

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Flexwonen locatie Anna Reynvaanstraat - Suze Groenewegstraat

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 23-04-2024
Notanummer	: 2024-314
Datum	: 23-04-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Bijlage bij nota 2024-314 - 2 varianten Flexwoningen Suze Groenewegstraat-Anna Reynvaanstraat.pdf, Bijlage nota 2024-314 - Overzicht FAQ Suze Groenewegstraat-Anna Reynvaanstraat.pdf

Parafering

17-04-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling16-04-2024: Wethouder

Agendering

* 17-04-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 18-04-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

23-04-2024

B & W d.d.: 23-04-2024

Besluit

1. De raad voor te stellen de locatie Anna Reynvaanstraat / Suze Groenewegstraat aan te wijzen als locatie voor flexwoningen
2. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen
3. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Op 22 februari 2023 heeft uw college voor onder meer de locatie aan de Suze Groenewegstraat opdracht gegeven deze locatie verder te onderzoeken op haalbaarheid. Samen met woningcorporatie Rentree is deze locatie onderzocht en door ons geschikt bevonden voor het realiseren van ca. 60 flexwoningen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De versnelde realisatie van ca. 60 flexwoningen voor de verschillende doelgroepen die met spoed een woning zoeken.

Kader

Raadsmededeling Flexwonen in Deventer 1 april 2021

Collegebesluit 22 november 2022 met raadsmededeling met nummer 2022-911, nadere

studie voor het realiseren van flexwoningen in de gemeente
Collegebesluit 22-02-2023 met nummer 2023-68 (flexwonen locatiekeuze)
Raadsbesluit 2023 - 285 flexwonen locatiekeuze van 24 mei 2023
Raadsmededeling Flexwonen zoeklocaties 7 november 2023 (2023-962)

Betrokken partijen en participatie

De locatie is in nauwe samenwerking met woningcorporatie Rentree onderzocht op haalbaarheid. Daarnaast zijn we hierin ondersteund door een pilot project vanuit de provincie (versnelling woningbouw). De pilot maakte het o.a. mogelijk om samen met de verschillende stakeholders zoals het waterschap, provincie, nutspartijen en de bouwers van de flexwoningen de verschillende belangen en wensen zo snel en zo compleet mogelijk in beeld te brengen.

Om de wensen en bedenkingen van de omwonenden in beeld te brengen is een participatieproces gestart die samen met Rentree is vormgegeven. Op 28 november 2023 heeft een eerste inloopavond plaatsgevonden. Een tweede bijeenkomst is georganiseerd op 22 april 2023

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Locatie Suze Groenewegstraat

De locatie is verkennend beoordeeld op aspecten zoals verkeer, stedenbouw, ecologie, archeologie, flora en fauna, waterberging, milieu zoning en beschikbaarheid op korte termijn. Voor al deze aspecten geldt vooralsnog dat woningbouw op deze locatie mogelijk is. Wel dienen er nog aanvullende onderzoeken worden uitgevoerd zoals bijvoorbeeld een flora en fauna en een geluidsonderzoek. Voor het aspect archeologie geldt dat de beoogde woningbouwlocatie buiten de contour ligt waarbinnen aanvullend archeologisch onderzoek is vereist. De onderzoeken worden afgerond voordat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

De netbeheerder (Enexis) heeft aangegeven dat er voor de aansluiting van het beoogde aantal flexwoningen voldoende capaciteit beschikbaar is.

Op 28 november 2023 en op 22 april 2024 hebben wij de omwonenden van de locatie geïnformeerd over het plan van de gemeente en woningcorporatie. Het algemene beeld van omwonenden is dat de locatie niet geschikt is om meerdere redenen:

1. de omgeving is ook aangewezen als zoeklocatie voor windturbines;
2. de locatie is een groene zone aan de rand van Deventer welke in stand gehouden moet worden;
3. de locatie ligt buitendijks en is een overloopgebied voor de IJssel bij een extreem hoge waterstand.

Overigens ontvangen we ook positieve reacties op de keuze voor deze locatie en het beschikbaar stellen daarvan voor de doelgroepen starters, spoedzoekers en statushouders.

Voor wat betreft punt 3 is uitgebreid overleg geweest met de beide betrokken waterschappen en de provincie. De conclusie is dat de beoogde locatie voor flexwoningen geschikt is voor flexwoningen. Het betreffende gebied is voldoende hooggelegen en raakt de omliggende dijklichamen niet. Wel gelden er beperkingen. Er mag bijvoorbeeld alleen onder voorwaarden dieper dan 1 meter gegraven worden. De door de waterschappen opgelegde beperkingen bevestigen ons beeld dat tijdelijke flexwoningen op deze locatie mogelijk zijn. Er dient wel een watervergunning aangevraagd te worden.

De eerste twee argumenten zijn lastiger af te wegen met het belang van

flexwoningen. Cumulatie van de opgave voor flexwonen en de mogelijke komst van windturbines heeft impact op de omgeving van de omwonenden. Vanwege de grote bouwopgave en de tijdelijkheid van flexwoningen zijn we van mening dat de locatie voldoende geschikt is voor flexwoningen. Na 15 jaar wordt de omgeving weer teruggebracht in de huidige staat. De mogelijke komst van windturbines is pas over een periode van 6 - 8 jaar.

Voor windturbines gelden wettelijke afstanden tot woningbouw. De beoogde locatie voor flexwoningen ligt op voldoende afstand van de beoogde locaties voor windturbines.

Financiële consequenties en dekking

Bij het raadsbesluit van 23 mei 2023 over 3 locaties heeft de raad € 3.400.000,- krediet beschikbaar gesteld met als dekking de verstrekte rijkssubsidies. Dit krediet is beschikbaar gesteld om de realisatie van de eerste 200 flexwoningen mogelijk te maken. Voor de locatie Suze Groeneweg zal gebruikt worden gemaakt van dit beschikbaar gestelde krediet. Uitgaande van circa 60 woningen zal circa € 1.020.000,- (maximaal € 17.000,- per woning) voor de locatie Suze Groeneweg ingezet worden. Zodra het totaal aantal flexwoningen boven de 200 zal uitkomen wordt de raad om aanvullend krediet vanuit de subsidies gevraagd.

De kosten voor de ambtelijke inzet voor Flexwonen worden gedekt uit de subsidiegelden. Ook zijn de subsidiegelden noodzakelijk voor het bouw- en woonrijp maken van de locaties. Een risico is dat toegekende subsidies teruggestort moeten worden als niet aan de voorwaarden kan worden voldaan. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren als woningen niet op tijd geplaatst zijn en klaar voor gebruik of als de beoogde doelstelling van 300 woningen niet wordt gehaald. Voor kosten waarvoor in dat geval mogelijk geen dekking meer is, dient een alternatieve dekking gevonden te worden binnen de gemeentebegroting.

Openbaarmaking en communicatie

Uw besluit kan nadat de stukken aan de raad zijn verstrekt openbaar gemaakt worden. Omwonenden worden op de hoogte gesteld van de verwerking van de aandachtspunten en in de loop van dit jaar en begin 2025 verder geïnformeerd over de voortgang.

Aanpak en uitvoering

Nadat uw college heeft ingestemd met dit voorstel wordt het ontwerp-raadsvoorstel voorgelegd aan de gemeenteraad. De planning is dat de raad in juni 2024 een besluit neemt over het voorstel om de locatie aan te wijzen voor flexwoningen. Met de corporatie wordt vervolgens een overeenkomst voorbereid waarin wordt vastgelegd onder welke condities de flexwoningen gerealiseerd worden. Het aandeel van de gemeente wordt hierin vastgelegd, inclusief financiële afspraken over inzet van subsidiegeld. De grond van de beoogde locatie is in eigendom van de gemeente. De concept overeenkomst wordt ter besluitvorming voorgelegd aan uw college.

De globale planning is:

2024

- raadsbesluit
- uitwerken schetsen tot definitief stedenbouwkundig plan met inrichtingsschets



voor openbare ruimte

- informeren omwonenden bouwplan
- aanvraag omgevingsvergunning
- gunning flexwoningen en gunning partij voor bouw- en woonrijp maken

2025

- bouw- en woonrijp maken
- plaatsen woningen

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Flexwonen locatie Anna Reynvaanstraat - Suze Groenewegstraat
Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,
Voorstelnummer : 2024-314
Datum B en W besluit : 23-04-2024
Team : DEV-PRO-WG

Inleiding

Op 22 februari 2023 heeft het college voor onder meer de locatie aan de Suze Groenewegstraat besloten deze locatie verder te onderzoeken op haalbaarheid. Samen met woningbouw corporatie Rentree is deze locatie onderzocht en geschikt bevonden voor het realiseren van ca. 60 flexwoningen.

Uw raad heeft op 24 mei 2023 besloten om drie locaties aan te wijzen voor flexwoningen (nabij rotonde Oostriklaan, Het Vlier 28, Borgele en nabij de Janus Baulingstraat in Steenbrugge). De locatie in Diepenveen heeft uw raad mee ingestemd op 7 juni 2023 (routekaart). Voor de locatie Steenbrugge is inmiddels een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 60 woningen. De locatie Het Vlier 28 is niet langer in beeld voor flexwonen. De eigenaar van het gebouw, Woonbedrijf ieder1, heeft op verzoek van het COA besloten om het gebouw vooralsnog niet te slopen maar langer beschikbaar te houden voor de huidige gebruikers (minderjarige alleenstaande statushouders). De eigenaar van de kavel nabij de rotonde Oostriklaan (Solis) geeft op dit moment nog geen medewerking aan de realisatie van flexwoningen op deze kavel. Ze onderzoeken de mogelijkheden om deze kavel te ontwikkelen voor eigen gebruik. De combinatie met flexwoningen bleek voor Solis niet haalbaar. Het is dus nodig om deze nieuwe locatie aan te wijzen om flexwoonlocaties te realiseren.

Raadsvoorstel

De locatie Anna Reynvaanstraat / Suze Groenewegstraat aan te wijzen als geschikte locatie voor flexwoningen

Kern raadsvoorstel

De locatie aan te wijzen als geschikte locatie voor de realisatie van flexwoningen. Vervolgens kan het college aan de slag met de verdere uitwerking van het plan en een overeenkomst sluiten met Rentree om de realisatie van ca. 60 flexwoningen mogelijk maken.

Beoogd resultaat

De versnelde realisatie van ca. 60 flexwoningen voor de verschillende doelgroepen die met spoed een woning zoeken, om zo een bijdrage te leveren aan de oplossing van de woningnood.

Kader

Raadsmededeling Flexwonen in Deventer 1 april 2021
Collegebesluit 22 november 2022 met raadsmededeling met nummer 2022-911, nadere studie voor het realiseren van flexwoningen in de gemeente
Collegebesluit 22-02-2023 met nummer 2023-68 flexwonen locatiekeuze
Raadsbesluit 2023 - 285 flexwonen locatiekeuze 24 mei 2023
Raadsmededeling Flexwonen zoeklocaties 7 november 2023 (2023-962)

Argumenten ten behoeve van de raad

Locatie Suze Groenewegstraat

De locatie is beoordeeld op aspecten zoals verkeer, stedenbouw, ecologie, archeologie, flora en fauna, waterberging, milieu zoning en beschikbaarheid op korte termijn. Voor al deze aspecten geldt vooralsnog dat woningbouw op deze locatie mogelijk is. Wel dienen er nog aanvullende onderzoeken worden uitgevoerd zoals bijvoorbeeld een flora en fauna en geluidsonderzoek. Voor het aspect archeologie geldt dat de beoogde woningbouwlocatie buiten de contour ligt waarbinnen aanvullend archeologisch onderzoek is vereist. De onderzoeken worden afgerond voordat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

De netbeheerder (Enexis) heeft aangegeven dat er voor de aansluiting van het beoogde aantal flexwoningen voldoende capaciteit beschikbaar is.

Op 28 november 2023 en op 22 april 2024 hebben wij de omwonenden van de locatie geïnformeerd over het plan van de gemeente en woningcorporatie. Het algemene beeld van omwonenden is dat de locatie niet geschikt is om meerdere redenen:

1. de omgeving is ook aangewezen als zoek locatie voor windturbines;
2. de locatie is een groene zone aan de rand van Deventer welke in stand gehouden moet worden;
3. de locatie ligt buitendijks en is een overloopgebied voor de IJssel bij een extreem hoge waterstand.

Overigens zijn niet alle omwonenden van mening dat de locatie ongeschikt is.

Voor wat betreft punt 3 is uitgebreid overleg geweest met de beide betrokken waterschappen en de provincie. De conclusie is dat de beoogde locatie geschikt is voor flexwoningen. Het betreffende gebied is voldoende hooggelegen en raakt de omliggende dijklichamen niet. Wel gelden er beperkingen. Er mag bijvoorbeeld alleen onder voorwaarden dieper dan 1 meter gegraven worden. De door de waterschappen opgelegde beperkingen bevestigen ons beeld dat tijdelijke flexwoningen op deze locatie mogelijk zijn. Er dient wel een watervergunning aangevraagd te worden.

In de ogen van het college kunnen beide zaken naast elkaar bestaan, mede omdat flexwoningen een tijdelijke oplossing is en beide zaken ruimtelijk inpasbaar blijken. Cumulatie van de opgave voor flexwonen en de mogelijke komst van windturbines heeft impact op de omgeving van de omwonenden. Vanwege de grote bouwopgave en de tijdelijkheid van flexwoningen zijn we van mening dat de locatie voldoende geschikt is voor flexwoningen. Na 15 jaar wordt de omgeving weer teruggebracht in de huidige staat. De mogelijke komst van windturbines is pas over een periode van 6 - 8 jaar.

Voor windturbines gelden wettelijke afstanden tot woningbouw. De beoogde locatie voor flexwoningen ligt op voldoende afstand van de beoogde locaties voor windturbines.

Betrokken partijen en participatie

Vanwege de grote druk op de woningmarkt is voor het project flexwonen gekozen voor de trede raadplegen op de participatieladder. De omwonenden zijn geïnformeerd over het voornemen van corporatie en gemeente. Na de eerste informatie bijeenkomst is een ontwerp gemaakt waarbij rekening is gehouden met wensen en bedenkingen vanuit de omwonenden. Dit voorlopig ontwerp is voorgelegd aan de omwonenden op 22 april 2024. Het definitieve ontwerp, de basis voor de aanvraag omgevingsvergunning wordt, nadat uw raad heeft ingestemd met de locatiekeuze, gepresenteerd aan de omwonenden.

De locatie is in nauwe samenwerking met woningcorporatie Rentree onderzocht op haalbaarheid. Daarnaast zijn we hierin ondersteund door een pilot project vanuit de provincie (versnelling woningbouw). De pilot maakte het o.a. mogelijk om samen met de verschillende stakeholders zoals het waterschap, provincie, nutspartijen en de bouwers van de flexwoningen de verschillende belangen en wensen zo snel en zo compleet mogelijk in beeld te brengen.

Om de wensen en bedelingen van de omwonenden in kaart te brengen is een participatieproces gestart die samen met Rentree is vormgegeven. Een samenvatting van wensen en bedelingen vindt u in het als bijlage toegevoegde participatieverslag. Bij omwonenden overheerst het gevoel dat de omgeving flink wordt belast door de aanwezigheid van het zoekgebied voor windturbines in combinatie met het plan voor flexwoningen en dat er een groenzone verloren gaat. De aan de buurt gepresenteerde varianten treft u aan in de bijlage.

Financiële consequenties

Bij uw besluit van 23 mei 2023 over 3 locaties heeft u € 3.400.000,-- krediet beschikbaar gesteld met als dekking de verstrekte subsidies. Dit krediet is beschikbaar gesteld om de realisatie van de eerste 200 flexwoningen mogelijk te maken. Voor de locatie Suze Groeneweg zal gebruikt worden gemaakt van dit beschikbaar gestelde krediet. Uitgaande van circa 60 woningen zal circa € 1.020.000,- (maximaal € 17.000,- per woning) voor de locatie Suze Groeneweg ingezet worden. Zodra het totaal aantal flexwoningen boven de 200 zal uitkomen wordt uw raad om aanvullend krediet vanuit de subsidies gevraagd.

De kosten voor de ambtelijke inzet voor Flexwonen 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 of als de beoogde doelstelling van 300 woningen niet wordt gehaald. Voor kosten waarvoor in dat geval mogelijk geen dekking meer is dient een alternatieve dekking gevonden te worden binnen de gemeentebegroting.

Betrokkenheid raad

Met uw raad is afgesproken dat u een besluit neemt over de keuze van locaties voor flexwoningen. Ons college verwacht u in de loop van dit jaar een opvolgend voorstel aan u voor te leggen voor andere locaties om invulling te geven aan de ambitie van 300 flexwoningen. Vooralsnog stellen we vast dat de beoogde 300 flexwoningen in 2024 niet haalbaar is. Dit betreft overigens een landelijk beeld. Met de subsidie verstrekker (ministerie van BZK) zijn we in overleg om zoveel mogelijk woningen te realiseren uiterlijk in 2025.

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



J.P. Wassens



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Flexwonen locatie Anna Reynvaanstraat - Suze Groenewegstraat
Voorstelnummer : 2024-314
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23-04-2024, nummer 2024-314

BESLUIT

De locatie Anna Reynvaanstraat / Suze Groenewegstraat aan te wijzen als geschikte locatie voor flexwoningen

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Varianten flexwoningen Suze Groenewegstraat/Anna Reyvaanstraat

Gepresenteerd op inloopbijeenkomst omwonenden: maandag 22-04-2024 van 17.00-20.00 uur

Variant 1

63 woningen (6 x ca. 27m², 27 x ca. 40 m² en 30 x ca. 54 m²)



Variant 2 64 woningen (6 x ca. 27m², 29 x ca. 40 m² en 29 x ca. 54 m²)



Overzicht veel gesterespectievelijk Ide vragen en bijbehorende antwoorden op en n.a.v. de informatiebijeenkomsten Flexwonen Suze Groenewegstraat/Anna Reynvaanstraat op 28 november 2023 en 22 april 2024.

De bijeenkomsten zijn door respectievelijk ca. 85 en 45 mensen bezocht.

Vraag	Antwoord
<p>Wat vinden de Waterschappen en de Provincie van de eventuele ontwikkeling van flexwoningen op deze locatie?</p>	<p>Bij het bepalen van de zoeklocatie is rekening gehouden met de beperkingen vanuit wateraspecten. De zoeklocatie voor flexwonen is omringd door beschermingsgebieden voor de waterkering (Waterstaatswerk en Profiel van vrije ruimte) en het Primaire watergebied. Als gemeente hebben we zelf nog een vrijwaringszone rondom de waterkering in het omgevingsplan opgenomen en er ligt een archeologische vindplaats. Hier blijven we ook buiten. In overleg met waterschappen en provincie blijft een gebied over waar onder randvoorwaarden gebouwd mag worden. Een deel van de bestaande woningen ligt binnen de begrenzing van het Waterstaatswerk en het Profiel van vrije ruimte van de waterkeringen, waardoor hier meer beperkingen gelden dan voor het onderzoeksgebied.</p>
<p>Worden omwonenden actief geïnformeerd over het proces? Bijvoorbeeld wanneer wij zienswijzen kunnen indienen?</p>	<p>De gemeente Deventer publiceert al haar bekendmakingen op https://www.officielebekendmakingen.nl/. U kunt zich via deze site abonneren op een door u gestelde zoekvraag. U wordt dan op de hoogte gesteld als er een nieuwe publicatie verschijnt die aan uw zoekvraag voldoet.</p>
<p>Hoe zeker is die periode van 15 jaar?</p>	<p>De omgevingsvergunning voor de flexwoningen wordt aangevraagd voor een periode van 15 jaar. Daarna wordt de locatie weer teruggebracht naar de huidige bestemming.</p>
<p>Wat is de relatie tussen ontwikkeling flexwonen en plannen voor plaatsing windmolens? Is de optelsom van windturbines en flexwoningen acceptabel voor deze wijk? Is er aandacht voor de nieuwe bewoners op de beoogde locatie voor flexwoningen en de overlast van windturbines en snelweg A1?</p>	<p>De gemeenteraad heeft een zoekgebied voor de opwek van windenergie aangewezen, dat is een brede strook langs de A1 vanaf de IJssel tot aan de gemeentegrens met Rijssen-Holten. Dit is ook het voorkeursgebied van de provincie Overijssel. Bij de ingediende aanvragen voor windprojecten voor dit gebied zal o.a. rekening worden gehouden met de op het moment van gunning geldende wettelijke afstands- en geluidsnormen. Voor zover wij nu kunnen beoordelen passen de beide initiatieven naast elkaar. De nieuwe bewoners komen op relatief korte afstand te wonen van de mogelijke locatie voor windturbines en de A1 en kunnen daar mogelijk hinder van ondervinden. De vergunning voor het bouwen van woningen kan alleen afgegeven worden als er rekening is gehouden met de wettelijke normen voor het bouwen van woningen.</p>
<p>Hoe zit het met aanleg riolering, water en elektra en is dit van invloed op de werking van bijvoorbeeld onze zonnepanelen?</p>	<p>De aanleg van riolering, water en elektra heeft geen invloed op de werking van zonnepanelen. Mogelijk kan tijdens de aanleg van de elektra voorziening korte tijd niet terug geleverd worden.</p>

Vraag	Antwoord
Wat als er door werkzaamheden/bouwactiviteiten/pompen schade ontstaat aan huizen in de nabije omgeving?	Als onverhoopt schade ontstaat die direct verband houdt met de werkzaamheden, dan kan deze mogelijk voor vergoeding in aanmerking komen.
Wat is de doelgroep voor flexwoningen en hoe wordt de verdeling geborgd en wie is de poortwachter?	Voor de flexwoningen is de verdeling: 1/3 ^e starters, 1/3 ^e spoedzoekers en 1/3 ^e statushouders-Oekraïners. Poortwachter in de toewijzing is de betreffende woningcorporatie.
Hoe wordt het groene karakter van de locatie meegenomen in de plannen? Is ook in een gemeenschappelijke tuin en opbergruimte voor fietsen/spullen voorzien?	Gemeente en corporatie passen, binnen de (financiële) mogelijkheden, de openbare inrichting rondom de flexwoningen zo goed mogelijk in, in de natuurlijke omgeving. Het groene karakter wordt zoveel als mogelijk gewaarborgd. Ook streven wij naar een gezamenlijke buitenruimte voor de bewoners en een algemene (fiets)berging bij de woningen.
Waarom is de keus gevallen op deze locatie? De locatie is op behoorlijke afstand van de voorzieningen zoals winkels.	De locatie is eigendom van de gemeente en wij zijn van mening dat deze ruimte geschikt is om tijdelijk flexwoningen te realiseren welke goed inpasbaar zijn in de omgeving. Voorzieningen zijn op acceptabele fietsafstand. Verder zijn de flexwoningen op een zo groot mogelijke afstand van de bestaande woningen gesitueerd.
Hoe zit het met archeologische vindplaatsen?	De stadsarcheoloog heeft een advies uitgebracht over deze locatie. Wij hebben naar aanleiding van dit advies de globale zoeklocatie iets aangepast. Voor de beoogde locatie hoeft geen aanvullend onderzoek te worden gedaan.
Hoe wordt extra parkeerdruk in de omgeving voorkomen?	Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er is een verkeerskundig onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte voor flexwonen.
Wie is er verantwoordelijk voor de netheid rondom de locatie?	De woningcorporatie is verantwoordelijk voor de netheid rondom de locatie. Gemeente en corporatie maken concrete afspraken over het beheer van de locatie.
Hoe wordt veiligheid gewaarborgd bij nog meer (sluip)verkeer vanaf A1 door de wijk? En kan de wijk extra verkeer van flexwoningen aan?	Het plan is verkeerskundig onderzocht, inclusief parkeren, ontsluiting etc., waarbij ook de verkeersveiligheid is meegenomen. De beoogde ontsluiting is via de Oxersteeg. De wijk kan het extra verkeer aan is onze verwachting.
Kan er sprake zijn van waardevermindering en zo ja, hoe gaat de gemeente er mee om?	Als men waardevermindering vermoedt, kan een aanvraag voor nadeelcompensatie worden ingediend bij de gemeente. Bij toekenning van de aanvraag betreft het wel een compensatie en niet een vergoeding van de gehele waardevermindering.
Wat voor woningen worden er gebouwd? Is drie lagen hoog bouwen wel passend in de omgeving? Komt er een stalen trappen galerij?	De plannen worden nog nader uitgewerkt door corporatie en gemeente. Wij denken voor deze locatie aan maximaal 3 bouwlagen (appartementen). De woningen zijn bedoeld voor 1- à 2-persoons huishoudens. Zie ook de bijlage met de varianten 1 en 2. Onderzocht kan worden of twee bouwlagen beter past in de omgeving. Bij een bouwopgave van 60 woningen wordt het ruimtebeslag wel groter. Bij de tweede informatieavond is een voorkeur uitgesproken voor variant 2, maar dan met twee bouwlagen. De stalen trappen galerij is een aandachtspunt en wordt nader onderzocht.