



Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2023-66

Datum: 3 oktober 2023
Van collegelid: S. Nienhuis
Aan: Raads- en commissieleden
Onderwerp: Locatiekeuze en programma Flexwoningen

Inleiding

Om de woningnood versneld te verlichten is door Triada en de gemeente Heerde gezamenlijk ingezet op de ontwikkeling van het concept Flexwoningen voor prioritaire doelgroepen. Uw raad heeft ons college met een motie in het najaar van 2022 hiertoe opgeroepen. Om invulling te geven aan de maatschappelijke behoefte en aan deze motie, zijn er inmiddels vele stappen gezet om te komen tot een concreet plan.

Inhoudelijk zijn wij zover dat er uit een lijst van mogelijke locaties een duidelijke voorkeurslocatie is gevonden. Het programma was reeds bekend: 24 flexwoningen voor voornamelijk 1 a 2 persoonshuishoudens. Een model-flexwoning is door Triada inmiddels geplaatst aan de Eperweg en is voor eenieder te bekijken.

Procesmatig heeft de raad reeds ingestemd met een procedure-versnelling door toepassing van de Crisis- en herstelwet, onderdeel 'experimentele en innovatieve woningbouwontwikkeling'. Versnelling van het proces is enerzijds noodzakelijk vanwege de grote maatschappelijke behoefte en anderzijds om nog tijdig aangesloten te kunnen worden op het elektriciteitsnet vanwege de huidige netcongestie.

Kernboodschap

Voorkeurslocatie

De voorkeurslocatie is gelegen aan de Haneweg in Heerde. Dit perceel (kadastraal Heerde, P931, zie kaartje in de bijlage) is na analyse van zowel gemeente als Triada met voorsprong als beste locatie beoordeeld. Belangrijke factoren om te komen tot de voorkeur voor deze locatie waren de beschikbaarheid op korte termijn (grondpositie), fysieke en financiële ruimte voor de minimale omvang voor het programma (24 woningen), de verwachte toekomstige bestemming van het perceel en het gebied, de milieuwetgeving, de verkeersontsluiting en de aanwezigheid van (ondergrondse) infrastructuur.

Het perceel is groot genoeg voor het gewenste programma en reeds in bezit bij Triada. Daarmee is de locatie op korte termijn fysiek en financieel inzetbaar. Het gebied Horsthoekerenk, waar de voorkeurslocatie deel van uit maakt, is zowel in de Structuurvisie als in de Ontwerp-Omgevingsvisie al aangewezen als uitbreidingsrichting voor woningbouw in de nabije toekomst. De beoogde flexwoningen zijn te beschouwen als een functionele anticipatie op de reeds voorziene woonfunctie voor dat gebied. Er zijn daarnaast, in tegenstelling tot enkele andere onderzochte locaties, geen significante beperkingen als gevolg van sectorale wetgeving (zoals bijvoorbeeld geluid). De wegaansluiting, en ook daarmee de perceelsontsluiting, is meer dan goed doordat direct op de

Haneweg kan worden aangesloten en er een korte verbinding is met de hoofdader naar het centrum en de A50 (de Eperweg). Aansluiting van het perceel op de bestaande ondergronds infra, zowel riool als elektriciteit, is praktisch en qua capaciteit goed uitvoerbaar.

Programma

Het programma dient uit efficiëntie- en haalbaarheidsoogpunt een bepaalde omvang te hebben. Deze omvang is minimaal 24 flexwoningen. Dit minimum aantal is voor deze locatie aangehouden, omdat het gaat om de eerste ontwikkeling van een nieuw innovatief concept in Heerde. De werkelijke behoefte in Heerde is groter dan dit aantal, maar voor nu is kleinschaligheid voor zowel de initiatiefnemer (efficiëntie en risico in relatie tot investering) als voor de omgeving (draagvlak) voor dit moment ook van belang. Bij succes kan er op andere locaties verder dan wel wat groter worden ontwikkeld.

Het programma van 24 flexwoningen is vertaald in een concept-ontwerp, passend in en rekening houdend met de omgeving. Voor de opzet is gekozen voor een erf-ensemble met een centraal pleintje, waarbij de lagere woningen aan de zijde van de Haneweg zijn voorzien en de wat hogere woningen (max 2 laags) wat verder van de weg komen te staan. Met erfbeplanting en ingetogen materialisatie en kleurgebruik is getracht de ontwikkeling zo zacht mogelijk te laten landen aan de rand van de kern in de overgang naar het landelijke gebied. Het concept-ontwerp zal ter bespreking aan de omwonenden worden voorgelegd.

Participatie

Triada en gemeente hebben in de afgelopen periode breed bekend gesteld dat er een aantal locaties worden onderzocht voor de plaatsing van flexwoningen. Er is vanuit het wettelijke vertrekpunt "een goede ruimtelijke ordening" bewust ervoor gekozen om in het voortraject een voorkeurslocatie te bepalen op basis van objectieve criteria volgend uit bestaand gemeentelijk beleid (visie), sectorale wetgeving, uitvoerbaarheid en beschikbaarheid. Vanuit die basis is vervolgens een passend concept-ontwerp gemaakt, waarbij de minimale omvang van 24 woningen een vast uitgangspunt is.

De nu beoogde voorkeurslocatie en het concept-ontwerp zullen binnenkort met de direct omwonenden van de Haneweg e.o. worden besproken. Zij hebben inmiddels een uitnodiging ontvangen voor een informatieavond, waarin de keuze voor deze locatie en het concept-ontwerp zal worden toegelicht. De modelwoning dient daarbij als visualisatie en fysieke beleving van het concept Flexwoning. Na de bewonersavond zullen wij u wederom met een ARI informeren over de bevindingen uit de omgeving en het concept-ontwerp van de ontwikkeling.

Bijlagen:

1. Kaart met aanduiding voorkeurslocatie