

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Flexwonen locatiekeuze

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 28-03-2023
Notanummer	: 2023-285
Datum	: 28-03-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Bijlage 1 ruimtelijke inpasbaarheid en haalbaarheid locaties.docx, Bijlage 2 flexwoningen Oostriklaan.pdf, Bijlage 3 flexwoningen Het Vlier.pdf, Bijlage 4 flexwoningen J. Baulingstraat .pdf

Parafering

22-03-2023: Wethouder23-03-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 24-03-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 23-03-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

31-03-2023

B & W d.d.: 28-03-2023

Besluit

1. De raad voor te stellen de realisatie van flexwoningen op de volgende locaties concreet verder vorm te geven op:

- * Locatie nabij Rotonde Oostriklaan
- * Het Vlier 28, Borgele
- * Locatie Janus Baulingstraat, Steenbrugge

2. De raad voor te stellen flexwoningen die voor maximaal 15 jaar op een locatie worden geplaatst, aan te wijzen als categorie van gevallen op grond van artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht, waardoor een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) als bedoeld in artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht niet is vereist

3. De raad voor te stellen een budget van € 3.400.000, -- beschikbaar te stellen ten behoeve van de voorbereidingskosten en bouw- en woonrijpmaken voor de flexwoningen en dit te dekken uit de hiervoor door het rijk beschikbaar gestelde subsidies

4. Kennisnemen van de in voorbereiding zijnde Financiële Herplaatsingsgarantie voor Flexwoningen vanuit het Rijk, waarbij Deventer te zijner tijd mogelijk kan aansluiten

5. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen

6. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Op 22 november 2022 heeft uw college voor 6 locaties (waaronder Steenbrugge met 2 locaties) gevraagd deze nader te onderzoeken op haalbaarheid. Het Rijksvastgoedbedrijf, de RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) en de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting zijn ingeschakeld om ons van de nodige expertise te voorzien. Met de Corporaties is een nauwe samenwerking opgestart om de locaties te onderzoeken en verder uit te werken.

Van de in totaal 7 locaties lijken 3 locaties in ieder geval geschikt om de beoogde flexwoningen te realiseren. Op deze locaties kunnen naar verwachting de eerste 180 - 200 woningen gerealiseerd worden.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De versnelde realisatie van de eerste 180 - 200 flexwoningen voor de verschillende doelgroepen die met spoed een woning zoeken.

Kader

- * Raadsmededeling Flexwonen in Deventer d.d. 1 april 2021
- * Wonen en Voorzieningen: Raadsbesluit Routekaart versterken arbeidsmarkt en verjongen d.d. 22 december 2021
- * Verbinden Kader Sociaal Domein
- * Provinciale woonagenda (2021): toevoegen van goedkope en flexibele woonconcepten & taakstelling statushouders
- * Aanpak woningtekort door het Rijk/BZK: versnellingskamer Flexwonen
- * Omgevingsrecht (Crisis- en herstelwet,
- * Wet ruimtelijke ordening en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- * Collegebesluit d.d. 22 november 2022 met nummer 2022-911, nadere studie van locaties voor het realiseren van flexwoningen in de gemeente

Betrokken partijen en participatie

Het project flexwonen verloopt in een nauwe samenwerking met de corporaties Woonbedrijf Ieder1 en Rentree. Voor alle potentiële locaties is een participatieproces gestart die samen met de corporaties is vormgegeven.

Argumenten voor en tegen

De verkenning voor flexwoningen vindt plaats in een hoog tempo en richt zich vooral op tijdelijke locaties. Het gaat om locaties die aanvullend kunnen zijn op de verkenning van de reguliere woningbouw en op locaties, die bovendien het liefst al op zeer korte termijn beschikbaar zijn. Ook op (toekomstige) woningbouwlocaties kunnen flexwoningen gerealiseerd worden in afwachting van de start van de permanente bouw.

De doelgroep voor de flexwoningen zijn spoedzoekers zoals jongeren, starters,

inwoners met relatieproblemen, statushouders, Oekraïners en inwoners die te maken krijgen met een herstructurering. Voor al deze groepen betekent het niet hebben van een woonruimte dat zij niet kunnen starten met het (opnieuw) opbouwen van hun leven. Momenteel zijn voor elke sociale huurwoning die vrijkomt in Deventer ca. 160 gegadigden. De noodzaak om met spoed voor deze doelgroep te bouwen is duidelijk.

De woonruimte voor studenten (samen met Saxion en DUWO) en arbeidsmarkt-migranten (verantwoordelijkheid van werkgevers en uitzendbureaus) worden in andere trajecten opgepakt en vallen buiten deze huidige opgave voor flexwonen.

Besluitpunt 1.

Rotonde Oostriklaan

De locatie is beoordeeld op aspecten zoals verkeer, stedenbouw, ecologie en beschikbaarheid op korte termijn. De locatie lijkt op grond van de eerste haalbaarheids-analyses geschikt voor ca 80-100 flexwoningen. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de aspecten met betrekking tot de ruimtelijke inpasbaarheid en haalbaarheid van de locatie. Samen met woningcorporatie Rentree en de eigenaar van de grond worden plannen nu verder uitgewerkt. Er heeft participatie plaatsgevonden met omwonenden op 20 december 2022 en op 13 maart 2022. Bij de laatste inloopavond zijn de uitgangspunten en referentiebeelden op deze locatie gedeeld (zie bijlage 2). Op 7 maart is de locatie besproken met Plaatselijk Belang Colmschate. Hierbij zijn met name verkeerskundige en veiligheidsaspecten door omwonenden benoemd. De aandachtspunten van omwonenden worden betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen.

De grond is in eigendom van zorgcentrum Solis. Zij zijn bereid om de grond beschikbaar te stellen voor het beoogde gebruik. Met de grondeigenaar en de verhuurder (Rentree) worden afspraken gemaakt over de aanleg van voorzieningen op de kavel (zoals infrastructuur) en het tijdelijk gebruik.

Het Vlier 28

De locatie is beoordeeld op aspecten zoals verkeer, stedenbouw, ecologie en beschikbaarheid op korte termijn. De locatie lijkt op grond van de eerste haalbaarheids-analyses geschikt voor ca 50 flexwoningen in drie bouwlagen. Uit onderzoek door de corporatie is gebleken dat meer dan drie bouwlagen een fors hogere investering vanwege de bouw en exploitatie van een lift en extra zware eisen in de constructie en brandveiligheid vraagt. Ook met inzet van subsidie gelden is meerlaags bouwen voor Ieder1 op deze locatie niet haalbaar. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de aspecten met betrekking tot de ruimtelijke inpasbaarheid en haalbaarheid van de locatie. In bijlage 3 zijn uitgangspunten en referentiebeelden voor de locatie opgenomen.

Op 14 december 2022 is via een inloopbijeenkomst (samen met de beoogde locaties in Steenbrugge) georganiseerd voor omwonenden. Hiervan is geen gebruik van gemaakt door omwonenden. Een tweede informatiebijeenkomst staat gepland op 29 maart. Eventuele aandachtspunten van omwonenden worden betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen.

Locatie nabij Janus Baulingstraat, Steenbrugge

De locatie is in nauwe samenwerking met projectgroep Steenbrugge beoordeeld op aspecten zoals verkeer, stedenbouw, ecologie en beschikbaarheid op korte termijn. De locatie lijkt op grond van de eerste haalbaarheids-analyses geschikt voor circa 60-70 flexwoningen. De capaciteit van de locatie hangt samen met de capaciteit van het gehele plangebied Steenbrugge. Bij de uitwerking van de

plannen wordt nadrukkelijk gekeken naar de ruimtelijke inpassing in Steenbrugge. Daarbij wordt rekening gehouden met de afwezigheid van voorzieningen zoals winkels in de directe omgeving. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de aspecten met betrekking tot de ruimtelijke inpasbaarheid en haalbaarheid van de locatie. In bijlage 4 zijn uitgangspunten en referentiebeelden voor de locatie opgenomen.

Op 14 december 2022 zijn omwonenden via een inloopbijeenkomst geïnformeerd. Er is met een afvaardiging van de bewonerscommissie Steenbrugge gesproken over de mogelijke ontwikkeling voor flexwoningen op 14 februari. Met Dela (eigenaar van de begraafplaats) is afgesproken voldoende afstand te houden tot de begraafplaats en strooiveld in verband met mogelijke zicht, - en geluidsoverlast. Daarnaast blijft er ruimte voor uitbreiding van de begraafplaats in de toekomst. Op 15 maart 2023 is een tweede inloopbijeenkomst georganiseerd. Voor alle ingebrachte opmerkingen geldt dat ze beoordeeld worden en waar mogelijk wordt het definitieve ontwerp aangepast.

Algemeen

Voor alle locaties geldt dat de aansluiting op het elektriciteitsnet door Enexis een groot knelpunt is. Dit geldt overigens ook, maar in mindere mate, voor de overige nutsvoorzieningen. We zijn gemeentebreed in overleg met nutsbedrijven om te beoordelen of een versnelling ten behoeve van flexwoningen mogelijk is. Dit vraagt mogelijk om extra inzet om de woningen daadwerkelijk te kunnen realiseren in 2023.

De gemeente heeft geen specifieke parkeernormen vastgesteld voor de doelgroep waarvoor flexwoningen worden gerealiseerd. Daarvoor wordt een apart advies opgesteld door een verkeerstechnisch adviesbureau.

Het uitgangspunt is dat de kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de gemeentelijke plankosten kunnen worden voldaan uit de toegezegde subsidies en er geen aanvullend budget nodig is vanuit de gemeentebegroting. De ramingen worden per locatie uitgewerkt.

De overige 4 locaties welke door uw college zijn aangewezen: voormalige IJsbaan aan de Rembrandtkade, de voormalige Roelandflatlocatie, ten noorden van SV Colmschate en Steenbrugge 1 (ten zuiden van de begraafplaats) worden nog nader onderzocht te worden om scherper in beeld te krijgen welke (on)mogelijkheden hier zijn.

Besluitpunt 2.

Om flexwoningen op een locatie voor een tijdelijke periode van vijftien jaar mogelijk te maken via een omgevingsvergunning moet normaliter de uitgebreide procedure (3e graad afwijking) van 26 weken worden gevolgd. Aan het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is verzocht om aan flexwoningen binnen de gemeente Deventer een experimentenstatus toe te kennen op grond van de Crisis- en herstelwet alsmede het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Bij toekenning van deze status door het ministerie kan medewerking worden verleend aan flexwoningen via de reguliere omgevingsvergunningprocedure van 8 weken. Hiervoor is nog wel van de gemeenteraad een categorie-aanwijzing nodig voor flexwoningen waarmee de raad aangeeft dat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Zij maken voor flexwoningen dan geen gebruik van hun adviesrecht. Vanzelfsprekend zal elke nieuwe locatie worden afgestemd met de raad.

De procedure die kan worden doorlopen voor flexwoningen is een omgevingsvergunning met ene afwijking van het bestemmingsplan, maar dan met toepassing van de reguliere procedure. Er geldt geen verruiming in mogelijkheden door bijvoorbeeld beperking in de mate van onderzoek. Alle onderzoeken en de

ruimtelijke onderbouwing die horen bij de afwijking moeten op reguliere wijze worden uitgevoerd. Voor de omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan volgt de reguliere procedure met bezwaar, beroep en hoger beroep. Deze procedure leidt dus niet tot minder rechtsbescherming voor belanghebbenden.

Toelichting op besluitpunt 3.

De gemeente heeft een totaalbedrag van € 6,6 miljoen aan subsidies ontvangen van het rijk om versneld flexwoningen te kunnen realiseren over de jaren 2023 en 2024. Het voorstel dat nu voorligt is om het budget voor de eerste ca. 200 woningen beschikbaar te stellen vanuit deze rijkssubsidies. Dit budget is nodig voor de verdere planvorming en om de projecten in 2023 daadwerkelijk tot uitvoering te brengen met onder andere het bouw- en woonrijpmaken. In de kwartaalrapportages zal verantwoording worden afgelegd over de inzet van deze subsidies.

Toelichting op besluitpunt 4.

Branchevereniging Aedes, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het Rijk hebben overeenstemming bereikt over de contouren van een financiële herplaatsingsgarantie voor het realiseren van flexwoningen. Allereerst wordt ingezette op herplaatsing van de flexwoningen. De garantieregeling zorgt ervoor dat indien herplaatsen van flexwoningen niet mogelijk is, er een financiële compensatie is om de investeringen te dekken. Wanneer een locatie tijdelijk beschikbaar is lopen corporaties een financieel risico, omdat de investering na 15 jaar niet is terugverdiend. Deze regeling moet ervoor zorgen dat corporaties durven te investeren in de ontwikkeling van locaties die tijdelijk beschikbaar zijn. Doordat alle partijen zich achter deze werkwijze scharen wordt de kans op een succesvolle herplaatsing vergroot. Met de aangekondigde financiële herplaatsingsgarantie zijn afspraken gemaakt over de verdeling van dit risico tussen partijen. De verdeling is vooralsnog vastgesteld op 60% Rijk, 25% gemeente en 15% eigen risico voor de corporatie. De komende tijd wordt de garantstelling financieel en juridisch nader uitgewerkt door het Rijk en partners. Voor de ontwikkeling van flexwoningen in Deventer kan ook Deventer naar verwachting aansluiten bij deze regeling. Per locatie kan beoordeeld worden of deelname voor de gemeente zinvol is.

Aansluiten bij deze regeling betekent dat de gemeente, evenals het Rijk, in de toekomst rekening moet houden met het risico dat corporaties aanspraak kunnen maken op de garantstelling. Op basis van voorlopige berekeningen van het Rijk zou voor de 3 kansrijke locaties binnen gemeente Deventer een bedrag van circa € 850.000, - voor 200 woningen moeten worden gereserveerd. Het Rijk heeft op dit moment behoudend gerekend en een expert judgement gevraagd voor aanscherping. De verwachting is dat dit bedrag van € 850.000, -, dat beschikbaar moet zijn over 15 jaar, het maximum is en lager zal uitvallen zodra de aanscherping van het Rijk heeft plaatsgevonden en er door de gemeente een eigen risicoanalyse is opgesteld voor de 3 kansrijke locaties. U wordt te zijner tijd nader geïnformeerd over een mogelijke gewenste aansluiting bij deze regeling.

Financiële consequenties en dekking

Diverse subsidies zijn aangevraagd:

1. Op 29 november 2021 heeft gemeente een beschikking ontvangen op de RHA-aanvraag (Regeling huisvesting aandachtsgroepen). Hierdoor is een subsidie van € 1 miljoen ontvangen. Deze subsidie moet voor 31-12-2025 zijn besteed.

Dit geeft de nodige ruimte om de gelden slim in te zetten.

2. In oktober is opnieuw subsidie aangevraagd uit de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen. Ditmaal voor € 2 miljoen, onder dezelfde voorwaarden, maar

afronding uiterlijk 2027. Deze aanvraag is inmiddels ook toegekend.

3. Op 30 september 2022 is er bij de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting een subsidieaanvraag ingediend voor € 3,6 miljoen voor in totaal 300 wooneenheden. Deze subsidie moet in 2023 gedeeltelijk worden gebruikt, een eventueel restant moet dan voor 1 december 2024 gerealiseerd zijn. Dat legt druk op het proces. Deze subsidie moet gebruikt worden voor de onrendabele top, maar ook voor kosten die de gemeente moet gaan maken. De gelden kunnen worden overgeheveld naar derden zoals de corporaties. Het gaat dan o.a. om de kosten voor de aanschaf van de woonunits, het bouw- en woonrijp maken van de grond, uitvoeringskosten, exploitatiekosten, onderhoud en beheerkosten.

De kosten voor de ambtelijke inzet voor dit project worden gedekt uit de subsidiegelden. Ook zijn de subsidiegelden noodzakelijk voor het bouw- en woonrijp maken van de locaties. Risico is dat toegekende subsidies teruggestort moeten worden als aan de voorwaarden niet kan worden voldaan. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren als woningen niet op tijd geplaatst zijn en klaar voor gebruik. Voor kosten waarvoor in dat geval mogelijk geen dekking meer is dient een alternatieve dekking gevonden te worden.

Openbaarmaking en communicatie

Het besluit, kan nadat de stukken aan de raad zijn verstrekt openbaar gemaakt worden.

Er is een participatietraject gestart met omwonenden van de beoogde locaties. Omwonenden worden op de hoogte gesteld van de verwerking van de aandachtspunten en in mei of juni worden omwonenden verder geïnformeerd over de voortgang.

Aanpak en uitvoering

Raadsvoorstel VVGB

Nadat uw college heeft ingestemd met dit voorstel wordt het ontwerp-raadsvoorstel voorgelegd aan de gemeenteraad. De planning is dat de raad in mei 2023 flexwoningen aanwijst als categorie van geval waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (VVGB) nodig is. De categorie-aanwijzing van de raad is nodig voor 2 van de 3 locaties. Voor locatie Het Vlier 28 kan, vanwege de reeds passende woonbestemming, door middel van een reguliere procedure omgevingsvergunning worden doorlopen.

Overeenkomsten

Voor de drie locaties worden overeenkomsten voorbereid waarin wordt vastgelegd onder welke condities de flexwoningen worden gerealiseerd. Ook wordt het aandeel hierbij van de gemeente vastgelegd, inclusief financiële afspraken over inzet van subsidiegelden.

- Voor de locatie rotonde Oostriklaan wordt een overeenkomst gesloten met grondeigenaar Solis en verhuurder Rentree.

- Voor de locatie het Vlier wordt een overeenkomst gesloten met grondeigenaar leder1.

- De gronden van de locatie Steenbrugge zijn in eigendom van gemeente. Er wordt een overeenkomst gesloten met Woonbedrijf leder1 over voorwaarden van realisatie (tijdelijke) flexwoningen.

De overeenkomsten worden momenteel voorbereid en medio mei ter besluitvorming voorgelegd aan uw college.

Voor elke locatie geldt een specifieke planning welke mede afhankelijk is van de afspraken welke per locatie nog verder moeten worden uitgewerkt. Globaal en indicatief voor de drie locaties geldt:

Maart 2023:

- * Uitwerken schetsen tot stedenbouwkundige plannen met inrichtingsschets openbare ruimte door partijen gezamenlijk
- * Inplannen vooroverleg aanvraag omgevingsvergunning door corporaties + onderzoeken
- * Offertes voor flexwoningen aanvragen door corporaties

April:

- * instemming RvC corporaties en bestellen woningen door corporaties
- * Exploitatieberekeningen per locatie opstellen door partijen gezamenlijk
- * Bepalen subsidiebedrag per locatie Samenwerkingsovereenkomsten met corporaties opstellen

Mei/ juni:

- * Definitieve bestekken voor bouw en woonrijp opstellen ten behoeve van aanvraag vergunning gereed
- * Raadsvoorstel over categorie-aanwijzing en krediet in de raad
- * Derde ronde participatie

September:

- * Sloop het Vlier door leder1
- * Start bouwrijp maken 3 locaties

November:

- * Plaatsen woningen

2024:

- * Woonrijp maken

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Flexwonen locatiekeuze
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Voorstelnummer	: 2023-285
Datum B en W besluit	: 28-03-2023
Team	: DEV-PRO

Inleiding

Op 22 november 2022 heeft het college voor 6 locaties (waaronder Steenbrugge met 2 locaties) gevraagd deze nader te onderzoeken op haalbaarheid. Het Rijksvastgoedbedrijf, de RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) en de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting zijn ingeschakeld om ons van de nodige expertise te voorzien. Met de corporaties is een nauwe samenwerking opgestart om de locaties te onderzoeken en verder uit te werken.

Van de in totaal 7 locaties lijken in ieder geval 3 locaties geschikt om de beoogde flexwoningen te realiseren. Op deze locaties kunnen naar verwachting de eerste 180 - 200 woningen gerealiseerd worden.

Raadsvoorstel

1. De realisatie van flexwoningen op de volgende locaties concreet verder vorm te geven:
 1. locatie nabij rotonde Oostriklaan;
 2. Het Vlier 28, Borgele;
 3. Locatie nabij Janus Baulingstraat, Steenbrugge.
2. Flexwoningen die voor maximaal 15 jaar op een locatie worden geplaatst, aan te wijzen als categorie van gevallen op grond van artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht, waardoor een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) als bedoeld in artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht niet is vereist.
3. Een budget van € 3.400.000,-- beschikbaar te stellen ten behoeve van de realisatie van flexwoningen en dit te dekken uit de hiervoor door het rijk beschikbaar gestelde subsidies.
4. Kennisnemen van de in voorbereiding zijnde Financiële Herplaatsingsgarantie voor Flexwoningen vanuit het Rijk, waarbij Deventer te zijner tijd mogelijk kan aansluiten.

Kern raadsvoorstel

In stemmen met de keuze voor de drie geselecteerde locaties voor de eerste 180-200 flexwoningen en daar krediet vanuit de subsidies beschikbaar voor te stellen.

In te stemmen met de categorie-aanwijzing van flexwoningen op grond van de Crisis- en herstelwet waardoor de reguliere procedure van 8 weken voor een omgevingsvergunning kan worden doorlopen voor flexwoningen.

Beoogd resultaat

De versnelde realisatie van de eerste 180 - 200 flexwoningen voor de verschillende doelgroepen die met spoed een woning zoeken.

Kader

- * Raadsmededeling Flexwonen in Deventer d.d. 1 april 2021
- * Wonen en Voorzieningen: Raadsbesluit Routekaart versterken arbeidsmarkt en verjongen d.d. 22 december 2021
- * Verbinden Kader Sociaal Domein
- * Provinciale woonagenda (2021): toevoegen van goedkope en flexibele woonconcepten & taakstelling statushouders
- * Aanpak woningtekort door het Rijk/BZK: versnellingskamer Flexwonen
- * Omgevingsrecht (Crisis- en herstelwet,
- * Wet ruimtelijke ordening en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

* Collegebesluit d.d. 22 november 2022 met raadsmededeling met nummer 2022-911, nadere studie van locaties voor het realiseren van flexwoningen in de gemeente

Argumenten ten behoeve van de raad

De verkenning voor flexwoningen vindt plaats in een hoog tempo en richt zich vooral op tijdelijke locaties. Het gaat om locaties die aanvullend kunnen zijn op de verkenning van de reguliere woningbouw en op locaties, die bovendien het liefst al op zeer korte termijn beschikbaar zijn. Ook op (toekomstige) woningbouwlocaties kunnen flexwoningen gerealiseerd worden in afwachting van de start van de permanente bouw.

De doelgroep voor de flexwoningen zijn spoedzoekers zoals jongeren, starters, inwoners met relatieproblemen, statushouders, Oekraïners en inwoners die te maken krijgen met een herstructurering. Voor al deze groepen betekent het niet hebben van een woonruimte dat zij niet kunnen starten met het (opnieuw) opbouwen van hun leven. Momenteel zijn voor elke sociale huurwoning die vrijkomt in Deventer ca. 160 gegadigden. De noodzaak om met spoed voor deze doelgroep te bouwen is duidelijk. U bent hierover ook geïnformeerd door de corporaties op 18 januari 2023.

De woonruimte voor studenten (samen met Saxion en DUWO) en arbeidsmarktmigranten (verantwoordelijkheid van werkgevers en uitzendbureaus) worden in andere trajecten opgepakt en vallen buiten deze huidige opgave voor flexwonen.

Besluitpunt 1.

Rotonde Oostriklaan

De locatie is beoordeeld op aspecten zoals verkeer, stedenbouw, ecologie en beschikbaarheid op korte termijn. De locatie lijkt op grond van de eerste haalbaarheids-analyses geschikt voor ca 80-100 flexwoningen. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de aspecten met betrekking tot de ruimtelijke inpasbaarheid en haalbaarheid van de locatie. Samen met woningcorporatie Rentree en de eigenaar van de grond worden plannen nu verder uitgewerkt. Er heeft participatie plaatsgevonden met omwonenden op 20 december 2022 en op 13 maart 2022. Bij de laatste inloopavond zijn de uitgangspunten en referentiebeelden op deze locatie gedeeld (zie bijlage 2). Op 7 maart is de locatie besproken met Plaatselijk Belang Colmschate. Hierbij zijn met name verkeerskundige en veiligheidsaspecten door omwonenden benoemd. De aandachtspunten van omwonenden worden betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen.

De grond is in eigendom van zorgcentrum Solis. Zij zijn bereid om de grond beschikbaar te stellen voor het beoogde gebruik. Met de grondeigenaar en de verhuurder (Rentree) worden afspraken gemaakt over de aanleg van voorzieningen op de kavel (zoals infrastructuur) en het tijdelijk gebruik.

Het Vlier 28

De locatie is beoordeeld op aspecten zoals verkeer, stedenbouw, ecologie en beschikbaarheid op korte termijn. De locatie lijkt op grond van de eerste haalbaarheids-analyses geschikt voor ca 50 flexwoningen in drie bouwlagen. Uit onderzoek door de corporatie is gebleken dat meer dan drie bouwlagen een fors hogere investering vanwege de bouw en exploitatie van een lift en extra zware eisen in de constructie en brandveiligheid vraagt. Ook met inzet van subsidie gelden is meerlaags bouwen voor ieder1 op deze locatie niet haalbaar. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de aspecten met betrekking tot de ruimtelijke inpasbaarheid en haalbaarheid van de locatie. In bijlage 3 zijn uitgangspunten

en referentiebeelden voor de locatie opgenomen.

Op 14 december 2022 is via een inloopbijeenkomst (samen met de beoogde locaties in Steenbrugge) georganiseerd voor omwonenden. Hiervan is geen gebruik van gemaakt door omwonenden. Een tweede informatiebijeenkomst staat gepland op 29 maart. Eventuele aandachtspunten van omwonenden worden betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen.

Locatie nabij Janus Baulingstraat, Steenbrugge

De locatie is in nauwe samenwerking met projectgroep voor het plangebied Steenbrugge beoordeeld op aspecten zoals verkeer, stedenbouw, ecologie en beschikbaarheid op korte termijn. De locatie lijkt op grond van de eerste haalbaarheidsanalyses geschikt voor circa 60-70 flexwoningen. De capaciteit van de locatie hangt samen met de capaciteit van het gehele plangebied Steenbrugge. Bij de uitwerking van de plannen wordt nadrukkelijk gekeken naar de ruimtelijke inpassing in Steenbrugge. Daarbij wordt rekening gehouden met de afwezigheid van voorzieningen zoals winkels in de directe omgeving. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de aspecten met betrekking tot de ruimtelijke inpasbaarheid en haalbaarheid van de locatie. In bijlage 4 zijn uitgangspunten en referentiebeelden voor de locatie opgenomen.

Op 14 december 2022 zijn omwonenden via een inloopbijeenkomst geïnformeerd. Er is met een afvaardiging van de bewonerscommissie Steenbrugge gesproken over de mogelijke ontwikkeling voor flexwoningen op 14 februari. Met Dela (eigenaar van de begraafplaats) is afgesproken voldoende afstand te houden tot de begraafplaats en strooiveld in verband met mogelijke zicht, - en geluidsoverlast. Daarnaast blijft er ruimte voor uitbreiding van de begraafplaats in de toekomst. Op 15 maart 2023 is een tweede inloopbijeenkomst georganiseerd. Voor alle ingebrachte opmerkingen geldt dat ze beoordeeld worden en waar mogelijk wordt het definitieve ontwerp aangepast.

Algemeen

Voor alle locaties geldt dat de aansluiting op het elektriciteitsnet door Enexis een groot knelpunt is. Dit geldt overigens ook, maar in mindere mate, voor de overige nutsvoorzieningen. We zijn gemeentebreed in overleg met nutsbedrijven om te beoordelen of een versnelling ten behoeve van flexwoningen mogelijk is. Dit vraagt mogelijk om extra inzet om de woningen daadwerkelijk te kunnen realiseren in 2023.

Toelichting op besluit punt 2.

Om flexwoningen op een locatie voor een tijdelijke periode van vijftien jaar mogelijk te maken via een omgevingsvergunning moet normaliter de uitgebreide procedure (3e graad afwijking) van 26 weken worden gevolgd. Aan het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is verzocht om aan flexwoningen binnen de gemeente Deventer een experimentenstatus toe te kennen op grond van de Crisis- en herstelwet alsmede het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Bij toekenning van deze status door het ministerie kan medewerking worden verleend aan flexwoningen via de reguliere omgevingsvergunningprocedure van 8 weken. Hiervoor is nog wel van de gemeenteraad een categorie-aanwijzing nodig voor flexwoningen waarmee de raad aangeeft dat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Zij maken voor flexwoningen dan geen gebruik van hun adviesrecht. Vanzelfsprekend zal elke nieuwe locatie worden afgestemd met de raad.

De procedure die kan worden doorlopen voor flexwoningen is een omgevingsvergunning met ene afwijking van het bestemmingsplan, maar dan met toepassing van de reguliere procedure. Er geldt geen verruiming in mogelijkheden door bijvoorbeeld beperking in de mate van onderzoek. Alle onderzoeken en de

ruimtelijke onderbouwing die horen bij de afwijking moeten op reguliere wijze worden uitgevoerd. Voor de omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan volgt de reguliere procedure met bezwaar, beroep en hoger beroep. Deze procedure leidt dus niet tot minder rechtsbescherming voor belanghebbenden.

Toelichting op besluitpunt 3

De gemeente heeft een totaalbedrag van € 6,6 miljoen aan subsidies ontvangen van het rijk om versneld flexwoningen te kunnen realiseren over de jaren 2023 en 2024. Het voorstel dat nu voorligt is om het budget voor de eerste ca. 200 woningen beschikbaar te stellen vanuit deze rijkssubsidies. Dit budget is nodig voor de verdere planvorming en om de projecten in 2023 daadwerkelijk tot uitvoering te brengen met onder andere het bouw- en woonrijpmaken. In de kwartaalrapportages zal verantwoording worden afgelegd over de inzet van deze subsidies.

Toelichting op besluitpunt 4

Branchevereniging Aedes, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het Rijk hebben overeenstemming bereikt over de contouren van een financiële herplaatsingsgarantie voor het realiseren van flexwoningen. Allereerst wordt ingezette op herplaatsing van de flexwoningen. De garantieregeling zorgt ervoor dat indien herplaatsen van flexwoningen niet mogelijk is, er een financiële compensatie is om de investeringen te dekken. Wanneer een locatie tijdelijk beschikbaar is lopen corporaties een financieel risico, omdat de investering na 15 jaar niet is terugverdiend. Deze regeling moet ervoor zorgen dat corporaties durven te investeren in de ontwikkeling van locaties die tijdelijk beschikbaar zijn. Doordat alle partijen zich achter deze werkwijze scharen wordt de kans op een succesvolle herplaatsing vergroot. Met de aangekondigde financiële herplaatsingsgarantie zijn afspraken gemaakt over de verdeling van dit risico tussen partijen. De verdeling is vooralsnog vastgesteld op 60% Rijk, 25% gemeente en 15% eigen risico voor de corporatie. De komende tijd wordt de garantstelling financieel en juridisch nader uitgewerkt door het Rijk en partners. Voor de ontwikkeling van flexwoningen in Deventer kan ook Deventer naar verwachting aansluiten bij deze regeling. Per locatie kan beoordeeld worden of deelname voor de gemeente zinvol is.

Aansluiten bij deze regeling betekent dat de gemeente, evenals het Rijk, in de toekomst rekening moet houden met het risico dat corporaties aanspraak kunnen maken op de garantstelling. Op basis van voorlopige berekeningen van het Rijk zou voor de 3 kansrijke locaties binnen gemeente Deventer een bedrag van circa € 850.000, - voor 200 woningen moeten worden gereserveerd. Het Rijk heeft op dit moment behoudend gerekend en een expert judgement gevraagd voor aanscherping. De verwachting is dat dit bedrag van € 850.000, -, dat beschikbaar moet zijn over 15 jaar, het maximum is en lager zal uitvallen zodra de aanscherping van het Rijk heeft plaatsgevonden en er door de gemeente een eigen risicoanalyse is opgesteld voor de 3 kansrijke locaties. U wordt te zijner tijd nader geïnformeerd over een mogelijke gewenste aansluiting bij deze regeling.

Betrokken partijen en participatie

Het project flexwonen wordt in een nauwe samenwerking met de corporaties Woonbedrijf Ieder1 en Rentree uitgevoerd. Voor alle potentiële locaties is een participatieproces gestart die samen met de corporaties is vormgegeven.

Financiële consequenties

Diverse subsidies zijn aangevraagd:

1. Op 29 november 2021 heeft de gemeente een beschikking ontvangen op de

RHA-aanvraag (Regeling huisvesting aandachtsgroepen). Hierdoor is een subsidie van € 1

miljoen ontvangen. Deze subsidie moet voor 31-12-2025 zijn besteed.

Dit geeft de nodige ruimte om de gelden slim in te zetten.

2. In oktober is opnieuw subsidie aangevraagd uit de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen. Ditmaal voor € 2 miljoen, onder dezelfde voorwaarden, maar

afronding uiterlijk 2027. Deze aanvraag is inmiddels ook toegekend.

3. Op 30 september 2022 is er bij de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting een subsidieaanvraag ingediend voor € 3,6 miljoen voor in totaal 300 wooneenheden. Deze subsidie moet in 2023 gedeeltelijk worden gebruikt, een eventueel restant moet dan voor 1 december 2024 gerealiseerd zijn. Dat legt druk op het proces. Deze subsidie moet gebruikt worden voor de onrendabele top, maar ook voor kosten die de gemeente moet gaan maken. De gelden kunnen worden overgeheveld naar derden zoals de corporaties. Het gaat dan o.a. om de kosten voor de aanschaf van de woonunits, het bouw- en woonrijp maken van de grond, uitvoeringskosten, exploitatiekosten, onderhoud en beheerkosten.

De kosten voor de ambtelijke inzet voor dit project worden gedekt uit de subsidiegelden. Ook zijn de subsidiegelden noodzakelijk voor het bouw- en woonrijp maken van de locaties. Risico is dat toegekende subsidies teruggestort moeten worden als aan de voorwaarden niet kan worden voldaan. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren als woningen niet op tijd geplaatst zijn en klaar voor gebruik. Voor kosten waarvoor in dat geval mogelijk geen dekking meer is dient een alternatieve dekking gevonden te worden.

Betrokkenheid raad

Met uw raad is afgesproken dat u een besluit neemt over de keuze van de locaties voor flexwoningen.

Het college verwacht in u in de loop van dit jaar een opvolgend besluit aan u te vragen over andere locaties om te komen tot de beoogde 300 woningen.

Via kwartaalrapportages wordt u geïnformeerd over de financiële stand van zaken en de inzet van de subsidies.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Flexwonen locatiekeuze
Voorstelnummer : 2023-285
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28-03-2023, nummer 2023-285

BESLUIT

1. De realisatie van flexwoningen op de volgende locaties concreet verder vorm te geven:
 1. locatie nabij rotonde Oostriklaan;
 2. Het Vlier 28, Borgele;
 3. Locatie nabij Janus Baulingstraat, Steenbrugge.
2. Flexwoningen die voor maximaal 15 jaar op een locatie worden geplaatst, aan te wijzen als categorie van gevallen op grond van artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht, waardoor een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) als bedoeld in artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht niet is vereist.
3. Een budget van € 3.400.000,-- beschikbaar te stellen ten behoeve van de realisatie van flexwoningen en dit te dekken uit de hiervoor door het rijk beschikbaar gestelde subsidies.
4. Kennisnemen van de in voorbereiding zijnde Financiële Herplaatsingsgarantie voor Flexwoningen vanuit het Rijk, waarbij Deventer te zijner tijd mogelijk kan aansluiten.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Bijlage 1 Ruimtelijke inpasbaarheid en haalbaarheid flexwonen – drie locaties

Locatie nabij J. Baulingstraat Steenbrugge

Verkeer: de locatie maakt gebruik van de recent aangelegde openbare voorzieningen en-wegen binnen het plangebied Steenbrugge. Op de locatie is voldoende ruimte voor parkeren.

Ecologie: uit het door Ecogroen opgestelde ecologisch rapport blijken geen bijzondere aandachtspunten voor deze locatie. In overleg met de gemeentelijk ecooloog kan deze locatie verder ontwikkeld worden. Het project kan beperkte negatieve gevolgen hebben op een Natura 2000 gebied. De verwachting is dat er passende maatregelen getroffen kunnen worden om deze mogelijk negatieve effecten weg te nemen.

Stedenbouw: het draagvermogen van deze locatie is maximaal 60-70 woningen. Er wordt voldoende afstand tot de begraafplaats gehouden.

Ontsluiting: gezocht wordt naar de meest wenselijke ontsluiting van de kavel. Hierbij wordt onder meer rekening gehouden met verkeersveiligheidsaspecten.

Grondeigendom: de grond is in eigendom van de gemeente. Over het gebruik van de grond worden nadere afspraken gemaakt en vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst met leder1.

Participatie: op 15 maart 2023 heeft participatie plaatsgevonden. De avond is goed bezocht (53 bezoekers). De aspecten waarvoor door omwonenden aandacht is gevraagd zijn:

- Verkeersveiligheid
- Ontsluiting zowel van de kavel voor flexwoningen als de ontsluiting van het plangebied Steenbrugge
- Parkeren
- Bouwhoogte en afstand i.r.t. begraafplaats
- Doelgroepen
- Woningnood
- Beheer van de locatie
- Groenvoorzieningen
- Woningtype (kwaliteit)

Deze aspecten worden herkend en betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen.

Locatie Het Vlier 28

Verkeer: uit parkeeronderzoek uitgevoerd door Goudappel is gebleken dat in de directe omgeving van de locatie voldoende parkeergelegenheid is. De kavel kan volledig worden ingezet voor flexwoningen. De gemeentelijke groenstrook voor de kavel (grenzend aan Het Vlier) kan daarmee worden behouden en hoeft niet ingericht te worden als parkeervoorziening.

Ecologie: de bestaande bebouwing wordt in opdracht van Woonbedrijf leder1 gesloopt in september 2023. Hiervoor is een sloopmelding gedaan. Vanwege de aanwezigheid van vleermuizen kan alleen in deze maand in 2023 gesloopt worden. Het project kan beperkte negatieve gevolgen hebben op een Natura 2000 gebied. De verwachting is dat er passende maatregelen getroffen kunnen worden om deze mogelijk negatieve effecten weg te nemen.

Stedenbouw: de locatie is nu bebouwd en leent zich voor bouwen in meerdere bouwlagen.

Water: geen beperkingen

Ontsluiting: geen beperkingen

Grondeigendom: de kavel is in eigendom van Woonbedrijf leder1. Afspraken met leder1 over onder andere inrichting en bouw- en woonrijp maken worden vastgelegd in een overeenkomst.

Participatie: informatieavond vindt plaats op 29 maart 2023.

Rotonde Oostriklaan

Verkeer: de locatie ligt in de nabijheid van openbaar vervoer. Op de kavel is voldoende parkeerruimte te realiseren. Voorzieningen zoals een winkelcentrum zijn op korte afstand. De naastgelegen Leonard Springerlaan is een 50 km weg met een daarbij behorende geluidszone. Parkeren moet plaatsvinden op de locatie.

Ecologie: in opdracht van de gemeente is door Ecogroen een quick-scan natuurtoets uitgevoerd. Hier komen geen bijzonderheden naar voren. Het aanwezige transformatorhuis blijft op de locatie staan zodat mogelijk aanwezige vleermuizen daar hun verblijf kunnen houden. Daarnaast blijft ook de bosrand behouden om de aanwezige flora en fauna te beschermen. In overleg met onze ecooloog kan deze locatie verder ontwikkeld worden. Het project kan beperkte negatieve gevolgen hebben op een Natura 2000 gebied. De verwachting is dat er passende maatregelen getroffen kunnen worden om deze mogelijk negatieve effecten weg te nemen.

Stedenbouw: deze kavel is in stedenbouwkundig opzicht een logische kavel voor bebouwing en is vroeger bebouwd geweest (onder meer noodbebouwing voor een school). De kavel is door de gemeente in 2009 verkocht aan Solis met als doel een zorggebouw te realiseren. In deze omgeving past meerlaags bouwen. Momenteel wordt gedacht aan één of meerdere gebouwen met een maximale bouwhoogte van 5 lagen. Het is wenselijk om ca. 100 woningen te realiseren op deze kavel. Stedenbouwkundig wordt nader onderzocht of de gewenste invulling op deze kavel haalbaar is.

Water: er dient rekening gehouden te worden met een watergang die ondergronds door de kavel loopt via een duiker. Deze watergang wordt ingepast.

Ontsluiting: de meest optimale situatie is om de kavel te ontsluiten via de zuidkant van de kavel (Vlinderparkweg). Verkeerstechnisch wordt beoordeeld of deze weg voldoende geschikt is voor het ontsluiten van ca. 100 woningen. Eventueel worden verkeerstechnische maatregelen genomen. De mogelijkheid om de kavel te ontsluiten op de Leonard Springerlaan wordt beoordeeld.

Grondeigendom: De kavel is in eigendom van Zorggroep Solis. Met Solis en Rentree worden afspraken gemaakt over het gebruik en inrichting van de grond.

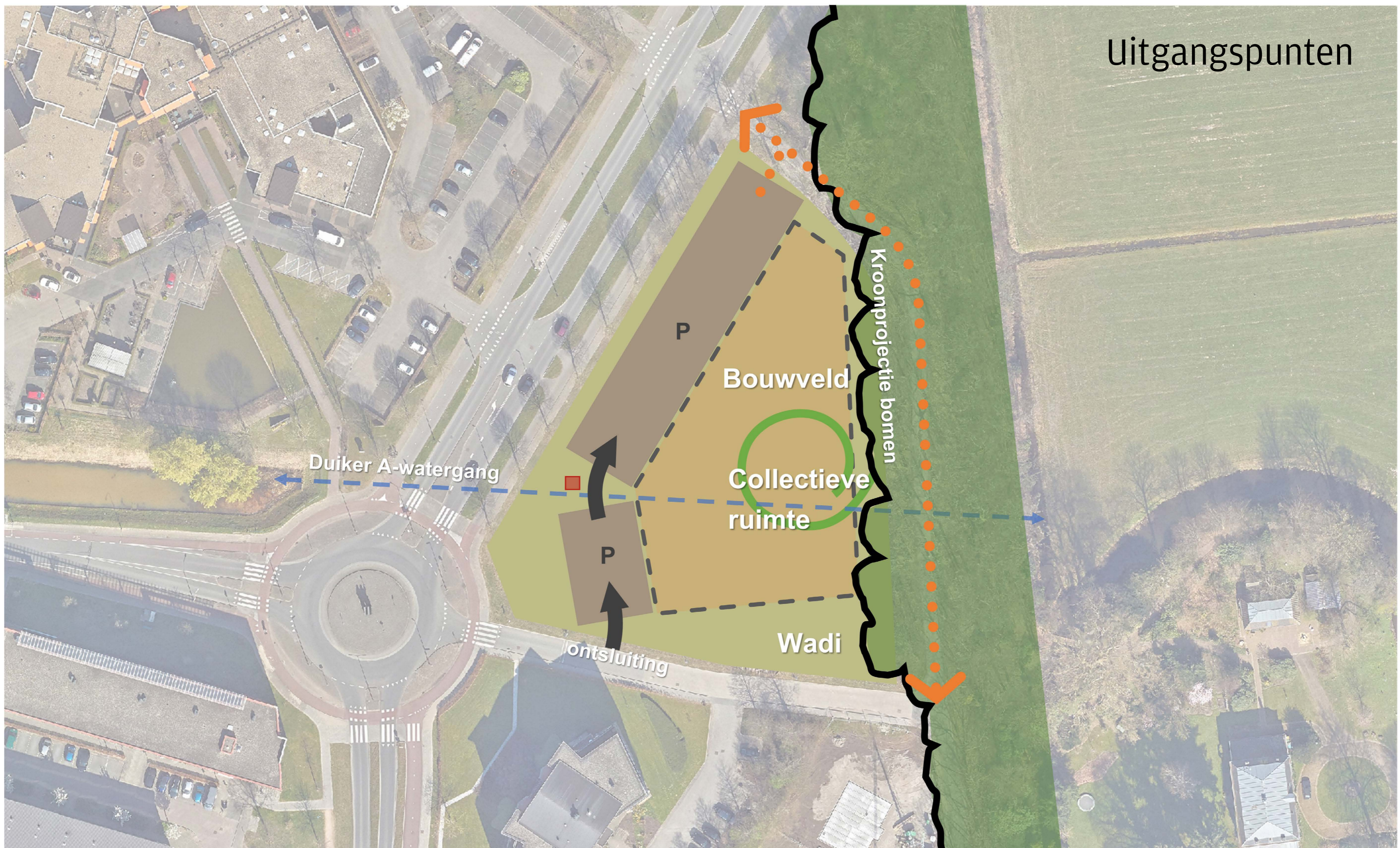
Participatie: op 20 december 2022 is deze locatie (samen met de andere locatie in Colmschate, bij SV Colmschate) via een inloopbijeenkomst besproken met omwonenden. De locatie aan de rotonde werd door de meeste omwonenden gekwalificeerd als meest geschikt voor flexwoningen. Op 7 maart is de locatie besproken met Plaatselijk Belang Colmschate (PBC). Zij hebben aangegeven in principe positief tegenover de gewenste ontwikkelingen te staan. Mogelijk ervaren directe omwonenden het plan als minder passend. Op 13 maart 2023 is een tweede goed bezochte inloopbijeenkomst georganiseerd waarbij referentiebeelden en een uitgangspunten schets zijn getoond aan omwonenden (73 bezoekers). De aspecten waarvoor door omwonenden aandacht is gevraagd zijn:

- Leefbaarheid in relatie tot de doelgroepen en beheer
- Hoogte
- Aantal woningen
- Ontsluiting op de Vlinderparkweg en aansluiting op de rotonde
- Voldoende parkeerruimte
- Ophalen en opslag afval
- Groenvoorzieningen en behoud bestaande groene zone aan Colmschaterweg
- Eigen terrein VvE Vlinderpark

Deze aspecten worden herkend en betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen.

Flexwoningen Ronde Oostriklaan

rentree.



Voor deze locatie wordt een plan gemaakt voor flexwonen

Benieuwd hoe deze locatie
er definitief uit komt te zien?

Halverwege 2023 laten we
onze verdere uitwerking van
de plannen zien.



Voor
starters



Voor
statushouders/
Oekraïners



Voor
spedzoekers



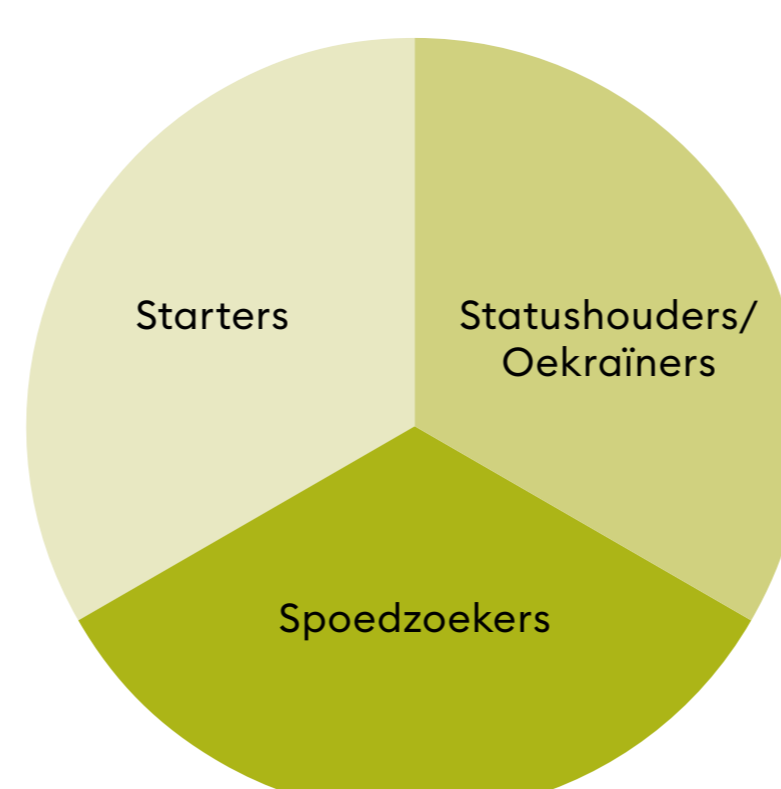
Duurzaam



Parkeren
op locatie



Flexwoningen
staan er max.
15 jaar



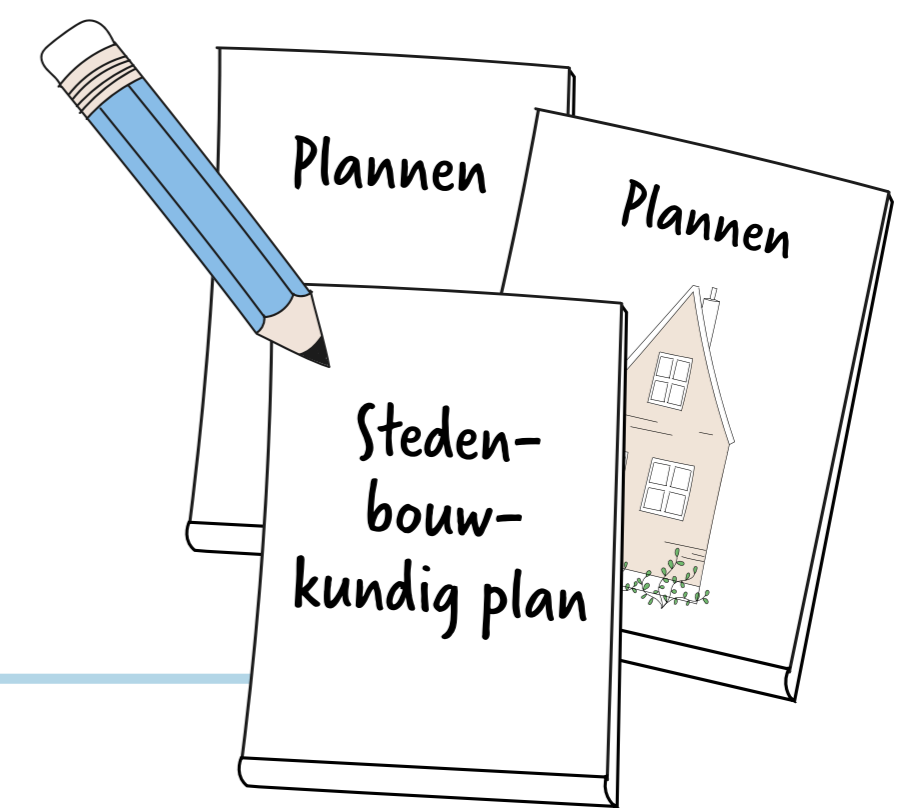
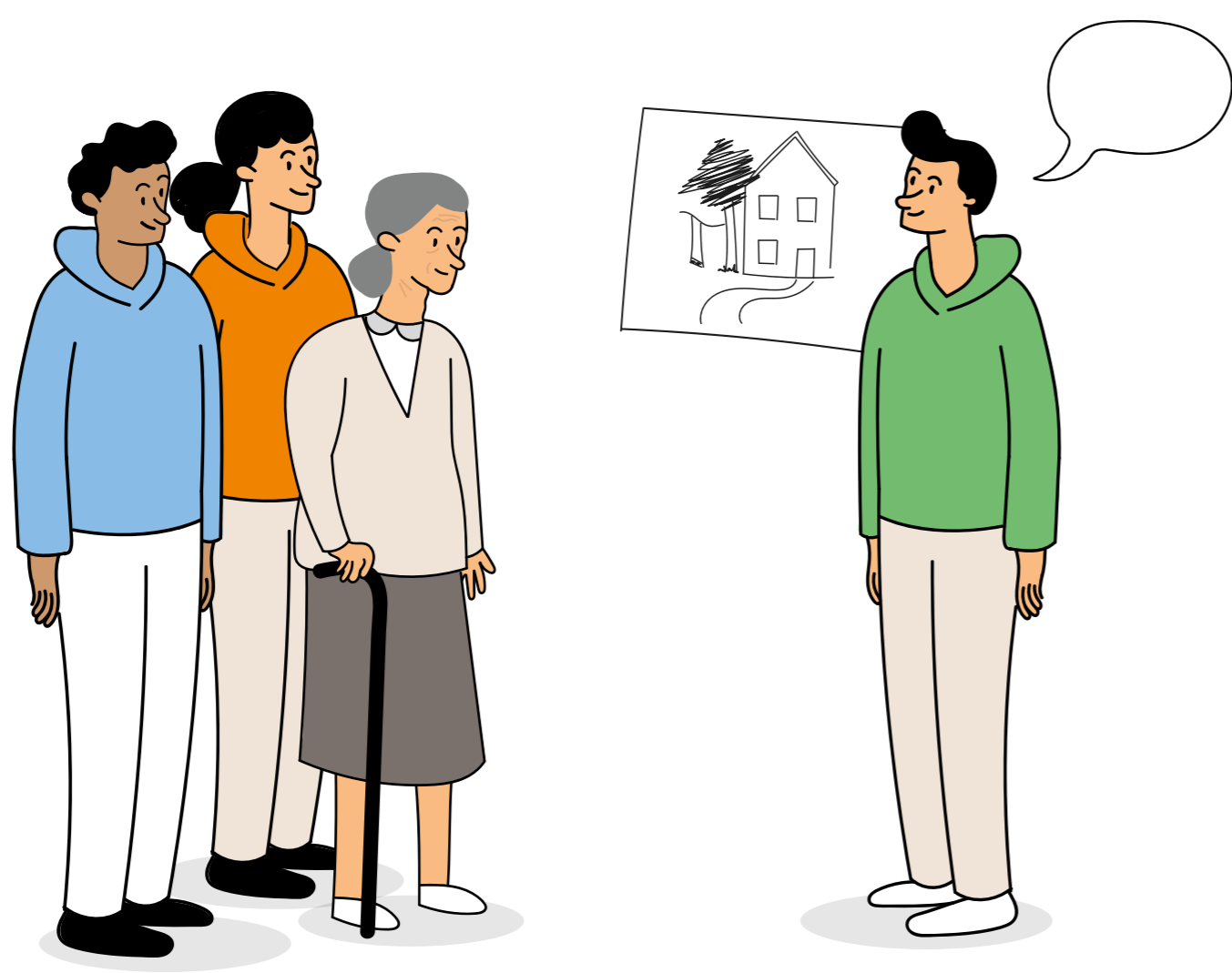
Tijdlijn

De komende maanden

rentree.

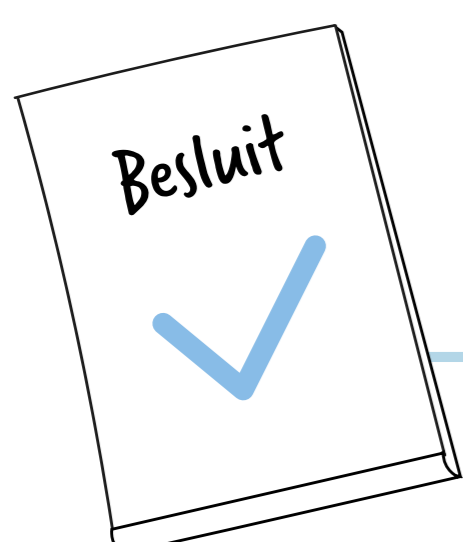
Nu

Presentatie van een eerste aanzet voor een stedenbouwkundig plan aan buurtbewoners, omwonenden, ondernemers en geïnteresseerde nieuwe bewoners.



Maart/april 2023

- Gemeente, Rentree en Solis werken samen het stedenbouwkundig plan uit.



Juni 2023

Gemeente, Rentree en Solis nemen een besluit over het uitvoeren van de plannen.

Blijf niet rondlopen met vragen.
Mail of bel met:

Gemeente Deventer

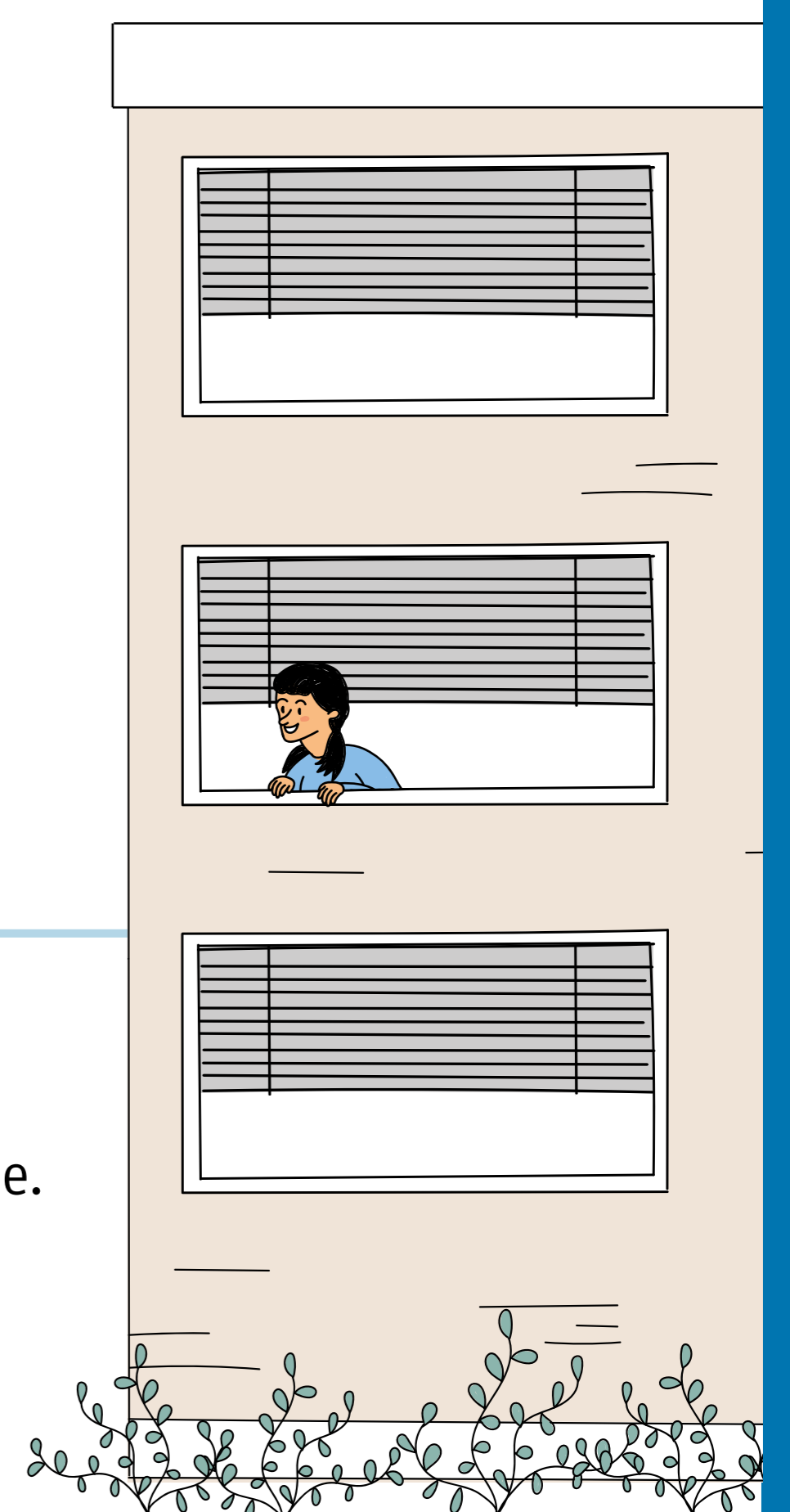
14 0570
flexwonen@deventer.nl,
www.deventer.nl/flexwonen

Rentree

0570 67 83 00
info@rentree.nu
www.rentree.nu

Eind 2023

- Bouwrijp maken van de locatie.
- Realisatie flexwoningen.



Referentie- beelden flexwoningen

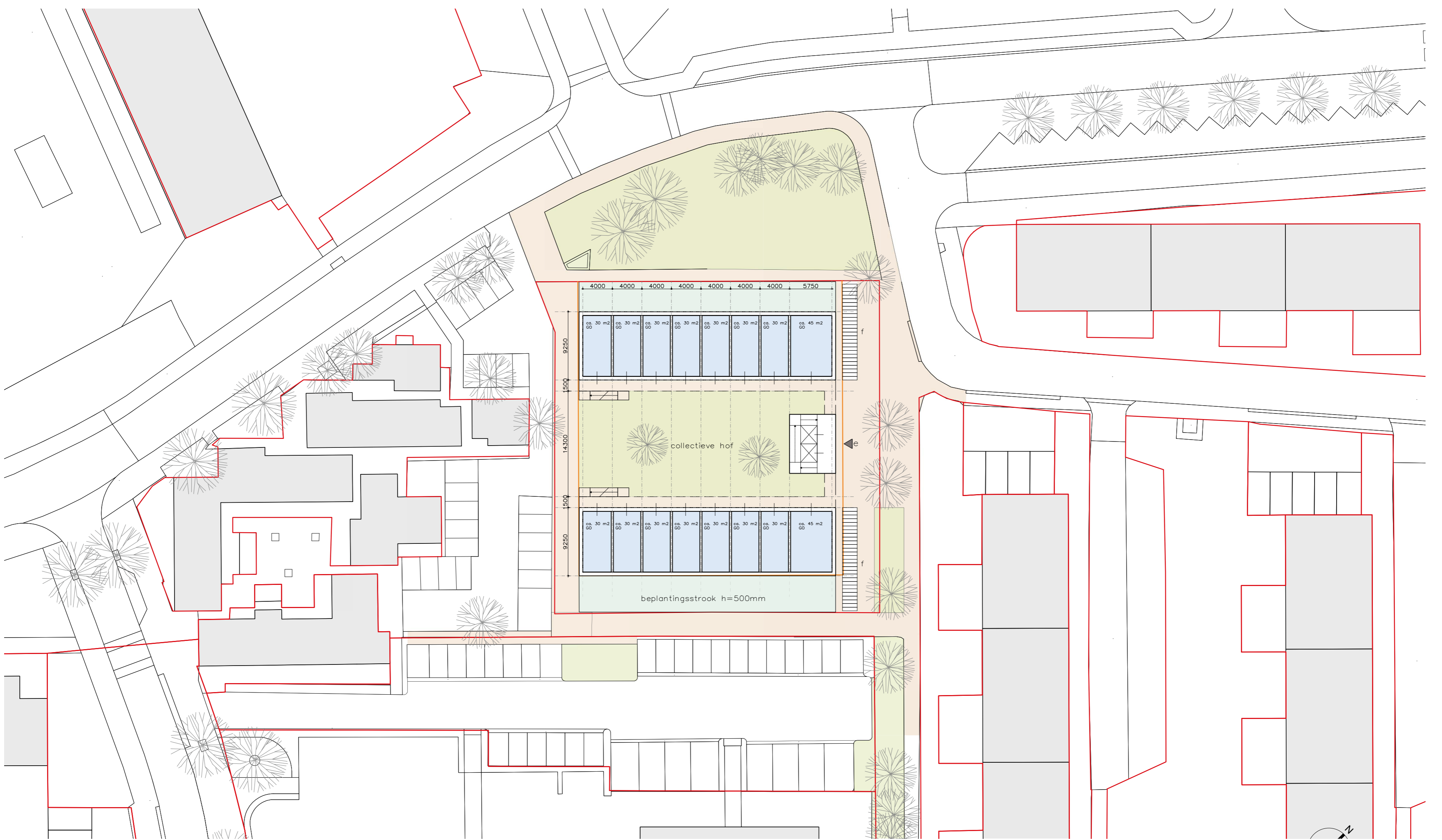
rentree.



Flexwoningen Het Vlier 28

woonbedrijf
ieder1

Conceptverkaveling



We bouwen ongeveer 50 flexwoningen

Benieuwd hoe deze locatie er definitief uit komt te zien? **Halverwege 2023** laten we onze verdere uitwerking van de plannen zien.



Voor
starters



Voor
statushouders/
Oekraïners



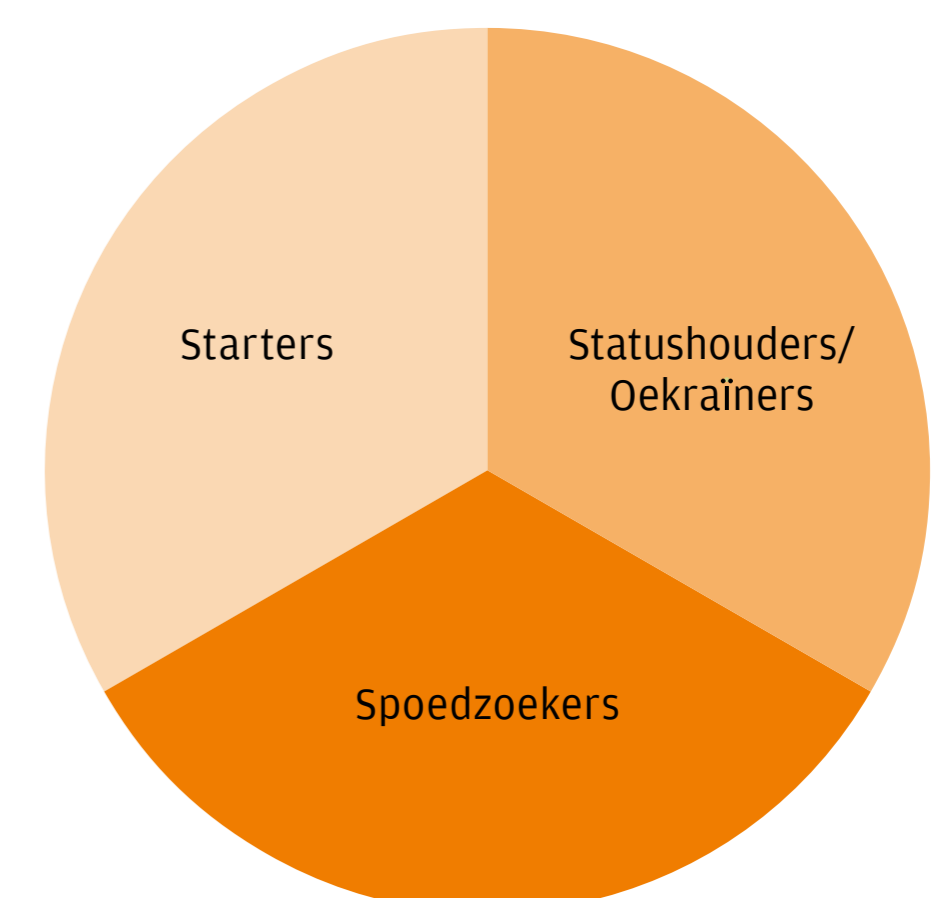
Voor
spoedzoekers



Duurzaam



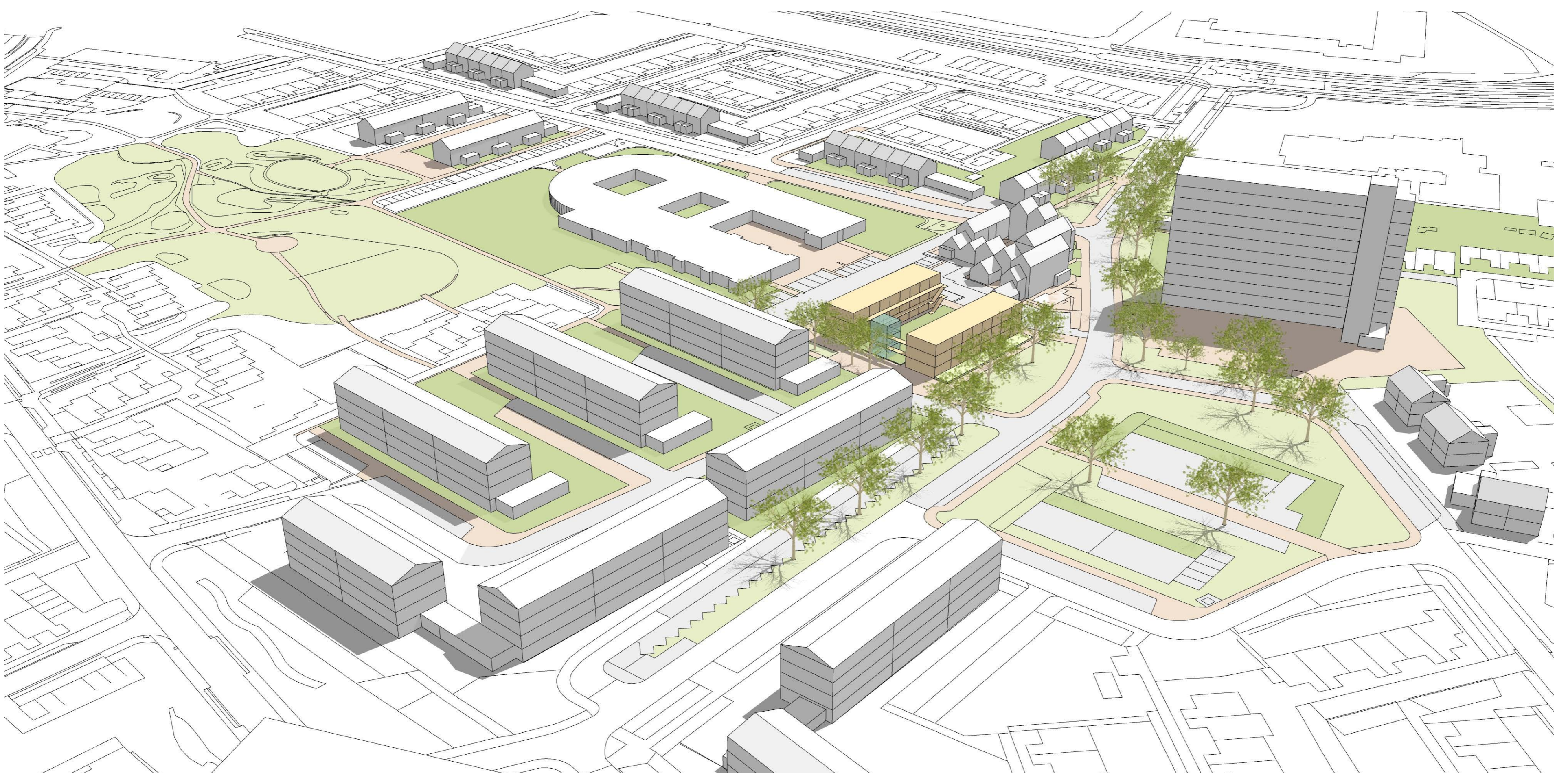
Flexwoningen
staan er max.
15 jaar



Flexwoningen Het Vlier 28

Conceptperspectieven

woonbedrijf
ieder1



Tijdlijn

De komende maanden

Nu

Presentatie van een eerste aanzet voor een stedenbouwkundig plan aan buurtbewoners, omwonenden, ondernemers en geïnteresseerde nieuwe bewoners.



Juni 2023

Gemeente en woonbedrijf ieder1 nemen een besluit over het uitvoeren van de plannen.

Vragen?

Mail of bel met:

Gemeente Deventer

14 0570

flexwonen@deventer.nl,

www.deventer.nl/flexwonen

woonbedrijf ieder1

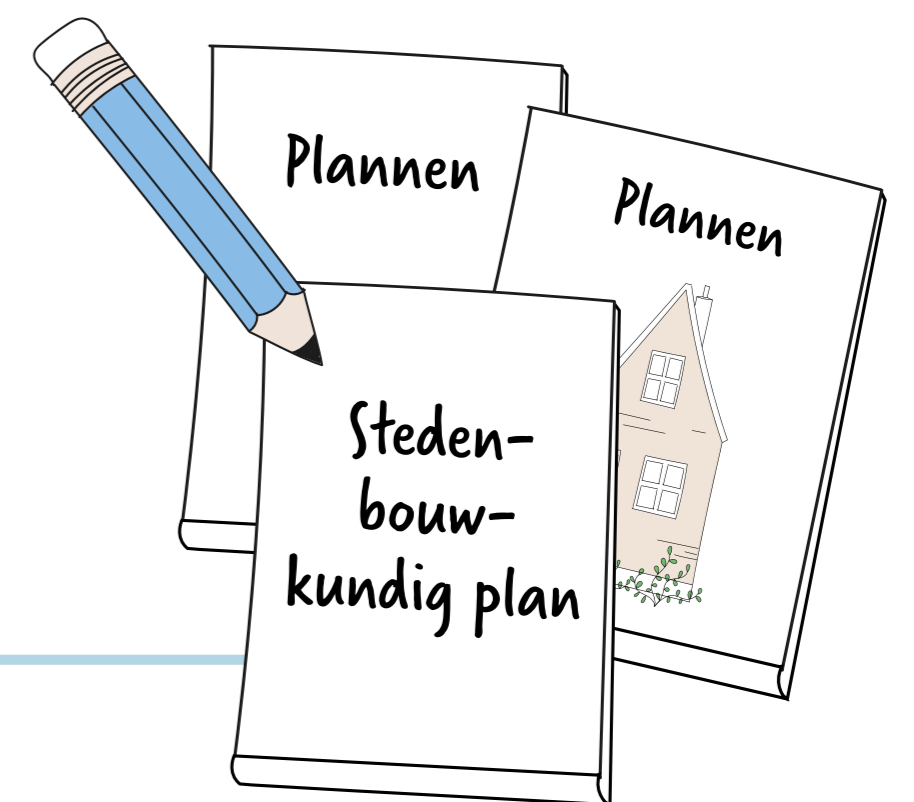
Wijkteam Zandweerd, Borgele en Platvoet

wijkteamZBP@ieder1.nl

088-111 0 352

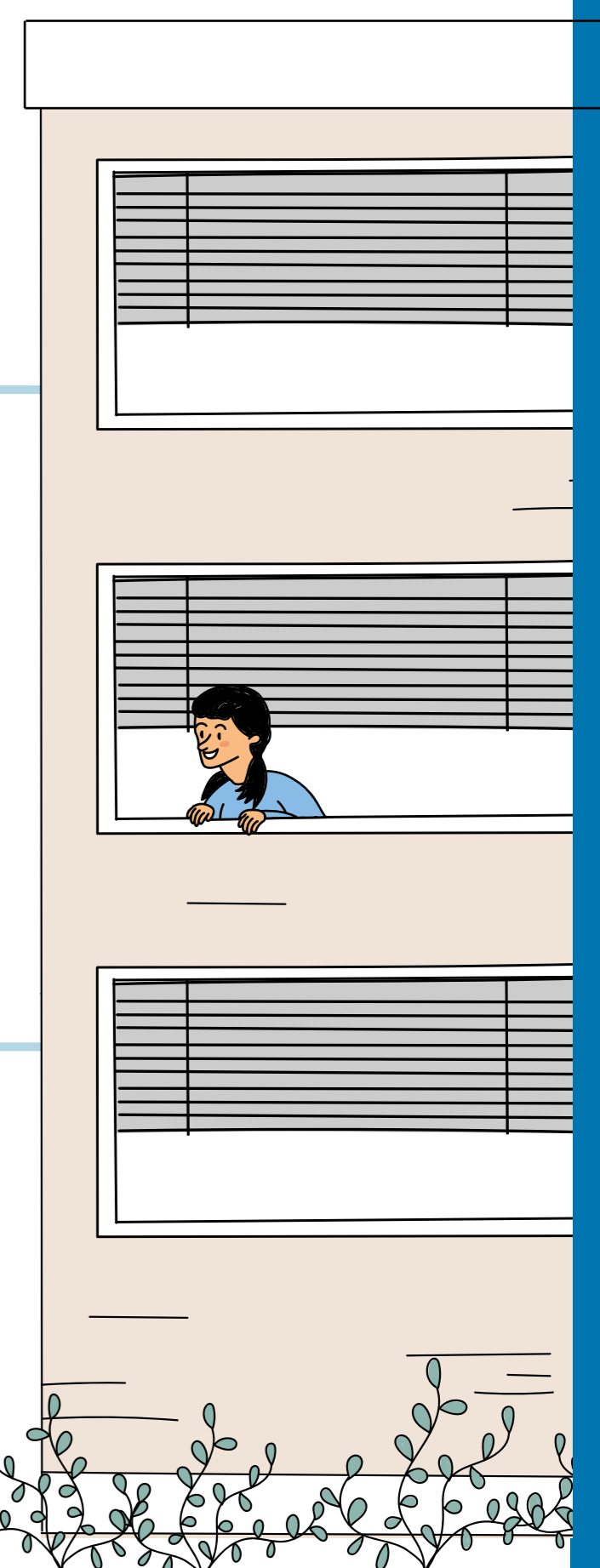
Maart/april 2023

Gemeente en woonbedrijf ieder1 werken samen het stedenbouwkundig plan uit.



September 2023

Sloop bestaande bebouwing



Eind 2023

- Bouwrijp maken van de locatie.
- Realisatie flexwoningen.

Referentie- beelden flexwoningen

Dit zijn voorbeelden hoe het er
uit kan komen te zien.



Flexwoningen in Steenbrugge

2 proefverkavelingen



Flexwoningen in Steenbrugge



We bouwen ongeveer 70 flexwoningen

Benieuwd hoe deze locatie er definitief uit komt te zien? **Halverwege 2023** laten we onze verdere uitwerking van de plannen zien.



Voor starters



Voor statushouders/
Oekraïners



Voor spoedzoekers



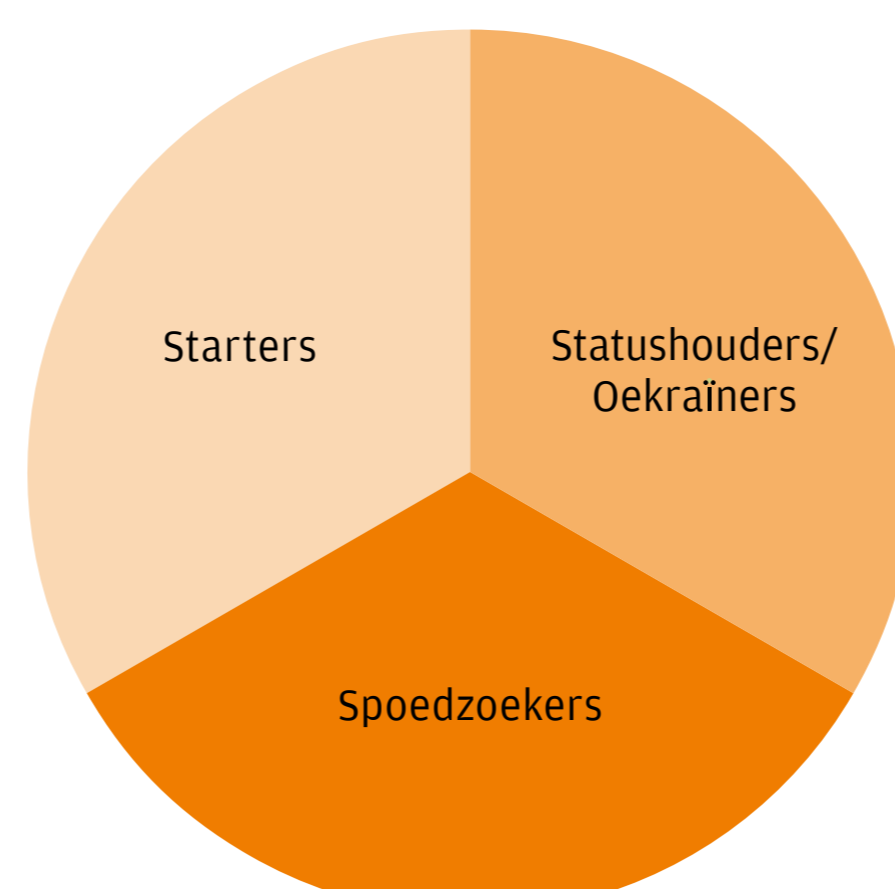
Duurzaam



Parkeren op locatie



Flexwoningen staan er max. 15 jaar

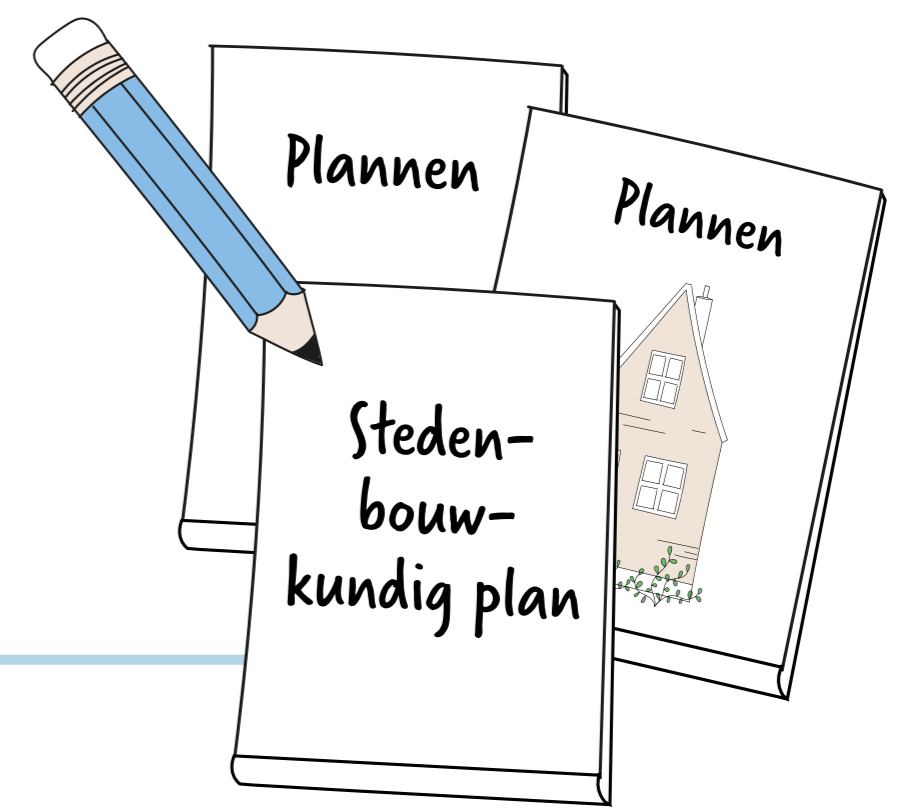


Tijdlijn

De komende maanden

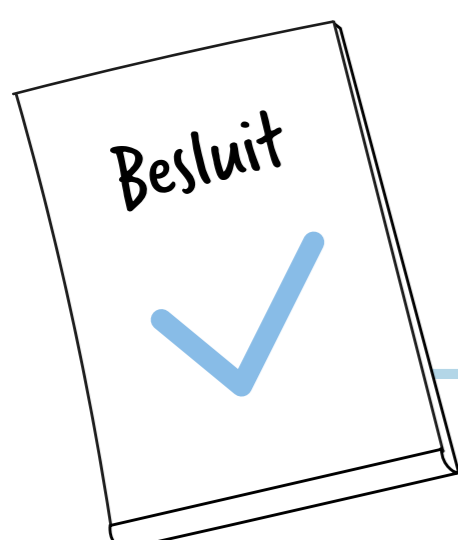
Nu

Presentatie van een eerste aanzet voor een stedenbouwkundig plan aan buurtbewoners, omwonenden, ondernemers en geïnteresseerde nieuwe bewoners.



Maart/april 2023

Gemeente en woonbedrijf ieder1 werken samen het stedenbouwkundig plan uit.



Juni 2023

Gemeente en woonbedrijf ieder1 nemen een besluit over het uitvoeren van de plannen.

Blijf niet rondlopen met vragen.
Mail of bel met:

Gemeente Deventer

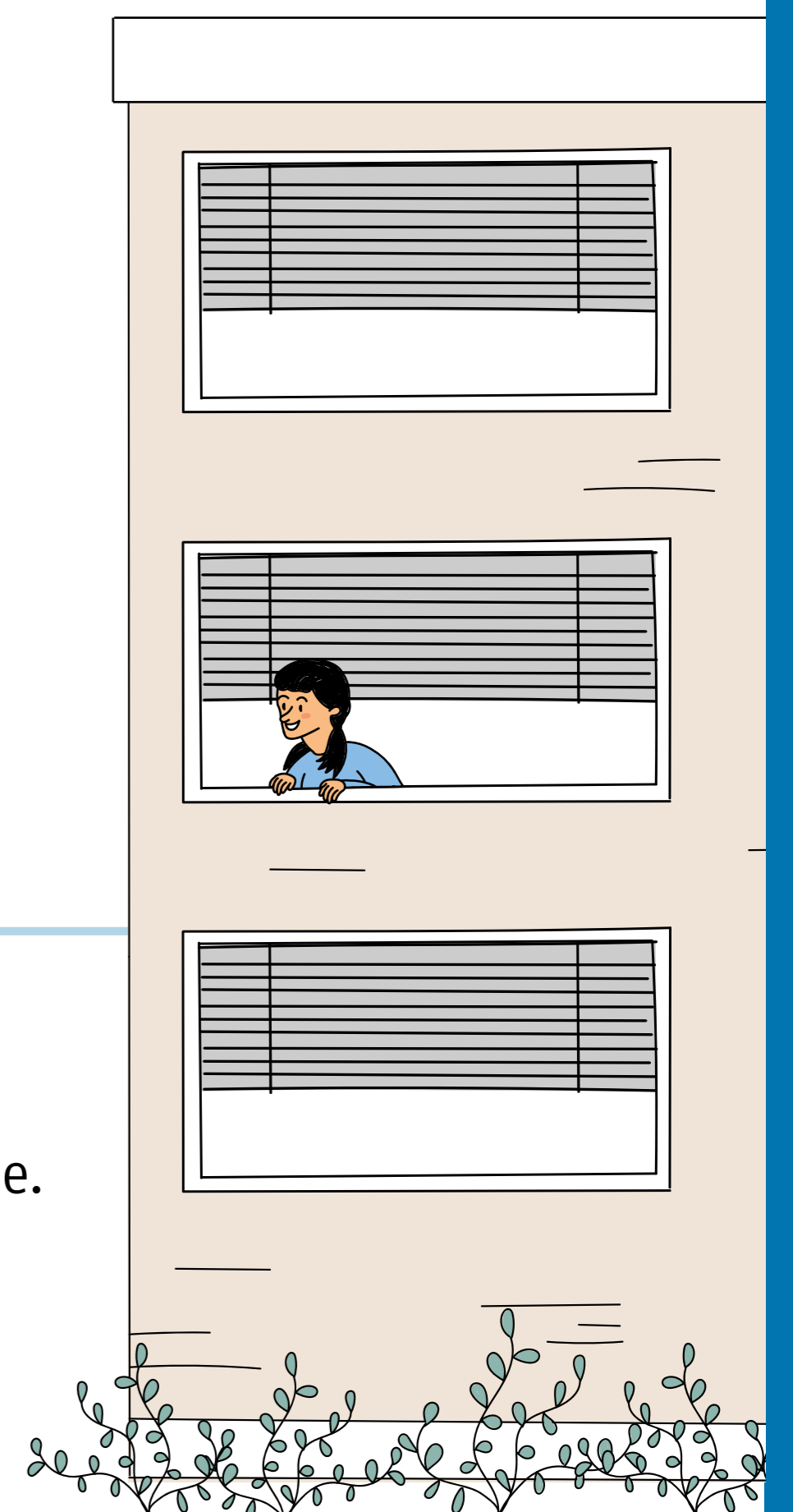
14 0570
flexwonen@deventer.nl,
www.deventer.nl/flexwonen

woonbedrijf ieder1

Wijkteam Keizerslanden en Steenbrugge
wijkteamKS@ieder1.nl
088-111 0 350

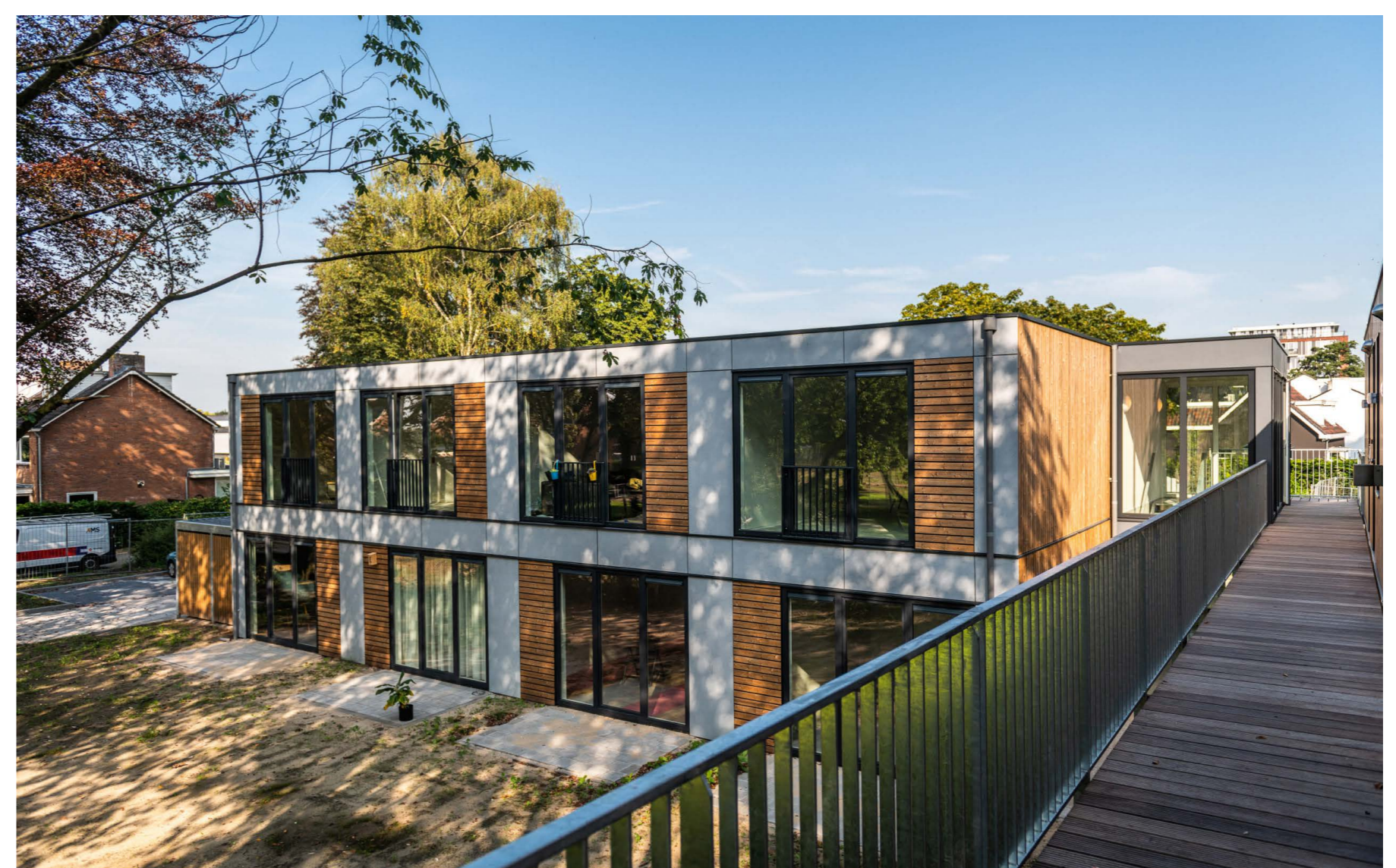
Eind 2023

- Bouwrijp maken van de locatie.
- Realisatie flexwoningen.



Referentie- beelden flexwoningen

Dit zijn voorbeelden hoe het er uit kan komen te zien.



Persbericht
31 maart 2023

Start realisatie drie locaties voor flexwonen

Het college van burgemeester en wethouders heeft uit de lijst met mogelijke locaties voor flexwonen nu drie locaties gekozen waar de voorbereidingen voor de bouw van tijdelijke wooneenheden van start kunnen. Het gaat om locaties die relatief snel te realiseren zijn. In totaal gaat het nu om de eerste 180 tot 200 wooneenheden die maximaal 15 jaar blijven.

Om de druk op de woningmarkt te verlichten, wil Deventer in 2023 driehonderd flexwoningen bouwen. Het college vraagt de raad om nu in te stemmen met de ontwikkeling van deze drie locaties.

De drie locaties

- locatie nabij rotonde Oostriklaan;
- Het Vlier 28, Borgele;
- Locatie nabij Janus Baulingstraat, Steenbrugge.

Deze drie locaties zijn geschikt bevonden op aspecten zoals verkeer, stedenbouw, ecologie en beschikbaarheid op korte termijn.

Druk woningmarkt

Deventer wil de flexwoningen inzetten, om de druk op de woningmarkt te verlichten. Wethouder Rob de Geest (Wonen): "Er zijn veel mensen op zoek naar een woning, maar voor sommige mensen is de urgentie erg hoog. De flexwoningen zijn voor hen bedoeld. Dat kunnen jongeren zijn, mensen die tijdelijk hun huis uit moeten (bijvoorbeeld vanwege een renovatie), mensen die snel woonruimte nodig hebben door een echtscheiding of faillissement of mensen met een verblijfsstatus."

Miljoenen van het rijk

Dat de urgentie in Deventer hoog is, wordt ook door het kabinet erkend. De gemeente kreeg in totaal 6,6 miljoen euro van het rijk via de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting. De Geest: "Dat geld biedt goede mogelijkheden om onze plannen voor flexwoningen te realiseren."

Rotonde Oostriklaan

Deze locatie is beoordeeld op aspecten zoals verkeer, stedenbouw, ecologie en beschikbaarheid op korte termijn. De locatie lijkt op grond van de eerste haalbaarheids-analyses geschikt voor ca 80-100 flexwoningen. Deze locatie is besproken met bewoners tijdens twee inloopavonden. De wensen van bewoners worden bij de uitwerking meegenomen.

Het Vlier 28

Deze locatie lijkt op grond van de eerste haalbaarheids-analyses geschikt voor ca 50 flexwoningen in drie bouwlagen. Op 14 december 2022 is een inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Een tweede informatiebijeenkomst staat gepland op 29 maart. Eventuele aandachtspunten van omwonenden worden betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen.

Locatie nabij Janus Baulingstraat, Steenbrugge

Deze locatie lijkt geschikt voor circa 60-70 flexwoningen. Bij de uitwerking van de plannen wordt nadrukkelijk gekeken naar de ruimtelijke inpassing in Steenbrugge. Op 14 december 2022 zijn omwonenden via een inloopbijeenkomst geïnformeerd. Op 15 maart 2023 is een tweede informatiebijeenkomst georganiseerd. De wensen van bewoners worden bij de uitwerking meegenomen.