 29 mei 2019). Kenmerkend is het tijdelijk karakter van tenminste één van de volgende aspecten:

- de woning zelf;
- de bewoning (via het gebruik van een tijdelijk huurcontract);
- het tijdelijk gebruik van de locatie waarop een woning wordt geplaatst.

Flexwonen wordt vrijwel altijd gerealiseerd op stukken grond die de komende 15 jaar nog niet zijn aangewezen of in gebruik zijn genomen voor een bepaalde al dan niet toegewezen functie. Dit is mogelijk op basis van een tijdelijke ontheffing voor 10 jaar met een mogelijke verlenging met 5 jaar. Omdat de flexwoningen 15 jaar mogen blijven staan, zijn deze rendabel te exploiteren. Na de termijn van 15 jaar wordt de locatie in de oude staat opgeleverd. Verder is de locatie bij voorkeur snel realiseerbaar door minimale aanpassingen aan de infrastructuur.

Er kunnen vanwege het tijdelijke karakter locaties of gebouwen worden benut waar in eerste instantie geen woonbestemming op rust; er kan worden volstaan met een kortere RO-procedure dan bij reguliere panden. Omdat de locatie tijdelijk (tot maximaal 15 jaar) gebruikt wordt, is het ook niet nodig woningen uit de reguliere woningbouwprogrammering in te zetten en drukken deze ook niet op regionale/provinciale programmeringsafspraken. De locatie wordt na gebruik weer in de oorspronkelijke staat opgeleverd.

Flexwonen is bedoeld als snelle en tijdelijke oplossing voor een urgent knelpunt op de woningmarkt, vooruitlopend op een definitieve oplossing. Flexwonen vormt een aanvulling op de reguliere woningmarkt, met koop-, sociale huur- en particuliere huurwoningen. De meerderheid van de bevolking, heeft oplossingen op het gebied van flexwonen helemaal niet nodig, zij vinden hun weg op de reguliere huur- en koopwoningmarkt.

2.2 Tiny Houses

Tiny Houses zijn volwaardige woningen op kleine schaal. Ze worden gebouwd en bewoond vanuit de behoefte een meer eenvoudig leven te leiden, minder gericht op consumeren en met een kleinere ecologische voetafdruk. Een Tiny House is maximaal 50 m2, (deels) zelfvoorzienend en functionerend als fulltime bewoonde woning. Bij het ontwerp en de bouw van de kleine woningen wordt slim gebruik gemaakt van ruimte en innovatieve technologieën. Een Tiny house is idealiter (deels) zelfvoorzienend, van goede kwaliteit en esthetisch gebouwd, functionerend als fulltime bewoonde woning. Mobiel zijn is daarbij geen voorwaarde maar vaak een middel, volledig off-grid zijn is een mogelijkheid maar geen eis. Op dit moment is de enige mogelijkheid om een Tiny house te bouwen, wettelijk gezien, een individuele (gedoog)situatie waarbij per gemeente wordt gekeken naar de tijdelijke mogelijkheden.

2.3 Ruimtelijke uitgangspunten

Primair is gezocht naar beschikbare ruimte waar we op langere termijn ruimtelijke ontwikkelingen verwachten, maar op korte- tot middellange termijn niet. Ook zijn locaties in ogenschouw genomen die vanuit de doelgroepen gezien gunstig liggen. Als deze buiten huidige of toekomstige

bebouwingsgebieden liggen, verdienen deze niet de voorkeur. Maar als het locaties blijken die uitstekend voldoen aan de wensen en bedoelingen van flex-wonen én de locatie kan na afloop van het gebruik weer volledig in de oude staat worden hersteld, nemen we deze wel mee in de beoordeling.

Ontwikkelingen van stedelijke functies in landelijk gebied, dienen zoveel als mogelijk plaats te vinden in de kernrandzones/bebouwingsconcentraties en voorafgaand overleg met provincie verdient de voorkeur. Voor de korte termijn is het in het buitengebied mogelijk om via een tijdelijke ontheffing van 10 jaar, met een mogelijkheid van verlenging voor vijf jaar, flexwoningen te realiseren.

Bij de afweging of een locatie in aanmerking komt houden we ook rekening met de volgende ruimtelijke criteria:

- Locatie ligt in stedelijk gebied, bij voorkeur met een positieve woonbestemming;
- Indien in stedelijk gebied, maar geen positieve woonbestemming: Inbreiding/transformatie krijgt de voorkeur boven uitbreiding;
- Bij meer dan 11 woningen moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast (o.a. behoefte en locatiekeuze motiveren).
- Een goed woon- en leefklimaat moet verzekerd zijn;
- Gebruiksmogelijkheden omliggende percelen mogen in beginsel niet worden beperkt (check "*Bedrijven en milieuzonering*");
- Locatie moet voldoende ruimte bieden voor voorzieningen, zoals parkeren, waterberging, groen, etc.;

Zowel de locatie, als de woningen, moeten rekening houden met het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Op het moment dat in stedelijk gebied geen geschikte locaties voorhanden zijn, kan buiten bestaand stedelijk gebied worden gebouwd.

2.4 Doelgroepen in Cuijk

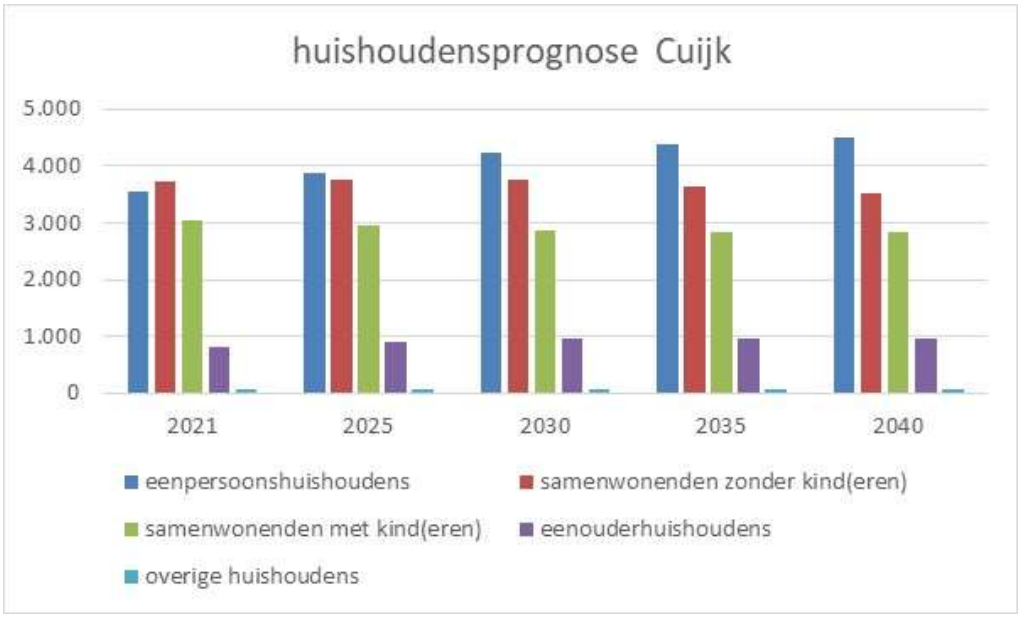
Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant 2020

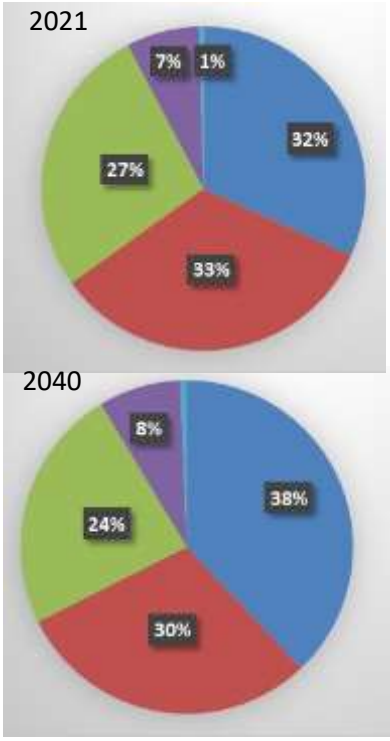
Volgens de provinciale bevolkingsprognose telt Cuijk in 2021 11.580 huishoudens. Het aantal huishoudens groeit licht door tot 2040, maar de verdeling naar leeftijd en naar gezinssamenstelling verandert. Het aantal eenpersoonshoudens groeit van ca 3500 nu naar ca 4500 in 2040. Als het totaal van een- en tweepersoonshuishoudens en 1-oudergezinnen wordt bekeken, wordt in deze periode een groei van 7500 naar 9000 huishoudens verwacht, wat resulteert in een vraag naar ca 1500 extra woningen voor deze doelgroep.

Het aantal starters daalt de komende 20 jaar geleidelijk. Het aantal huishoudens tussen 15 en 30 jaar krimpt van ca 800 tot ca 600. Dit is de leeftijdsgroep waar de meeste starters voorkomen. Ruwweg gerekend zijn de 0-15-jarigen van nu de startersgroep van nu tot over 15 jaar. Zonder rekening te houden met factoren als vestiging en vertrek kan dan grofweg worden gesteld dat er op dit moment ca (800/15 =) 50, en in 2040 ca 40 starterswoningen per jaar nodig zijn.

In dezelfde periode groeit het aantal 65-plussers in Cuijk van ca 3600 tot ca 5200. Bovenstaande wordt in de volgende figuren geïllustreerd.

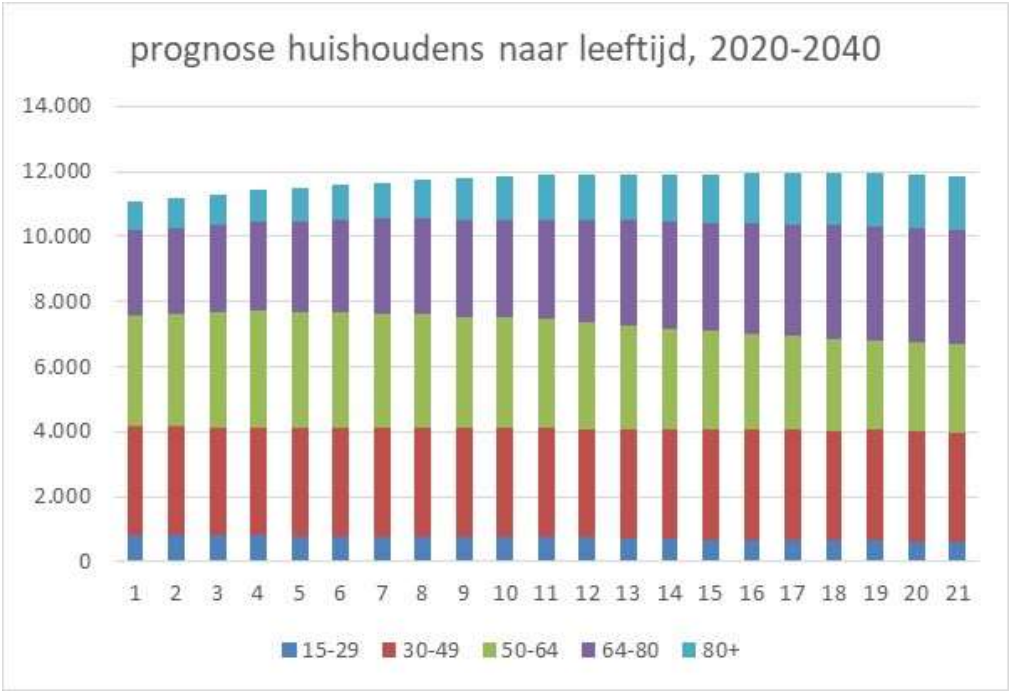
Figuur 1 Prognose huishoudensontwikkeling Cuijk 2020-2040, naar gezinssamenstelling

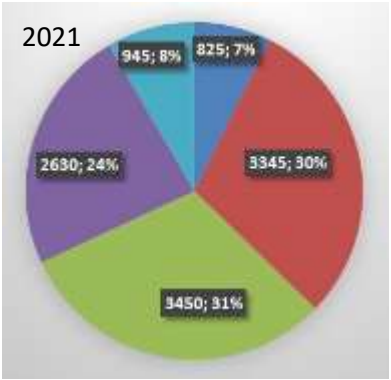


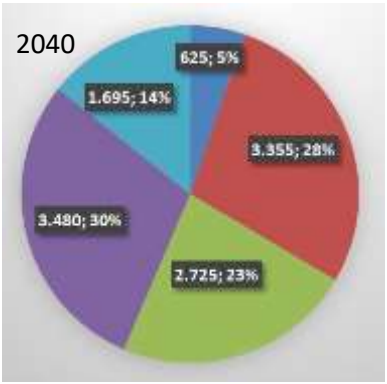


Bron: provincie Noord-Brabant, huishoudensprognose 2020-2040, bewerking gem. Cuijk

Figuur 2 Prognose huishoudensontwikkeling Cuijk 2020-2040, naar leeftijd







Bron: provincie Noord-Brabant, huishoudensprognose 2020-2040, bewerking gem. Cuijk.

Woonwensenonderzoek Cuijk 2019
In het woonwensenonderzoek Cuijk 2019 komt naar voren dat 35% van de starters in de gemeente Cuijk zichzelf ziet wonen in een kantoor, school, of ander gebouw waar zelfstandige woningen in gerealiseerd zijn. Daarnaast zegt 19% van de ondervraagde starters geïnteresseerd te zijn in wonen in een Tiny House. Tot slot is 15% van de starters op zoek naar een tijdelijke woonruimte waar ze maximaal 2 jaar kunnen verblijven. Bij doorstromers liggen deze percentages lager. Toch geeft 8% van de doorstromers die jonger zijn dan 65 jaar aan dat zij geïnteresseerd zijn in bijzondere woonvormen zoals Tiny Houses of andere gezamenlijke woonvormen.

Als dat wordt afgezet tegen de cijfers uit de vorige paragraaf ontstaat het volgende beeld:

Tabel 1: inschatting potentieel geïnteresseerde inwoners in flex/tiny houses, Cuijk 2021-2035[1]

			potentieel geïnteresseerd in …					
			flex		tijdelijk		tiny houses	
doelgroep	huishoudens 2021	Verhuisbewe-gingen 2021-'35	%	abs.	%	abs.	%	abs.
starters	50/jaar	750	35	260	15	110	19	140
doorstromers	11.000	23500	nb		nb		8	1900
1- en 2 persoons-huishoudens	7200	15500	nb		nb		8	1250
1-& 2 pers. plus 1-oudergezinnen	8000	17000	nb		nb		8	1350
65+	3600	7500	nb		nb		8	600

Overigens leert de praktijk in veel gemeenten dat "interesse hebben in" nog iets anders is dan "daadwerkelijk kiezen voor". In de praktijk kiezen veel mensen uiteindelijk toch voor een reguliere woning.

De druk op vooral starters wordt steeds groter door de ontwikkeling van de woningwaardes. Naar verwachting leidt dit tot een grotere kans dat potentieel geïnteresseerden ook daadwerkelijk een flexwoning of tiny house willen betrekken.



Figuur 3 woningwaardeontwikkeling
bron: CBS – Statistiek Waarde Onroerende Zaken en Huizenzoeker.nl

Starters en 'bijzondere woonvormen'

[1] Toelichting bij bepalen aantal verhuisbewegingen 2021-2035: Starters: geraamde aantal jaarlijkse starters (zie paragraaf 2.4) maal 15. Overige doelgroepen: Stap 1: bepalen aantal huishoudens per groep in 2021. Bron: bevolkingsprognose provincie Noord-Brabant; Stap 2: mensen verhuizen gemiddeld eens per 7 jaar. Dus jaarlijks verhuist het aantal huishoudens in genoemde doelgroep, gedeeld door 7; Stap 3: jaarlijks aantal verhuisbewegingen per doelgroep, maal 15; Stap 4: afronding op 100-tallen
Toelichting bij potentieel geïnteresseerden: bron interessepercentages Woonwensenonderzoek gemeente Cuijk, 2019. Aanname dat percentage in tiny houses geïnteresseerden bij kleine huishoudens en 65-plussers ongeveer overeenkomt met dat van groep doorstromers als geheel. Uitkomsten afgerond op 10-tallen.

Gelet op de cijfers uit het woonwensenonderzoek, richt de gemeente Cuijk richt zich met dit uitvoeringsplan voor flexwonen op woningen voor starters en 'bijzondere woonvormen' zoals duurzame communities en gemeenschappelijke woonvoorzieningen voor ouderen.

Hoewel de cijfers uit het woonwensenonderzoek de interesse van inwoners weergeven, is het moeilijk om te bepalen hoeveel woningzoekers uiteindelijk daadwerkelijk interesse hebben in de projecten die voortkomen uit dit uitvoeringsplan flexwonen. Daarom beginnen we met de realisatie van 1 of 2 projecten. Enerzijds kunnen deze start-projecten aan potentieel geïnteresseerden laten zien hoe het uitpakt, en daarmee als aanjager of startmotor fungeren. Anderszijds voorkomen we door klein te beginnen dat er teveel tegelijk op de markt komt, en/of dat we de daadwerkelijke vraag overschatten. Bij gebleken succes kunnen we het aantal projecten verder uitbreiden.

Conclusie uitgangspunten en omvang doelgroep

- Flex wonen en tiny houses kunnen in Cuijk een bijdrage leveren aan het oplossen van knelpunten op de woningmarkt;
- We zoeken locaties in de gemeente, in eerste instantie binnen bebouwd gebied maar als er kansrijke mogelijkheden zijn om tijdelijk (voor een periode van 10-15 jaar) te gebruiken ook daarbuiten, mits deze na afloop weer in oude staat kunnen worden opgeleverd;
- Er lijkt ruim voldoende vraag naar flex- en tijdelijk wonen en naar tiny houses;
- Om "markt te maken" en om te verkennen of de woonvormen daadwerkelijk aanslaan willen we eerst kleinschalig met enkele locaties beginnen.

3. Locaties en partners

3.1 Kansrijke flexwoonlocaties in Cuijk

Eerste stap: van longlist (18 locaties) naar shortlist (8 locaties)

Binnen de gemeente Cuijk liggen verschillende locaties waar op langere termijn ontwikkelingen zijn voorzien, bijvoorbeeld in de Masterplannen per kern. Ook zijn er diverse locaties met een bestemming die niet meer past bij het gebruik, en waar op termijn mogelijk nieuwe ontwikkelingen gaan plaatsvinden. Tenslotte zijn er ook locaties die aansluiten op bestaande bebouwde gebieden, waar vooralsnog geen ontwikkelingen zijn voorzien, maar die wel kansrijk kunnen zijn voor een invulling met tijdelijke woningen. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van deze mogelijke locaties die voor flexwonen en tiny houses in aanmerking komen, inclusief de afweging of deze locatie op een shortlist komt. De locaties op de shortlist onderzoeken we in het kader van dit Uitvoerings-programma nader op haalbaarheid.

De locaties op de shortlist zijn: Cuijk – Heeswijkse Kampen; Katwijk – Gansakker; Beers – Tussen Millseweg en burgemeester van de Braakplein; Vianen – Louwerenberg en Het Fliere; Haps – Haring e.o., Wildsestraat en Cuijkseweg- Oeffeltseweg.

Tweede stap: beoordeling geschiktheid locaties

De overgebleven locaties zijn beoordeeld op de volgende criteria:

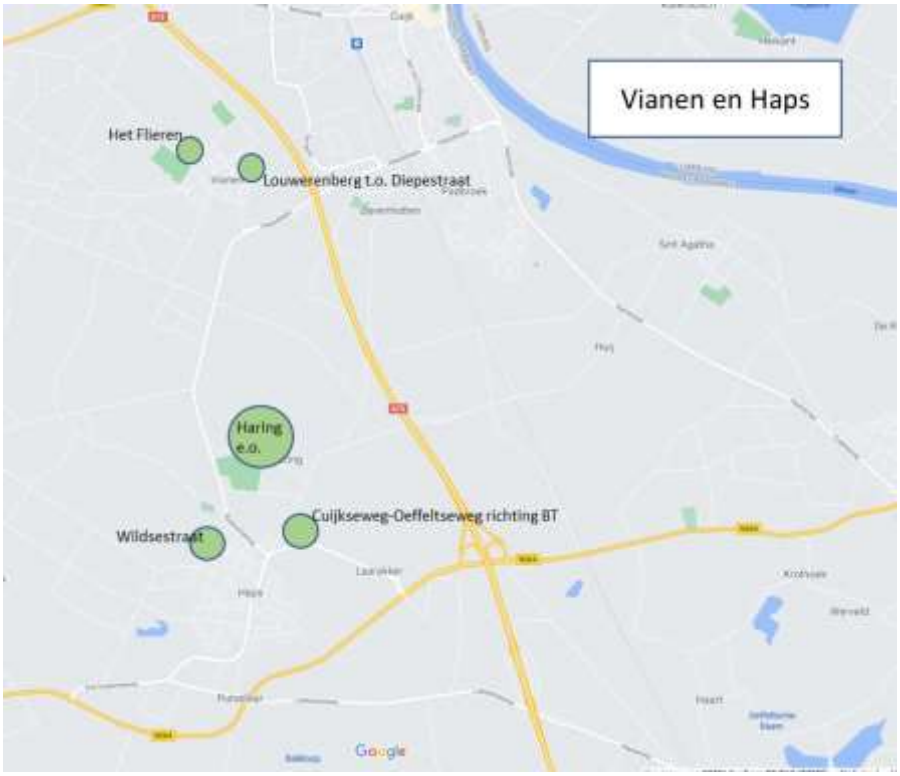
- Geschiktheid voor starters en ouderen (gekeken naar bereikbaarheid per auto, fiets en OV; voor doelgroep relevante aanwezige voorzieningen in kern; betaalbaarheid; leefbaarheid/geuroverlast);
- Mogelijkheid bebouwing met prefab woningen en/of tiny houses;
- Grondeigendom gemeente (maakt snelle ontwikkeling mogelijk en geeft zekerheid dat op termijn locatie in oude staat kan worden opgeleverd c.q. beschikbaar komt voor de dan geplande ontwikkeling)
- Bijdrage aan ontsluiting van de kern en op woonvraag vanuit kern
- Ruimtelijke criteria uit het eerder vastgestelde beleidskader;
- Passendheid in masterplan
- Planeconomische haalbaarheid

In bijlage 2 zijn de beoordeling van de verschillende locaties opgenomen. Dat leidt tot de volgende haalbaarheidsvolgorde:

Haalbaarheid:	Locaties:
1: ontwikkeling op korte termijn realiseren	Cuijk, Heeswijkse Kampen
2: kansrijk, maar grondpositie maakt ontwikkeling mogelijk lastig en/of ruimtelijke inpassing moet in project nog nader uitgewerkt worden. Nader uitzoeken en indien oplosbaar ontwikkeling op korte termijn realiseren	Haps, Haringstraat e.o. Haps, Wildrijksebaan
3: in principe kansrijk maar nog wel onduidelijkheden over planeconomische, grondtechnische en ruimtelijke haal-baarheid. Niet als eerste nader uitwerken, agenderen voor nader onderzoek na realisatie locaties met haalbaarheid 1 en 2.	Beers, tussen Millseweg en burgemeester Van der Braakplein Katwijk, Gansakker
4: te weinig perspectief voor kansrijke ontwikkeling op korte termijn. De eerste jaren niet nader onderzoeken.	Vianen, Het Fliere Vianen, Louwerenberg Haps, Cuijkseweg/Oeffeltseweg

Figuur 4. Potentiële locaties op shortlist





3.2 Potentiële partners

Voor de op korte- en middellange termijn haalbare locaties zijn de volgende partners denkbaar:

locatie	haalbaarheid	potentiële uitvoeringspartners
Cuijk, Heeswijkse Kampen	1	Marktpartijen via reguliere project-aanbesteding
Haps, Haringstraat e.o.	2	Lokale initiatiefnemer
Haps, Wildrijksebaan	2	Lokale initiatiefnemer
Beers, Millseweg/vd Braakplein	3	PM, na nader onderzoek te bepalen
Katwijk, Gansakker	3	PM, na nader onderzoek te bepalen

De tiny houses en flexwoningen op de locatie Heeswijkse Kampen zijn onderdeel van het programma "Wonen in het Groen – Zuid" en ook al onderdeel van de grondexploitatie. Hier wordt voor de tiny houses niet aan tijdelijke, maar aan blijvende woningen gedacht. Reguliere projectmatige aanbesteding lijkt de beste en meest voor de hand liggende keuze. Daarbij kan zowel de rol van private ontwikkelaars als woningcorporatie Mooiland worden onderzocht.

Voor beide ontwikkelingen in Haps zijn al gesprekken met lokale initiatiefnemers gevoerd. Zij zijn enthousiast en hebben zelf al een eerste projectplan uitgewerkt dat prima bij de doelstellingen van dit uitvoeringsprogramma past. In het geval van Haringstraat e.o. gaat het om Tiny House Project "De Haring", een kleinschalige ontwikkeling van 3 tot 5 tiny houses als huurwoning voor lokale woningzoekenden. De locatie grenst aan de bebouwing van de kern Haps aan de ene kant, en aan het buitengebied aan de andere kant.

Voor de Wildsestraat heeft een initiatiefnemer met sterke lokale binding het plan "Wildrijk Wonen" uitgewerkt: een plan om een op duurzaam wonen gerichte gemeenschap van gelijkgestemden te ontwikkelen, en hiervoor 5 tot 25 tiny houses te realiseren. Er is nog nader onderzoek naar en overleg met grondeigenaren en pachter nodig om te verkennen of hier mogelijkheden liggen. Het plan past goed bij het Masterplan Haps. Voor hier verdere stappen worden genomen zal eerst nog met de omwonenden overleg moeten worden gevoerd.

Voor de locaties in Beers en Katwijk is het te vroeg om partners of initiatiefnemers te selecteren; eerst zal nog nader moeten worden onderzocht of flexwonen hier een oplossing is en of het past in het ontwikkelperspectief van de kern op de wat langere termijn.

Rol gemeente en uitvoerende partijen
Bij tijdelijke locaties geldt, dat de initiatiefnemer de locatie ontwikkelt en zorgt voor het beheer en de exploitatie. Omdat het tijdelijke ontwikkelingen zijn en de locaties na afloop van de looptijd weer in oude staat worden opgeleverd, maakt de gemeente niet of slechts beperkte kosten om de grond bouwrijp te maken.

Bij de ontwikkeling van tiny houses als definitieve woningen gelden dezelfde regels en aanpak als bij reguliere woningbouwontwikkeling.

Conclusies locaties en partners

Binnen de gemeente zijn 18 locaties potentieel geschikt voor tijdelijke woningen, flexwoningen en/of tiny houses. Het gaat dan om transformatielocaties, inbreidinglocaties en locaties aan de randen van woonkernen. Van de locaties op de longlist vallen er veel af, omdat een andere, betere invulling beter bij de locatie past. Na selectie zijn er drie locaties geschikt om op korte termijn te ontwikkelen realiseren of de haalbaarheid van de ontwikkeling nader te onderzoeken, te weten:

* Cuijk – Heeswijkse Kampen
* Haps – Haringstraat e.o. (3 tot 5 woningen)
* Haps – Wildsestraat (5 tot 25 woningen)

Daarnaast zijn er twee locaties in Beers en Katwijk op de wat langere termijn perspectiefrijk om nader te onderzoeken.

De locatie in Cuijk wordt meegenomen in het programma “Wonen in het Groen – Zuid”; selectie van partners vindt op reguliere wijze plaats.
Beide locaties in Haps zijn in beeld om via particulier initiatief te ontwikkelen. Voor een van de locaties geldt dat de vervolgstappen in overleg met de initiatiefnemer (tevens grondeigenaar) verder kunnen worden uitgewerkt. Voor de andere locatie is eerst nog een verkenning van de haalbaarheid en de medewerking van grondeigenaren en pachter nodig.

4. Vervolgstappen

1. Afronding beoordeling locaties

Dit uitvoeringsplan wordt in de huidige vorm aan de raad van de gemeente Cuijk aangeboden, omdat vanwege de aanstaande gemeentelijke herindeling behandeling op een later moment dit jaar niet meer mogelijk is. Omdat de raad heeft gevraagd het uitvoeringsprogramma nog wel in de raad te behandelen, staan er nog enkele zaken open voor nadere uitwerking. Genoemd is al het onderzoek naar mogelijke medewerking van grondeigenaren en pachter bij het project Wildrijk Wonen. Een andere zaak die nog moet worden uitgewerkt is de Ruimtelijke Ordenings-technische beoordeling van de locaties en overleg met de provincie Noord-Brabant over de definitieve locatiekeuze. De bevoegdheid voor het verlenen van een tijdelijke vergunning ligt weliswaar bij het college van B&W, maar een goede ruimtelijke ordening vraagt om een gedegen afweging waarbij ook het overleg met de provincie past. Dat heeft als voordeel dat de provincie kan meedenken over het mogelijk maken (de provincie heeft zelf ook een actief beleid om tijdelijke en flexibele woonvormen te ondersteunen), én het versoepelt eventuele bezwaarprocedures bij het verstrekken van de omgevingsvergunning.

Normaliter zouden deze stappen zijn doorlopen vóór aanbieding van dit voorstel aan de Raad. Echter: het beoogde doel om de prioritaire locaties in principe voor het ontwikkelen van tiny houses, flex- en tijdelijk wonen vast te stellen, blijft onveranderd.

Wij stellen daarom op dit punt de gemeenteraad voor in te stemmen met de beoogde locaties en de verdere afhandeling zoals hierboven omschreven aan het college op te dragen.

2. Heeswijkse Kampen

Op dit moment vragen wij van de raad geen verder besluit hierover. De ontwikkeling van de tiny houses en/of prefab woningen is onderdeel van het programma Wonen in het Groen-Zuid. Besluitvorming en vervolgstappen worden in het kader van dat programma verder opgepakt.

3. project De Haring en project Wildrijk Wonen

Wildrijk Wonen en Project De Haring worden in 2021 als principe-verzoek behandeld door de Taskforce Cuijk en in 2022 als project opgenomen in de capaciteitsplanning van de nieuwe gemeente.

Bij Wildrijk Wonen onderzoekt de initiatiefnemer of overeenstemming met grondpartijen kan worden bereikt. Zo ja, dan volgt daarna eenzelfde proces als bij De Haring. Zo nee, dan stopt het project Wildrijk Wonen en bepalen gemeente en initiatiefnemer in onderling overleg of er elders een locatie te vinden is. Daarover volgt dan separate besluitvorming.

Voor beide projecten zien de vervolgstappen er als volgt uit:

- Opstellen communicatieplan en betrekken omwonenden; waar nodig aanpassen van het plan
- Afspraken vastleggen over:
    - Ruimtelijke voorwaarden; Bouwbesluit/ruimte om af te wijken (bv tiny houses);
    - waar wel aan voldoen, ondanks tijdelijke vrijstelling bestemmingsplan (wel/niet MER, geluidseisen, andere zaken
    - Schoon opleveren; bankgarantie
    - Contractduur (bij huur) of duur tijdelijke situatie
    - Eventuele bijdrage gemeente (leegstandgarantie?)
    - Aanbestedingsregels/inkoopstrategie

    - Inzet gemeente
    - Capaciteit
- Hier liggen taken bij verschillende teams: IBO (bouwrijp, woonrijp maken of begeleiden/toetsen) en/of Projectenbureau en/of Grondzaken (indien gemeentegrond). Coördinatie vanuit projecten ligt voor de hand.
- Kosten/budget, waarbij het uitgangspunt is dat alle kosten voor voorbereiding, ontwikkeling en beheer ten laste van de initiatiefnemer komen.

De gemeente zal initiatiefnemers wijzen op een door de provincie beschikbaar gestelde subsidieregeling. Gedeputeerde Staten hebben besloten €250.000 van het Rijk voor een subsidieregeling voor kleinschalige flexwonen-projecten (max. 25 woningen) van particuliere initiatiefnemers ter beschikking te stellen. Zij kunnen een subsidie ontvangen voor projecten die zich richten op activiteiten in de planvoorbereidingsfase, die nodig zijn voor het doorlopen van een planprocedure om flexwoningen te kunnen realiseren:
https://www.brabant.nl/applicaties/producten/flexwoningen_subsidie_20341

Tijdelijke omgevingsvergunning
Uitgangspunt is dat de projecten met een tijdelijke vergunning worden ontwikkeld. De Wabo biedt de mogelijkheid om een tijdelijke vergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan voor een periode 10 jaar met een mogelijke verlenging van 5 jaar. De grondslag hiervoor is artikel 4, lid 11 van Bijlage II van het Bor.

Deze afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan valt onder de reguliere Wabo-procedure van 8 weken met een verlenging van maximaal 6 weken. Bij de aanvraag dient een ruimtelijke motivering toegevoegd te worden, waarin naast de beschrijving van de ontwikkeling wordt getoetst aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Tevens worden de van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten getoetst, zoals geluid, verkeer, externe veiligheid en ecologie. De afspraken over de doelgroepen, kostenverdeling en verplichtingen na afloop van de tijdelijke situatie kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten. Wanneer grond wordt verhuurd dient nog een recht van opstal te worden gevestigd, dit is niet nodig bij een erfpachtconstructie.

Verder is het belangrijk dat voor de initiatieven die verder uitgewerkt worden een communicatieplan wordt opgesteld.

In onderstaande tabel wordt weergegeven hoe de te volgen procedure eruit ziet:

Stap	**Wat**	**Periode**
Stap 1a	Opstellen communicatieplan en betrekken omwonenden door initiatiefnemer in samenwerking met gemeente	Uiterlijk op zelfde moment gereed als concept-aanvraag
Stap 1b	De initiatiefnemer dient een conceptaanvraag (vooroverleg) in	
Stap 2	Beoordeling conceptaanvraag door gemeente	Zo spoedig mogelijk na indiening
Stap 3	Indiening aanvraag omgevingsvergunning door initiatiefnemer	
Stap 4	Beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning	Binnen 8 weken (verlening mogelijk met 6 weken)
Stap 5	Bezwaarperiode	Binnen 6 weken
Stap 6	Voorbereiding en oplevering	3de kwartaal 2022 *

* Afhankelijk van voortgang procedures en aanbesteding en keuzes van initiatiefnemer/ontwikkelaar.

Het college geeft verdere uitwerking aan de hier genoemde stappen, en informeert de Raad na een jaar op basis van een tussentijdse evaluatie.

5. De projecten in Beers en Katwijk

Vooralsnog geen vervolgstappen.

Na afronding van de hierboven genoemde projecten en/of bij nieuwe besluiten in de nieuwe gemeente Land van Cuijk bezien op welk moment nader onderzoek naar de ontwikkelmogelijkheden op deze locaties mogelijk zijn.

Evaluatie en vervolg
Met deze eerste projecten doen we ervaring op met flexwoonprojecten. De komende jaren zullen we periodiek evalueren en op basis van deze ervaringen bepalen of uitbreiding van het aantal projecten wenselijk is.

Capaciteit organisatie

Voor de beoordeling en begeleiding van de initiatieven moeten diverse beleidsterreinen betrokken worden. Dit is van invloed op de al beperkte beschikbare capaciteit. Tot 31 december ligt de verdere uitvoering bij de Taskforce Cuijk, daarna dient het in de (organisatiebrede) capaciteitsplanning van de nieuwe gemeente te worden ondergebracht. De Taskforce voert (in samenwerking met de overige betrokken teams) zoveel mogelijk van de werkzaamheden nog in 2021 uit en pakt dit via het instrument “projectplanning” op.

De capaciteit op het gebied van Vergunningverlening is op dit moment een knelpunt. De teamleider werkt aan een oplossing.

Behalve de al genoemde redenen is ook de beschikbare capaciteit (nu, maar ook in straks in land van Cuijk) een reden om te beginnen met een project dat onderdeel is van een regulier programma, en de ontwikkeling van overige projecten in dit kader te beperken tot de twee locaties in Haps.

Betrokken teams zijn IBO, projectenbureau, grondzaken, VVH en RO. De RO-taken worden voor de hier genoemde projecten belegd bij de Taskforce RO.

Financiële consequenties

Uitgangspunt is dat de kosten voor de projecten door initiatiefnemers worden gedragen. De financiële consequenties van Wonen in het Groen worden opgenomen in de grondexploitatie Heeswijkse Kampen-Zuid.

De kosten voor de beoordeling van plannen van initiatiefnemers en voor het doorlopen van een ruimtelijke procedure betreffen personele kosten (vast personeel of inhuur). De kosten hiervan zijn in de reguliere begroting opgenomen. Het voorliggende voorstel heeft hierdoor op dit moment geen financiële consequenties.

Bijlagen

Bijlage 1: Beoordeling potentiële locaties flexwonen en tiny houses

Stap 1: van Longlist naar shortlist

Onderstaand zijn In de eerste 2 kolommen voor de verschillende kernen mogelijke locaties voor flexwonen aangegeven. Vervolgens zijn deze beoordeeld op de potentie voor de doelgroepen (starters en “thema-gemeenschappen”), de mogelijkheid voor ontsluiting en/of gebruik, en afgezet tegen alternatieve mogelijkheden op dezelfde plek. De locaties die groen zijn gekleurd komen op de shortlist.

kern	locatie	overweging	Oordeel (groen = wel op shortlist, oranje = niet op shortlist opnemen)
Cuijk	Groenedijkse Kampen/Maasoevers	- Er is ruimte beschikbaar die de eerste jaren niet structureel wordt bebouwd - Grond is gemeentelijk eigendom - Locatie ziet uit over de Maas en is populair verblijfsgebied	Verblijfsfunctie weegt zwaarder. Niet op shortlist flexwonen opnemen.
	Victor Hugo-gebouw	- Ontwikkeling vooralsnog niet van de grond gekomen, gebouw staat leeg - Locatie leent zich goed voor huisvesten ouderen of starters - Pand valt om te bouwen tot appartementen - Eigendom van ontwikkelaar - Eerder reguliere ontwikkeling dan flex-invulling	Geen flex-invulling, aansturen op reguliere ontwikkeling van appartementen. Niet op shortlist opnemen.
	Bontestraat/ Homburgterrein	- Veel vrije ruimte nabij station - Qua bereikbaarheid goede locatie voor tijdelijke woonunits als tiny houses - Geluidscirkel spoor - Goede locatie voor uitbreiding bedrijven	Bedrijfsbestemming weegt zwaarder. Niet opnemen op shortlist.
	Heeswijkse Kampen	- Gemeentelijk eigendom - Lange termijn ontwikkeling wonen - Ouderenhofjes en/ of tiny houses goed inpasbaar - Is al onderdeel van bestaande grex. - Tiny houses worden hier al ontwikkeld, als blijvende woningen (en niet als flex) in het programma Wonen in het Groen Zuid	Interessante locatie voor zowel ouderen als starters.
Katwijk	Gansakker	- Groenzone tussen Cuijk en Katwijk moet open blijven - Aan noordzijde ruimte voor woningbouwontwikkeling - Vraag in Katwijk vanuit dorp beperkt - Beperkt voorzieningen aanwezig	Weinig vraag vanuit kern zelf. Maar locatie is op zich goed als flex-locatie te gebruiken.

kern	locatie	overweging	Oordeel (groen = wel op shortlist, oranje = niet op shortlist opnemen)
		- Tijdelijke invulling past. Zou ook mogelijkheid bieden om op termijn weer weg te halen als structurele vraag beperkt is/wordt - Gemeentelijk eigendom	Opnemen op shortlist.
	Lange Ooijen	- Aan einde weg, op bedrijventerrein, tussen spoor en Maas - Ruimte geschikt voor tijdelijke huisvesting - Serieuze locatie voor huisvesting arbeidsmigranten. Contact met initiatiefnemer in vergevorderd stadium - Huisvesting arbeidsmigranten is naar aard “flex”, maar valt buiten door raad vastgestelde kader flexwonen. - Particulier eigendom	Beter invulbaar als grootschalige huisvestingslocatie arbeidsmigranten. Daarom niet opnemen op shortlist flexwonen.
Linden	De Berg	- Ruimte voor flex aanwezig. Combinatie met “natuurlijk wonen” wellicht mogelijk. - Lage, drassige gronden - Omgeving veel beter geschikt voor recreatie en natuur - In Linden zelf geen voorzieningen aanwezig, gebied slecht bereikbaar per OV - Particulier eigendom	Open houden of inzetten voor recreatie. Ongeschikt voor flexwonen. Niet op shortlist opnemen.
	De Hostert	- Ruimte op erf boerderij - Geschikt voor huisvesting ouderen, mits in bezit van eigen vervoer en voldoende mobiel - Particulier eigendom - Particulier initiatief ouderenhuisvesting loopt - Veel beter in te vullen als vaste, dan als flex-oplossing	Veel beter geschikt voor vaste oplossing. Niet op shortlist opnemen.
Beers	Dommelsvoort	- In ontwikkeling als grootschalige recreatie	Niet recreatie met flex combineren. Niet op shortlist opnemen.
	Tussen N321 en Grotestraat	- Binnen hindercirkel varkensboer - Wanneer belemmeringen weg zijn ontwikkelen als reguliere locatie	Geen tijdelijke ontwikkeling mogelijk. Niet op shortlist opnemen.
	Tussen Millseweg en BGM vd Braakplein	- Huidige nieuwbouw slecht ontsloten via kern Beers; betere ontsluiting richting Millseweg zeer wenselijk	Kansrijke locatie. Op shortlist opnemen.

kern	locatie	overweging	Oordeel (groen = wel op shortlist, oranje = niet op shortlist opnemen)
		- Op korte termijn geen woningbouw bij die nieuwe ontsluiting gepland - Gebied leent zich prima voor tijdelijke ontwikkeling	
Vianen	Louwerenberg t.o. Diepestraat	- Veel versnipperd grondeigendom (speculanten). Betekent relatief veel procestijd/begeleiding bij tijdelijke invulling - Zeer dicht bij A73, indien woningbouw (ook tijdelijk) dan geluidswal nodig - Locatie redelijk ontsloten	Flex zou passen indien particulieren dit zelf oppakken. Lastige randvoorwaarden (A73). Maar niet geheel onmogelijk. Opnemen op shortlist.
	Het Fliere	- In masterplan opgenomen als mogelijke toekomstige uitbreiding woongebied - Naast sportpark, redelijk ontsloten - Flexwonen in afwachting van definitieve plannen mogelijk	Als locatie goed; of het uit oogpunt grondbeleid wijs is deze locatie op te nemen nog onderzoeken. Vooralsnog opnemen op shortlist.
Sint Agatha	Geen locaties		
Haps	Haring e.o. (Kalkhofseweg/ Haringsestraat)	- Bestemmingsplantechnisch is dit “buitengebied”. In aard/uitstraling is het ruim bebouwd, dorps/gehucht-achtig gebied. Kleinschalig flex zou goed in het beeld en gebruik passen. - Initiatiefnemer/eigenaar woonachtig in gebied en bereid hoogwaardige flex-woningen voor verhuur te realiseren.	Opnemen op shortlist
	Wildsestraat	- Grenst aan park en woonwijk - In masterplan als toekomstige uitbreidingswijk genoemd - Enthousiaste initiatiefnemers met goed onderbouw plan en lokale binding bekend - Gemeentelijk eigendom	Kansrijk. Opnemen op shortlist
	Cuijkseweg-Oeffeltseweg (richting bedrijventerrein)	- Open gebied dat aan twee zijden wordt begrensd door bebouwing (wonen en bedrijven) en aan overzijde grenst aan masterplan-locatie voor toekomstige uitbreiding - Ruimte voor flex tbv starters of ouderen aanwezig	Geen toplocatie, wel potentieel geschikt voor flex. Opnemen op shortlist.

kern	locatie	overweging	Oordeel (groen = wel op shortlist, oranje = niet op shortlist opnemen)
		- Niet de mooiste/best op kern aansluitende locatie	
	Tegenover Oeffeltseweg / noordoostelijke entree dorp	- In masterplan als toekomstig ontwikkelgebied - Nog niet goed ontsloten - Ontwikkeling voor de lange termijn	Niet direct bruikbaar voor flex, redelijke ontsluiting ook voorlopig niet voorzien. Niet opnemen op shortlist.
	Kruising Cuijkseweg/Graafseweg (Logejo)	- Bestaande huisvesting arbeidsmigranten - Initiatiefnemer/eigenaar breidt graag uit - 1 ontwikkeling tegelijk, dus deze voorlopig on hold - Huisvesting arbeidsmigranten valt buiten kader flexwonen	Andere doelgroep. Niet opnemen op shortlist.

Dit betekent dat de volgende locaties op de shortlist komen:

Cuijk – Heeswijkse Kampen

Katwijk – Gansakker

Beers – Tussen Millseweg en burgemeester van de Braakplein

Vianen – Louwerenberg en Het Fliere

Haps – Haring e.o. ; Wildsestraat; Cuijkseweg- Oeffeltseweg

Bjilage 2: beoordeling geschiktheid locaties

	Cujjk Heeswijkse Kampen	Katwijk Gans-akker	Beers Millse-weg/vd Braak-plein	Vianen Louweren-berg	Vianen Het Fliere	Haps Haring e.o.	Haps Wildse-straat	Haps Cuijkseweg/ Oeffeltseweg
Geschikt voor starters [1)]	+++	+	++	+	+	++	++	+
Geschikt voor senioren [1)]	+++	+	++	-	+	-	+	+
Mogelijke soort woningen	Tiny houses (vast)	Prefab	Prefab; Tiny houses	Prefab	Prefab; Tiny houses	Tiny houses	Tiny houses	Prefab
Eigendom gemeente	Ja	ja	?	nee	?	nee	deels	Nee
Eenvoudig ontsluitbaar [2)]	++	++	--	+	+	++	nnb	+
Draagt bij aan:								
Ontsluiting kern	nvt	Nee	ja	Nee	Nee	Nee	nee	Nee
woonvraag starters	Ja	Nee/heel beperkt	Ja	Ja	Ja	Ja	Deels	Ja
Woonvraag ouderen	Ja	Nee/heel beperkt	Beperkt	Beperkt	Beperkt	Nee	Deels	Beperkt
Woonvraag specifieke communities	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja	ja	Nee
Randvoorwaarden beleidskader:								
Binnen bebouwd gebied (bp)	Ja	Nee	nee	Nee	Nee	Rand-zone	Nee	nee
Past in interim-verordening provincie	Ja	Ja	nee	?	?	Nee	?	?
Positieve woon-bestemming	Ja	Nee	nee	Nee	Nee	Nee	nee	Nee
< 11 woningen [3)]	nvt	ja	ja	ja	Ja	Ja	mogelijk	Nee
Geen beperking voor gebruik omliggende percelen	nee	nee	nee	Hinder van A73	Nee	nee	nee	Bedrijven-terrein nabij
Voldoende ruimte voor voorzieningen	ja	ja	ja	ja	Ja	Ja	ja	Ja
Overige								
Past in Masterplan	+	+	+	-	+	-	+	+
met omwonenden besproken	nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee
Planeconomische beoordeling [4)]	+	+	-	Geen oordeel	Geen oordeel	Geen oordeel	Geen oordeel	Geen oordeel
Al potentiële inittiatiefnemer bekend?	nee	nee	nee	nee	nee	ja	ja	nee
Haalbaarheid [5)]	1	3	3	4	4	2	2	4

Toelichting scores zie volgende bladzijde

Toelichting scores bijlage 2:

Kleuren vakjes: groen = positief; oranje = neutraal; rood = negatief. Geel = nog uit te zoeken

[1)] Mate van geschiktheid:

Bij alle doelgroepen:	Goed bereikbaar per auto en fiets (minimaal 2 ontsluitingswegen wijk; vrijliggend fietspad of 30-kmweg als verbinding) : 1 punt; Goed bereikbaar per OV (bus minimaal 1 keer per 15 minuten in de spits, halte binnen 200 meter): 1 punt; winkels-basisschool in kern: 1 punt
Bij starters/doorstromers:	betaalbaar: 1 punt (huur < 800 euro; nieuwbouw < 230.000).
Bij urgenten/arbeidsmigranten/ tijdelijk huurders:	betaalbaar: 1 punt (huur < 500 euro)
Bij ouderen:	huisarts, apotheek binnen 200 m: 1 punt
Bij duurzaamheidszoekers:	groene omgeving, mogelijkheid (collectieve) (moes)tuin: 1 punt
Overal:	binnen geur- of geluidshinderzone: min 1 punt

Totaalscore: 4 punten: +++; 3 punten: ++; 1-2 punten: +; 0 punten: -

[2)] via bestaande weg: ++; relatief eenvoudig op bestaande weg aan te takken: +; niet of moeilijk aan te takken: --

[3)] Indien meer dan 11 woningen: voldoen aan voorwaarden ladder van duurzame verstedelijking. Ntb = nader te bepalen

[4)] + = positief oordeel; - = negatief oordeel; geen oordeel = onbekende ontwikkeling, nog niet beoordeelbaar

[5)] haalbaarheid

1: ontwikkeling op korte termijn realiseren

2: kansrijk, maar grondpositie en/of ruimtelijke afweging maakt ontwikkeling mogelijk lastig. Nader uitzoeken en indien oplosbaar ontwikkeling op korte termijn realiseren

3: in principe kansrijk maar nog wel onduidelijkheden over planeconomische, grondtechnische en ruimtelijke haalbaarheid. Niet als eerste nader uitwerken, agenderen voor nader onderzoek na realisatie locaties met haalbaarheidsscore 1 en 2.

4. te weinig perspectief voor kansrijke ontwikkeling op korte termijn. De eerste jaren niet nader onderzoeken.

Hoe is de haalbaarheid gewogen?

Een “groene score” levert 7 punten op, een oranje 3, een rode 1 en een grijze of gele 3. Dat levert de volgende scoretabel op:

		Cuijk		Katwijk		Beers		Vianen-L		Vianen-F		Haring		Wildrijk		Haps3	
	waarde	#	score	#	score	#	score	#	score	#	score	#	score	#	score	#	score
groen	7	15	105	9	63	9	63	4	28	6	42	9	63	8	56	4	28
oranje	3	2	6	6	18	5	15	9	27	10	30	4	12	8	24	11	33
rood	1	0	0	4	4	5	5	5	5	2	2	5	5	2	2	3	3
geel	3	2	6	0	0	0	0	1	3	1	3	1	3	1	3	1	3
totaal			117		85		83		63		77		83		85		67

Haalbaarheid 1: > 100 punten

Haalbaarheid 2: 80-100 punten EN initiatiefnemer al aanwezig

Haalbaarheid 3: 80-100 punten, nog geen initiatiefnemer aanwezig

Haalbaarheid 4: < 80 punten