

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Nieuw te onderzoeken locaties voor flexwonen

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 7-11-2023
Notanummer	: 2023-962
Datum	: 7-11-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 20231026_Flexwonen alternatieve locaties_randvoorwaarden def_.pdf,Nieuwe locaties in beeld voor flexwonen (1).pdf,Nieuwsbericht flexwonen_november 2023.docx

Parafering

01-11-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling31-10-2023: Wethouder

Agendering

* 01-11-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 02-11-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

9-11-2023

B & W d.d.: 7-11-2023

Besluit

1. Voor de locatie Anna Reynvaanstraat / Suze Groenewegstraat de haalbaarheid als mogelijke locatie voor flexwoningen nader te onderzoeken
2. Voor de locatie Overstichtlaan / Dreef de haalbaarheid als mogelijke locatie voor flexwoningen nader te onderzoeken
3. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de omwonenden per brief zijn geïnformeerd. Openbaarmaking volgt de week na het gebruikelijke moment van openbaarmaking.

Inleiding

Op 22 november 2022 heeft uw college 7 locaties aangewezen om te onderzoeken op geschiktheid voor de realisatie van flexwoningen op de korte termijn. Van deze locaties zijn drie locaties voorgedragen aan de raad als geschikte locaties. Op 24 mei 2023 heeft de raad ingestemd met uw voorstel. De raad heeft ingestemd met de verdere ontwikkeling van Steenbrugge J. Baulingstraat, Het Vlier 28 te Borgele en Leonard Springerlaan (Solis locatie) in Colmschate.

Twee van de op 22 november 2022 aangewezen locaties (Zandweerd en de Steenbrugge kavel nabij de Raalterweg) zijn van de lijst met geschikte locaties verwijderd.

Van de lijst met 7 locaties zijn de voormalige Roelandflat locatie in Keizerslanden en de kavel aan de David Wijneveldtstraat nog in beeld als mogelijke locatie voor flexwonen.

Om aan de ambitie om 300 woningen te realiseren in 2024 te kunnen voldoen verzoeken wij u aanvullend twee locaties verder op haalbaarheid te laten onderzoeken en te delen met de raad.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De ambitie is realisatie van 300 flexwoningen uiterlijk in 2024. Om deze ambitie te halen zijn aanvullende locaties benodigd om de haalbaarheid daarvan te onderzoeken.

Kader

BW 22 november 2022, 2022-11

BW 28 maart 2023, 2023-285

Raad 24 mei 2023, 2023-285

Betrokken partijen en participatie

Samen met de wooncorporaties zijn meerdere locaties op haalbaarheid onderzocht. Nadat u een besluit genomen heeft over de voorlopige haalbaarheid van deze locaties kunnen we samen met omwonenden en andere stakeholders de geschiktheid van de kavels in beeld brengen. Na dit onderzoek worden de kavels ter besluitvorming voorgelegd aan uw college en aan de raad.

Argumenten voor en tegen

1.1. Deze locatie is in eigendom van de gemeente en heeft een oppervlak van ca. 10.000 m². Op een deel daarvan kunnen mogelijk flexwoningen gerealiseerd worden waarbij vooralsnog wordt gedacht aan ca. 60 woningen. Zie voor voorlopige schetsen en informatie over de kavel de toegevoegde bijlage.

2.1. Deze locatie is in eigendom van de gemeente en heeft een oppervlak van ca. 2.500 m². Op een deel daarvan kunnen mogelijk flexwoningen gerealiseerd worden waarbij vooralsnog wordt gedacht aan ca. 30 woningen. Zie voor voorlopige schetsen en informatie over de kavels de toegevoegde bijlage.

Financiële consequenties en dekking

Het uitgangspunt is dat de ontvangen Rijkssubsidies voor flexwoningen de gemeentelijke kosten dekken. De gemeente kan alleen aanspraak maken op deze subsidies als locaties daadwerkelijk en tijdig ontwikkeld gaan worden met flexwoningen. Wanneer locaties uiteindelijk niet ontwikkeld kunnen worden is het risico aanwezig dat voor de gemaakte kosten alternatieve dekking gevonden moet worden.

Openbaarmaking en communicatie

De omwonenden en de pers worden geïnformeerd via bijgevoegde concept raadsmededeling en persbericht.

Aanpak en uitvoering



Omwonenden worden uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Nieuw te onderzoeken locaties voor flexwonen		
Nummer	2023-962	Portefeuillehouder	Wethouder De Geest,
Team	DEV-PRO	Datum	7-11-2023

Inleiding

Op 22 november 2022 heeft ons college 7 locaties aangewezen om te onderzoeken op geschiktheid voor de realisatie van flexwoningen op de korte termijn. Van deze locaties zijn drie locaties voorgedragen aan uw raad als geschikte locaties. Op 24 mei 2023 heeft uw raad ingestemd met ons voorstel. Uw raad heeft ingestemd met de verdere ontwikkeling van Steenbrugge aan de J. Baulingstraat, Het Vlier 28 te Borgele en de Leonard Springerlaan (Solis locatie) in Colmschate.

Twee van de op 22 november 2022 door ons college aangewezen locaties (Zandweerd en de Steenbrugge kavel nabij de Raalterweg) zijn door ons van de lijst met mogelijk geschikte locaties verwijderd. Van de lijst met 7 locaties zijn de voormalige Roelandflat locatie in Keizerslanden en de kavel aan de David Wijnveldtstraat (bij SV Colmschate '33) nog in beeld als mogelijke locatie voor flexwonen.

Om aan de gestelde ambitie van 300 flexwoningen te realiseren te kunnen voldoen hebben wij twee aanvullende locaties aangewezen om op haalbaarheid te laten onderzoeken. Het doel is om uiterlijk in 2024 de woningen gerealiseerd te hebben.

Kader

BW 22 november 2022, 2022-11

BW 28 maart 2023, 2023-285

Raad 24 mei 2023, 2023-285

Kern van de boodschap

Ons college heeft besloten voor de twee locaties aan de Anna Reynvaanstraat / Suze Groenewegstraat en aan de Overstichtlaan / Dreef de haalbaarheid voor realisatie van flexwoningen nader te onderzoeken.

Met de corporaties zijn samenwerkingsafspraken gemaakt over de bouw van 300 flexwoningen. De ambitie van 300 flexwoningen blijft met het toevoegen van deze twee locaties haalbaar. Het Rijk heeft aan ons subsidie verstrekt voor 300 flexwoningen, uiterlijk te realiseren in 2024. Vanuit de subsidie worden per locatie de door de gemeente gemaakte kosten, zoals plankosten en kosten voor het bouw- en woonrijp maken, vergoed. Vooralsnog lijkt voor alle locaties een realisatie in 2024 haalbaar. Wanneer een locatie vertraging oploopt en er niet in 2024 gestart kan worden zal de gemeente in overleg treden met het Rijk over de inzet van de subsidie voor deze specifieke locatie.

Nadere toelichting

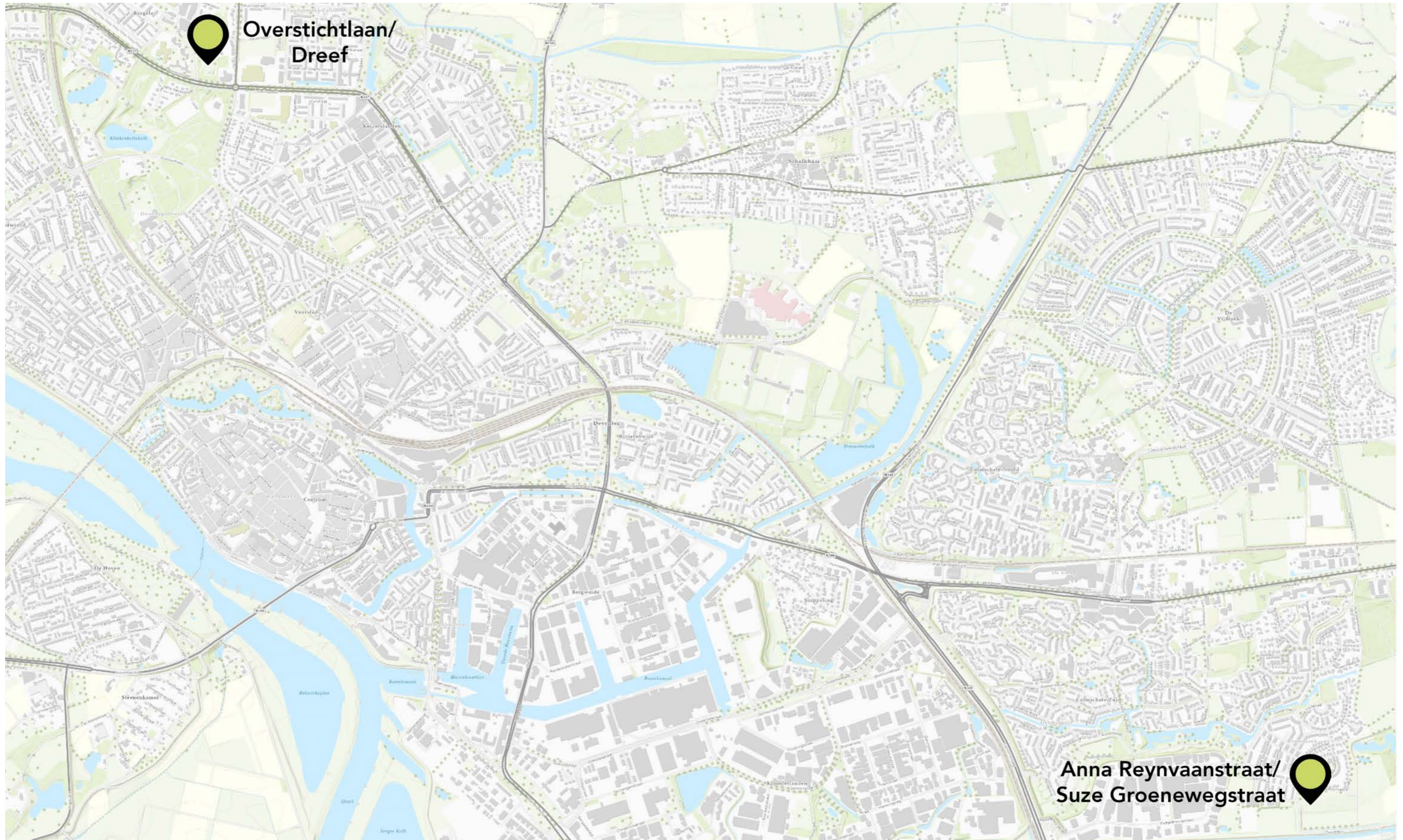
De locatie aan de Anna Reynvaanstraat is in eigendom van de gemeente en heeft een oppervlak van ca. 10.000 m². Op een deel daarvan kunnen mogelijk flexwoningen

gerealiseerd worden waarbij vooralsnog wordt gedacht aan ca. 60 woningen.
De locatie aan de Overstichtlaan / Dreef is in eigendom van de gemeente en heeft een oppervlak van ca. 2.500 m². Op een deel daarvan kunnen mogelijk flexwoningen gerealiseerd worden waarbij vooralsnog wordt gedacht aan ca. 30 woningen.
Voor een nadere toelichting en aanduiding van de twee locaties verwijzen we u naar de toegevoegde bijlage.

FLEXWONENLOCATIES

RANDVOORWAARDEN
OKTOBER 2023

MOGELIJKE LOCATIES VOOR FLEXWONEN IN DEVENTER



ZOEKCRITERIA LOCATIES VOOR HET FLEXWONEN IN DEVENTER

TIJDELIJKHEID

- zoek naar locaties die een tijd kunnen overbruggen totdat er reguliere bouwplannen worden uitgevoerd
- locatie is een voorloper van woonfunctie op die plek of locatie kan weer terug naar natuur gaan

MEENEMEN IN DE AFWEGING

- scoren op de kwaliteit van de locatie
- scoren op de kwaliteit van de toekomstige tijdelijke bebouwing

ROBUUSTE DRAGER

- bijdragen aan de versterking van de stad
- verbinding met groen en landschap
- verbinding met een buurt en voorzieningen
- oriëntatiepunten

BEREIKBAARHEID

- openbaar vervoer/fiets en te voet
- auto op de tweede plaats
- bereikbaarheid voorzieningen (sport/zorg/winkels/scholen)

KWALITEIT LEEFOMGEVING

- schone lucht
- geluid
- hitte en schaduw
- groen in de buurt

HOOFDUITGANGSPUNTEN VOOR HET INRICHTEN VAN FLEXWOONLOCATIES IN DEVENTER

- versterking van groen en beleving van het landschap
- aanplant permanente aanplant
- bouwen in clusters - gebouwen in het groen
- aansluiten op de omgeving (schaal van de bebouwing en verkeersstructuren)
- verbinding voor voet en fiets
- parkeren compact en in clusters (fiets/auto)
- parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein
- stimuleren van gemeenschappelijkheid
- herkenbare welkome entree
- wonen aan een plein, hof, erf of tuin
- variatie in sferen per locatie (reuring, ruis en rust)
- zorg voor een mix van doelgroepen
- kwaliteit voor de tussenruimte/buitenruimte
- presentatie naar omgeving en beeldkwaliteit bebouwing - uitstraling rust en solide
- ruimte voor water - zo min mogelijk verhard oppervlak
- modulair en circulair

ANNA REYNVAANSTRAAT/ SUZE GROENEWEGSTRAAT



aanduiding gebied



luchtfoto locatie



impressie locatie (kijkend vanaf de Oxersteeg)

ANNA REYNVAANSTRAAT/ SUZE GROENEWEGSTRAAT RANDVOORWAARDEN



- locatie van 10.000 m²
- as bestaande straat aanhouden als oostelijke grens van gebied
- aansluiten op bestaande bebouwing
- rekening houden met geluid van A1
- luchtkwaliteit geen belemmering
- toevoegen wandelroutes aan bestaande route rondom locatie

OVERSTICHTLAAN/DREEF



aanduiding gebied



luchtfoto locatie



impressie locatie (kijkend vanaf de Dreef)

OVERSTICHTSLAAN/DREEF RANDVOORWAARDEN



- lcoatie van 2.500 m2
- doorlopende ecologische zone ligt in het gebied
- huidige boomkrans maatgevend voor locatie
- stimuleren biodiversiteit
- ontsluiting niet via Overstichtslaan
- aansluiten op bestaande bebouwing