Circulair verplaatsbare woningen Biezenkampen

Informatieavond 30 mei 2024

19.00 opening
19.15 presentatie Vivare en Rabo SmartBuilds
19.50 korte pauze koffie/thee
20.00 Biezenkampen
21.15 proces en afsluiting, gelegenheid tot napraten
22.00 zaalsluiting

Join at menti.com | use code 6240 6356

Informatie avond flexwonen Biezenkampen

heeft u hulp nodig bij inloggen,
steekt u dan even uw hand op

www.menti.com

Wifi: De Stek Gasten, wachtwoord:
Openbaring3vs20

Gemeente Duiven

Circulair verplaatsbare woningen Biezenkampen

Informatieavond 30 mei 2024






bezoek flexwoonproject 17 mei en fabriek Barli

doel van deze avond

projectgroep

verwachtingen

wie zit er in de zaal?

Rabo SmartBuilds

Dé flexibele oplossing voor de inflexibele huizenmarkt



Mei 2024

Rabobank

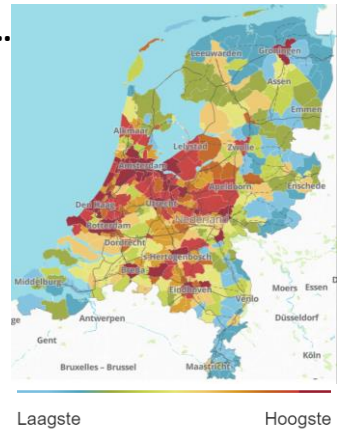
Growing
a better world
together.

De woningmarkt in Nederland staat onder druk

En snel tijdelijke woningen bouwen is één van de oplossingen

Het woningtekort is groot…

"Als gevolg van een toenemende **vraag naar woningen**, **hogere prijsstijgingen** en een **hoger woningtekort**, is de druk op de Nederlandse woningmarkt in het afgelopen jaar verder toegenomen."

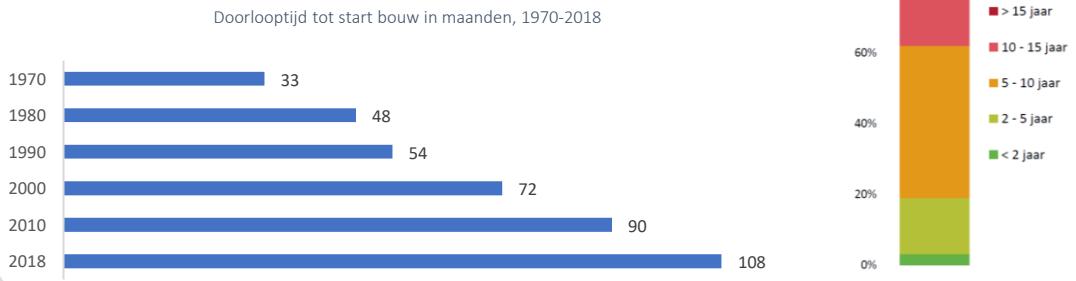


… en tijdelijk wonen is een van de oplossingen.

- Aanvulling op reguliere gebiedsontwikkeling
- Haalt snel de druk van de oververhitte markt
- Projecten zijn te realiseren binnen 1,5 jaar
- Meer grondposities beschikbaar voor tijdelijke bouw
- Door verplaatsbaarheid is lokale woningvoorraad aan te passen aan actuele woningmarktwensen

- Gebiedsprocessen duren jaren…

- Fase van grondverwerving duurt het langst, gemiddeld bijna 7 jaar
- 80% projecten loopt vertraging op



- … en het momentum is nú.



Het Rijk geeft tijdelijke bouw de ruimte



De Omgevingswet verruimt de mogelijkheden voor tijdelijk wonen.

Rabo SmartBuilds: voor wie?

- **Gemiddelde verkoopprijs woningen mei 2024 € 435.984,-**
  - Benodigd bruto gezinsinkomen € 90.000,- (ruim 2x modaal)
  - Bruto maandlast +/- € 2.000,-
  - Vrije sector huren gaan door het dak
- **Middensegment Rabo SmartBuilds 1-2 x modaal**
  - Doelgroep: van starters tot senioren
  - Afhankelijk van regionale vraag
  - WWS puntensysteem : EUR 879 – EUR 1.220 (2024)



Foto’s zijn ter illustratie

Rabo SmartBuilds & Vivare: waarom samenwerken?

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



Foto’s zijn ter illustratie



Flexwoningen in Biezenkampen

Mei 2024

vivare

Over flexwoningen



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

Vivare kiest bewust voor:

- Hoge kwaliteit, vergelijkbaar met andere nieuwbouwwoningen
- Woningen voldoen volledig aan het bouwbesluit (permanente bouw)







Foto’s zijn ter illustratie

vivare

Flexwoningen in Biezenkampen

Welke ideeën en plannen heeft Vivare:

- Circa 30 - 50 sociale huurwoningen
- Eengezinswoning en/of appartementen
- Kleine huishoudens (40 - 50 - 60 m2)
- Reguliere en spoed woningzoekers, jongeren/starters, statushouders en Oekraïense vluchtelingen.

- **Leefbaarheid**

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

- **Intentie:**

- De woningen blijvend en duurzaam te verhuren (sociale huur) aan inwoners van de gemeente Duiven.



Finch Buildings

Hoe gaat het nu verder?

Vervolgstappen

- Onderzoek naar de haalbaarheid van de plannen, uitkomst verwacht na de zomer 2024
- Bepalen doelgroepen voor flexwoningen (in afstemming met gemeente Duiven)
- Onderzoek en stedenbouwkundig ontwerp door gemeente
- Samenwerking met Rabo SmartBuilds


Thimo365


Homes Factory


Hodes

Foto’s zijn ter illustratie

vivare

Biezenkampen:

coalitieakkoord
“als het haalbaar is, zsm flexwoningen Biezenkampen”
“we stappen af van fenomeen reserve locaties”

motie raad maart 24
“locatie Biezenkampen 3e woningbouwlocatie”
“woningbouwmogelijkheden i.c.m flexwoningen Biezenkampen onderzoeken”

Biezenkampen:

uitvraag aan stedenbouwkundig bureau BRO:
- gebiedsvisie totaal plangebied
- hoe ziet de hoofdstructuur voor infra er uit?
- hoeveel woningen kunnen er in totaliteit op Biezenkampen?
- waar passen flexwoningen het beste in dit gebied?

Meegegeven vanuit organisatie o.a.:
omzien naar elkaar, groen, aanwezige historische kwaliteit landschap en Molenstraat, benutten recreatieve en ecologische mogelijkheden, fietsverbindingen OV en sportpark

Modulaire woningbouw (flex) Biezenkampen

Placemaking: snel woningbouw aanjagen en direct investeren in de aantrekkelijkheid van het gebied, hiermee totale woningbouwontwikkeling versnellen

Gemeente onderzoekt:
*** vergunning voor max. 15 jaar**
*** 100-150 huurwoningen, 1/3 sociale huur, 2/3 middenhuur**
*** doorontwikkeling totale plangebied naar woningbouw**
*** modulaire woningen krijgen vervolgens hun definitieve locatie binnen locatie Biezenkampen**

Modulaire flexwoning Biezenkampen

Onderzoeken moeten nog gedaan worden, o.a.:

stikstof onderzoek
archeologisch onderzoek
waterberging / bodemonderzoek
geluid (akoestisch onderzoek)
ecologisch onderzoek

financiële haalbaarheid voor gemeente Duiven
financiële haalbaarheid voor Vivare en Rabo SmartBuilds
aantal woningen en verdeling sociale- en middeldure huur
doelgroepen/leefbaarheid

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

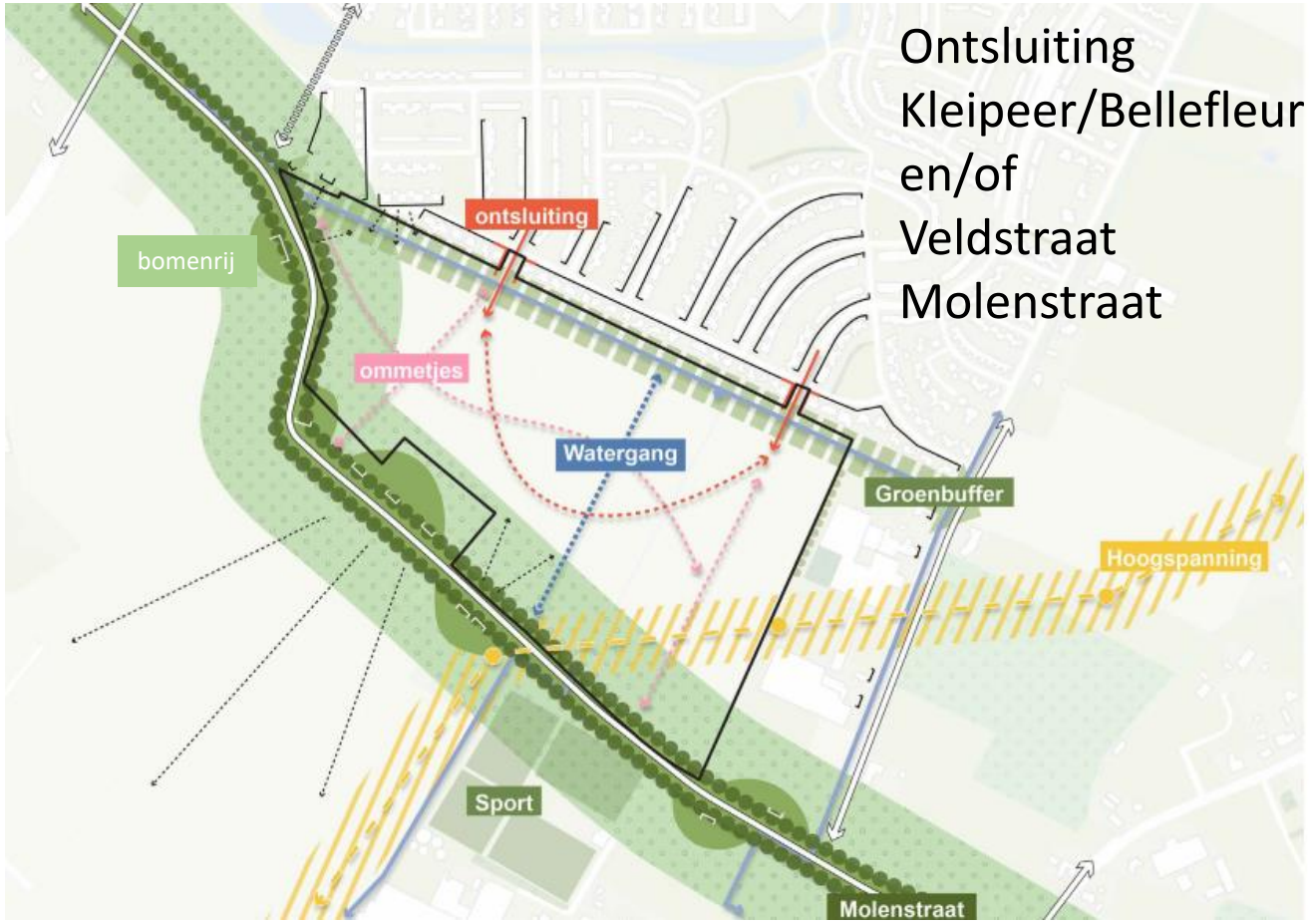


Milieuaspecten

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

Gemeente Duiven

Ontsluiting Kleipeer/Bellefleur en/of Veldstraat Molenstraat

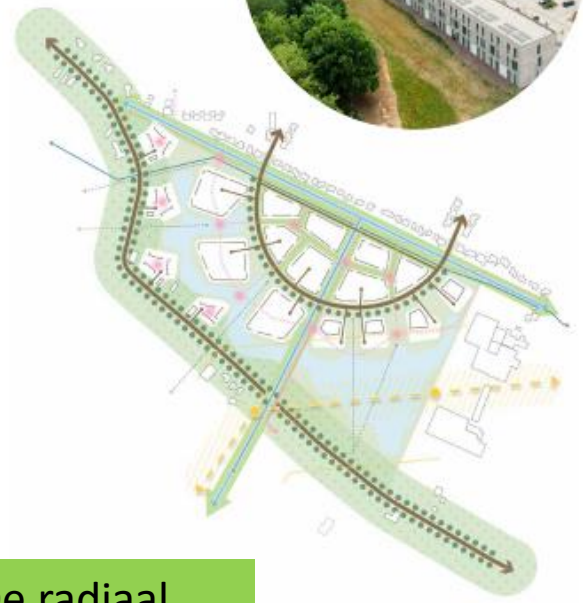


Ruimtelijk kader

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

De eerste ideeën





De radiaal





De assen





De historie

Gemeente Duiven

Proces

4 juni ‘24 thema-avond raad : u bent welkom om mee te praten (locatie OGtent, start 19.30), aanmelden griffie@duiven.nl

Input omwonenden, college en raad worden uitgewerkt in een conceptscenario

Na de zomer presentatie conceptscenario aan omwonenden/woningenzoekenden: nog een ronde om input mee te geven

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

Einde

Vragen, ideeën of deze presentatie ontvangen?
flexwonen@duiven.nl

Vragen en antwoorden overzicht wordt gemaakt en aangevuld (gemeente vat vragen over zelfde thema samen in 1 vraag/antwoord)