



gemeente  
putten

# Flexwonen

## Stand van zaken en aanpak



**14 april 2021**

# Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
2. Doelgroep.....	5
3. Locaties.....	7
4. Verdichtingsstudie.....	11
5. Vervolgstappen speerpuntlocatie.....	13
6. Communicatie.....	14

Datum: 14 april 2021

Status: definitief

Opstellers: Jan Doornbos, Eva Krabbenbos, Harrie Oppewal

Afgestemd met en meegelezen door WoningStichting Putten: Rick de la Croix

# 1. Inleiding

Onder flexwonen verstaan we een tijdelijke woonoplossing, waarbij het tijdelijke karakter kan liggen in de woning zelf, het gebruik van de woning of het gebruik van de locatie. Om te voldoen aan de behoefte van onze doelgroep moet de oplossing snel zijn te realiseren en de woning in het goedkope segment vallen. De flexwoningen zijn een noodzakelijke aanvulling op de normale woningvoorraad.

In 2018 is verkenning uitgevoerd naar de kansen voor flexwonen in de gemeente Putten. Naar aanleiding hiervan is het volgende opgenomen in de woonvisie.

*We zien behoefte aan Flexwonen bij starters, uitstroom maatschappelijke opvang en/of andere zorginstellingen, relatieverbrekingen, huisuitzettingen, gedwongen woningverkoop en overige spoedzoekers. In hun huisvestingsvraag willen wij voorzien. Hiervoor gaan we uit van een vraag tussen de 65-82 woningen per jaar.*

Als de gemiddelde woontijd 1 jaar is, is de benodigde voorraad gelijk aan de jaarlijkse instroom. Als de gemiddelde woontijd 2 jaar is moet de voorraad al twee keer zo groot zijn als de jaarlijkse instroom. De praktijk van flexwonenprojecten in het land leert dat de gemiddelde woontijd wel rond die 2 jaar ligt. Het gebruik en de duur van verhuurcontracten kunnen het aantal eenheden bepalen. Nauwkeurige monitoring is nodig en mede daarom zal met een relatief klein aantal woningen worden gestart.

Ook in de prestatieafspraken tussen de gemeente en Woningstichting Putten (WSP) heeft flexwonen een plek gekregen. WSP onderzoekt of zij haar voorraad (al dan niet tijdelijk) kan uitbreiden met ongeveer 20 flexwoningen. De gemeente ondersteunt dit onderzoek door onder andere de inzet van een expertteam/versnellingssteam flexwonen van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RvO). Waar WSP niet in de behoefte kan voorzien, kijkt de gemeente ook naar andere partijen. De gemeente stelt samen met WSP (en eventueel het expertiseteam) nadere kaders op voor doelgroepen en toewijzing.

Deze notitie beschrijft de aanpak van het flexwonen in Putten. Achtereenvolgens wordt beschreven: voor wie we dit doen, welke plekken in Putten we hebben onderzocht en welke locatie we als speerpunt hebben aangewezen om als eerste uit te werken. De notitie eindigt met een voorstel voor de communicatie over deze bijzondere en maatschappelijk belangrijke ontwikkeling.

## 2. Doelgroep

### Behoeftte aan flexwonen

In de woonvisie gaan we uit van een behoefte aan flexwonen van 65-82 woningen per jaar. In de cijfers van de woonruimteverdeling van WSP (bron: Enserve) is te zien dat er behoorlijk wat actief woningzoekenden zijn in Putten. We hebben daarbij iemand als spoedzoeker aangemerkt als diegene meer dan 15 keer binnen een jaar op een woning heeft gereageerd. In 2019<sup>1</sup> bood WSP 85 woningen aan. 151 mensen uit Putten reageerden binnen dat jaar meer dan 15 keer op een woning in Putten.

#### ***Actief woningzoekenden voornamelijk 1- en 2-persoons huishoudens met laag inkomen***

Het merendeel (119) van deze 151 mensen hebben de laagste inkomens (tot de huurtoeslaggrens). Dat was 47 keer voor woningzoekenden met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en Europagrens. Het gaat hier vooral om 1- en 2-persoons huishoudens (respectievelijk 86 en 38). Er waren wel woningzoekenden met 3 of 4 personen die veel reageerden (respectievelijk 20 en 14), maar dit kwam minder vaak voor. Er zijn veel jongeren onder de actieve woningzoekenden, toch laten de cijfers ook zien dat er in de leeftijd 28 t/m 54 jaar een aanzienlijke behoefte zit. Zelfs de leeftijdscategorie 54 t/m 74 jaar is niet verwaarloosbaar, maar wel kleiner dan de andere twee groepen.

#### ***Geen kinderen in flexwoningen speerpuntlocatie***

Als uitgangspunt hanteren wij voor in ieder geval de speerpuntlocatie dat personen/gezinnen met kinderen worden uitgesloten van het aanbod flexwonen. Met de urgentiecommissie is bekeken of gezinnen met kinderen doelgroep kunnen zijn voor flexwoningen. Dat lijkt niet het geval. De mensen die vanuit Putten een beroep doen op een urgentie zijn vaak (eenouder)gezinnen en zijn over het algemeen op zoek naar permanente huisvesting. Gedurende de looptijd van de urgentie(aanvraag) vindt men vaak zelf een oplossing. Bij andere gemeenten zien we dat (gezinnen met) kinderen expliciet worden uitgesloten voor tijdelijke huisvesting, omdat kinderen niet thuis horen in tijdelijke huisvesting.

#### ***Vertaling naar de woonplek***

Voor de speerpuntlocatie van WSP gaan we uit van 20 flexwoningen. Voor de doelgroepen hanteren we geen harde aantallen per categorie. Belangrijk is dat er een goede mix is tussen de dragers en de vragers (zelfredzame en kwetsbare mensen) binnen het project. De flexwoningen moeten een degelijke woonplek bieden, maar ook voldoende motiveren om op zoek te gaan naar een reguliere woning. Voor alle doelgroepen gaan we uit van zelfstandige eenheden (dus een eigen badkamer en keuken). Hiervan moet het grootste deel (circa 16) uit studio's bestaan en een deel (circa 4) uit flexwoningen met een aparte slaapkamer. Bij de woningen is een kleine privé buitenruimte en een privé berging wenselijk om verrommeling tegen te gaan. Een wasgelegenheid kan gezamenlijk worden ingericht. We kijken naar de mogelijkheid voor een spoedkamer, om oplossing te bieden bij zeer urgente situaties. Deze kamer kan onzelf-

---

<sup>1</sup> Het jaar 2019 is bekeken, omdat dit een volledig jaar betreft voor de coronapandemie.

standig zijn. Tot slot kijken we naar de mogelijkheid van een ontmoetingsruimte, die ook gebruikt kan worden door de sociaal beheerder.

## Tijdelijk huren

Met de verhuurder zullen per woonoplossing specifieke afspraken worden gemaakt over welke contractvorm wordt toegepast. Er zijn verschillende vormen van tijdelijke contracten, met elk zijn eigen regels en voor- en nadelen. Het gebruik van enkel tijdelijke huurcontracten ligt voor de hand, maar dit hoeft niet per sé en heeft ook nadelen voor wat betreft de kwetsbaarheid en het sociaal beheer. Er zijn voorbeelden bij andere corporaties waar een tijdelijk contract alleen in de laatste paar jaar van de exploitatietermijn wordt ingezet. Geheel permanent verhuren is ook mogelijk. In dat geval zal bekeken moeten worden of een vorm van verhuisvergoeding kan worden toegepast en welke overige mogelijke (urgentie)regelingen beschikbaar zijn

## Toewijzing

Woningcorporaties zijn voor de verdeling van sociale huurwoningen gebonden aan de door de gemeenteraad vastgestelde Huisvestingsverordening 2020. In artikel 16 van de verordening wordt aan het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid geboden om ruimte te bieden aan experimenten op het gebied van de woonruimteverdeling, waarbij kan worden afgeweken van de bepalingen uit de verordening. Dit artikel is ook in andere gemeenten toegepast om (flex)woningen op andere manieren toe te wijzen. Er wordt bijvoorbeeld gewerkt met solliciteren of loting met intake op een woning. Het is nuttig om zo'n intakegesprek samen met de beheerder te doen en in de woning te laten plaatsvinden. Zo leren zij elkaar al kennen en weet de woningzoekende waar hij gaat wonen. Op deze manier kan ook een goede mix worden samengesteld van bewoners. Een goede mix bevordert de leefbaarheid en sociale samenhang in een buurt. Bovendien wordt voorkomen dat kwetsbare mensen naast elkaar worden gehuisvest. Andere verhuurders hoeven zich niet aan de huisvestingsverordening te houden en zijn dus vrij aan wie ze een woning toewijzen.

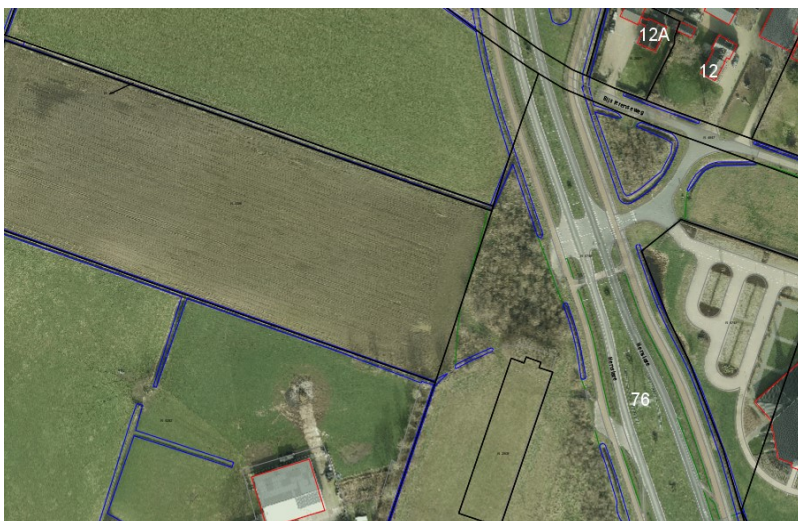
## Beheer

Tijd investeren aan de voorkant tijdens het toewijzingsproces, levert over het algemeen aan de achterkant, tijdens de verhuurperiode, profijt op. Uit ervaring van andere gemeenten blijkt tijdelijke huisvesting sowieso meer inzet te vragen op het gebied van toewijzing en beheer. Naast regulier technisch verhuurbeheer is ook actief sociaal beheer wenselijk. Gemeente en verhuurder zullen per locatie duidelijke afspraken moeten maken over de mate en intensiteit van sociaal beheer, en dus ook over de verdeling van de kosten daarvan. De mate waarin sociaal beheer moet worden ingezet, hangt af van de gehuisveste (mix van) bewoners. Daarnaast maakt het verschil welke contracttermijn wordt gehanteerd. Bij gebruik van kortdurende contracten is de onzekerheid groter en daarmee ook de kwetsbaarheid. Daarnaast gaat men vaak anders om met de woning en de woonomgeving. Het sociaal beheer kan variëren in aantal uren begeleiding per week en kan onder andere bestaan uit het organiseren van sociale activiteiten.

### 3. Locaties

In samenwerking met specialisten van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RvO) heeft op 5 maart 2020 een brede brainstorm plaatsgevonden over mogelijke locaties voor flexwonen in Putten. Tijdens deze brainstorm zijn verschillende locaties binnen de bebouwde kom of aan de rand van het dorp de revue gepasseerd. Uiteindelijk zijn de volgende vijf kansrijke locaties naar voren gekomen:

#### A - Henslare



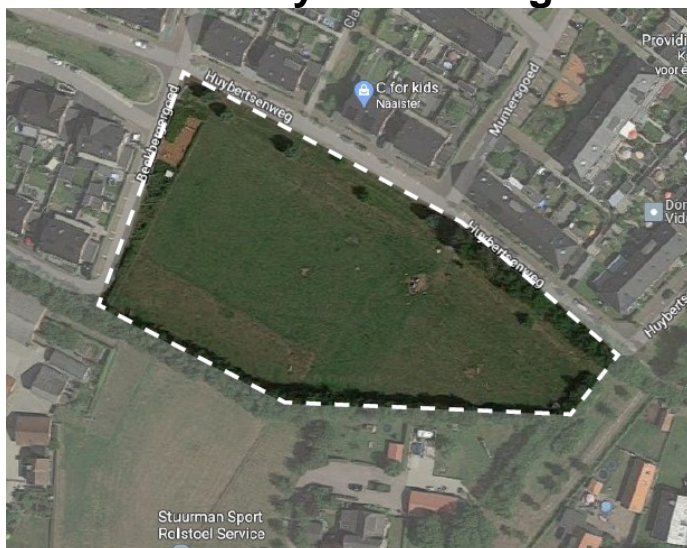
Dit perceel ligt aan de westzijde van het dorp, direct ten westen van de Henslare. Het gebied maakt op dit moment deel uit van het agrarisch gebied en is in het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied ook als zodanig bestemd. Op deze plek zou gekeken kunnen worden naar een ontwikkeling van 24-48 woningen.

#### B - Locatie Henslare/Nijkerkerstraat/Bijsterenseweg



Zoeklocatie B ligt ook aan de westzijde van het dorp, direct achter het kerkgebouw van de Hersteld Hervormde Gemeente. Dit gebied ligt in de randzone van het dorp ten zuidwesten van Bijsteren. De locatie wordt momenteel gebruikt als schapenweide en vormt nu samen met de omliggende graspercelen de overgangszone van dorp naar buitengebied. Op basis van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied kent dit perceel een agrarische bestemming. Voor deze plek is gekeken naar een programma voor 20 flexwoningen.

## C - Locatie Huybertsenweg



De derde locatie ligt aan de Huybertsenweg grenzend aan de woonwijk Bijsteren. Op deze locatie is ruimte voor circa 30 flexwoningen. Het perceel maakt deel uit van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied en heeft hierin een agrarische bestemming.

## D - Locatie Putten Zuid

In de nieuwbouwwijk Putten Zuid is flexwonen mogelijk. Een permanente vorm van flexwonen zou in het plan opgenomen kunnen worden. Daarnaast is een tijdelijke vorm mogelijk. De gemeente heeft op verschillende percelen Wvg gevestigd. Als de gemeente eigenaar wordt van een perceel waarbij de ontwikkeling pas in een latere fase wordt voorzien, is het mogelijk om er tijdelijk flexwoningen te realiseren. Ook is het mogelijk om op de huidige gronden in eigendom van de gemeente flexwoningen te realiseren. Dat levert naar verwachting een minder mooie inpassing in de nieuwbouwwijk op en zou alleen een optie zijn als er veel haast geboden is om de capaciteit fors op te hogen. Bovendien kan het bepalen van een locatie in dit gebied kostenverhogend zijn vanwege het ontbreken van infrastructuur en nutsvoorzieningen. De mogelijkheden op deze langjarige ontwikkelingslocatie zijn nu nog onduidelijk. Onderzocht kan worden of tijdelijke woningen van een flexwonenlocatie na afloop van de exploitatietermijn verplaatst kunnen worden naar Putten Zuid. Een vergelijkbaar initiatief is genomen in de gemeente Barneveld. Hierover kunnen intentieafspraken worden gemaakt en opgenomen in de individuele overeenkomsten met de exploiterende organisaties.

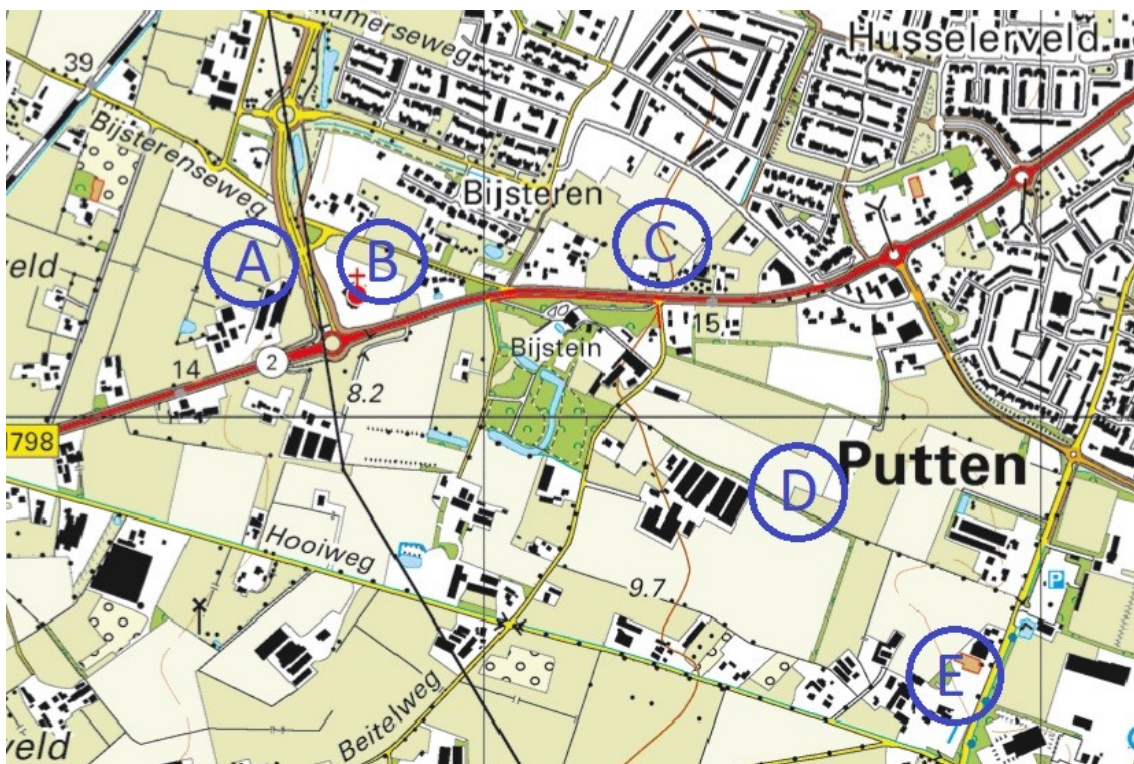
## E- Locatie Bij Roosendaalseweg 164

Dit perceel is aan de orde gekomen naar aanleiding van een vraag van een ondernemer die hier op grote schaal flexwoningen wilde realiseren. De eigenaar van de grond heeft het perceel inmiddels zelf in gebruik met een tijdelijk tuincentrum. Dit betekent dat de grond in ieder geval tot 2023 niet beschikbaar is. Bovendien heeft de eigenaar plannen om hier een permanent tuincentrum te realiseren. Daarmee is de interesse in deze locatie van de ondernemer afgenomen en is deze locatie niet meer actueel.



## Prioritering locaties

Om de locaties op verschillende aspecten kenmerken met elkaar te kunnen vergelijken, is een matrix opgesteld. In deze matrix zijn eigenschappen van de zoeklocaties beschreven en is een inschatting van de ontwikkelpotentie gemaakt aan de hand van de gebiedskenmerken van een plek. Uit de matrix is per locatie af te leiden of deze interessant is voor verdere ontwikkeling of juist niet. Hieruit blijkt dat de locaties B en C het meest kansrijk zijn. De locaties A, D en E vallen vooralsnog af door respectievelijk een ongunstige ruimtelijke ligging ten opzichte van het dorp, de ligging binnen een groot ontwikkelingsgebied en het feit dat voor de locatie door de eigenaar al concrete plannen voor het gebruik in de toekomst zijn gemaakt.



### Waarom zijn de locatie B en C kansrijk?

Uit de matrix valt af te leiden dat de kansen voor ontwikkeling van de locaties B en C groter zijn dan voor de andere ingebrachte plekken. De grotere ontwikkelmogelijkheid is niet gebaseerd op één specifiek kenmerk maar is een samenhang van verschillende factoren. Zo geldt voor de locatie B dat deze vanwege haar relatief vrije ruimtelijke ligging maar wel nabij het dorp zeer interessant is voor ontwikkeling. Daar komt nog bij dat deze locatie in eigendom is van de gemeente en de regierol dus bij de gemeente ligt, waarbij WSP als partner optreedt. Bovendien is de omvang van de locatie voldoende groot om een eerste aantal flexwoningen te realiseren die inspelen op de huidige behoefte. Kanttekening voor deze locatie is dat er nog nader onderzoek moet plaatsvinden naar de milieutechnische haalbaarheid.

De potentie van locatie C ligt ook voor een belangrijk deel in de ruimtelijke ligging grenzend aan de bebouwde kom. Daarnaast heeft de eigenaar recent aangegeven open te staan voor ontwik-

keling van dit gebied, ook binnen het flexwonen concept. Hoewel een eventuele ontwikkeling van dit gebied ook afhangt van een nadere beoordeling op milieuvlak is de omvang van het gebied voldoende groot om een aanzienlijk aantal woningen te realiseren. Over de ontwikkelkansen is nog afstemming nodig met de eigenaar op het vlak van o.a. planning, type woningen en beoogde doelgroepen. De kaders en randvoorwaarden voor een ontwikkeling op deze plek zullen duidelijk door ons neergelegd te worden.

Tot slot geldt voor beide locaties dat het gesprek aangegaan moet worden met de omgeving. Bij een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling in een bestaande omgeving is het niet meer dan logisch dat er kritisch gekeken wordt naar de wijze waarop dit gebeurt. Ook voor een project als Flexwonen, waarbij tijdelijkheid het uitgangspunt is, zal zorgvuldig aandacht moeten zijn voor inbreng uit de omgeving.

Locatie	Eigendomsituatie	Omvang locatie	Ruimtelijke inpassing en kenmerken	Ontwikkelbaarheid	Haalbaarheid milieu
A perceel achter Nijkerkerstraat 32a, deel kadastraal perceel N 3386	Gemeentelijk eigendom	±5.000 m <sup>2</sup>	Ligt buiten de bebouwde kom. Vormt momenteel de overgang van het dorp naar het buitengebied. Ruimtelijk geen binding met woongebied. Sluit niet aan op in voorbereiding zijnde visie Henslare. Voldoende ruimte voor realisatie 20 of meer woningen. Aanzienlijke impact op ruimtelijke beleving. In omgeving geen directe andere functies aanwezig. Dichtstbijzijnde functie in omgeving is agrarier Nijkerkerstraat 34 en woning Nijkerkerstraat 32 (gemeentelijk eigendom). Terrain vrij van bebouwing. Bereikbaarheid door ligging aan westzijde Henslare niet goed. Aansluiting bestaand civiel infrastructuur niet in omgeving aanwezig.	traag, onderdeel van de visie voor Henslare	Ligt dicht tegen varkensbedrijf Nijkerkerstraat 34a aan, eventuele woningbouw dient onderzocht te worden. Nader onderzoek nodig voor bedrijven en milieuzonering, bodem, lucht, externe veiligheid, ecologie en wegverkeerslawaai. Voor dit laatste is dit van belang ook bij de keuze voor de woonunits omdat het toelaatbare binnenniveau gehaald moet worden.
B Achter de kerk, deel van kadastraal perceel N4746	Gemeentelijk eigendom	4.269 m <sup>2</sup>	Locatie ligt buiten woongebied aan rand van bebouwde kom. Qua stedenbouwkundige opzet niet direct passend binnen bestaand stedenbouwkundige opzet maar impact op omgeving kan beperkt worden. Binding met woonwijk mogelijk via Henslare en bestaande fietspad Bijsterenseweg. Voldoende ruimte voor realisatie 20 of meer woningen. In omgeving enkele vrijliggende woonkavels aanwezig. Tevens kerk aanwezig met omliggend open terrein. Aansluiting op bestaande nutsvoorzieningen waarschijnlijk goed mogelijk. Terrain vrij van bebouwing. Bereikbaarheid via Bijsterenseweg goed en mogelijkheid voor parkeren nabij woningen aanwezig.	snel, vrijliggende locatie die zelfstandig ontwikkeld kan worden.	Nader onderzoek nodig voor bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, ecologie en wegverkeerslawaai. Voor dit laatste is dit van belang ook bij de keuze voor de woonunits omdat het toelaatbare binnenniveau gehaald moet worden. Bodem en luchtkwaliteit vormen geen belemmering.
C Huybertsenweg, kadastraal perceel 4736	Gezamenlijk eigendom. Bemog. Vierwind en Registratiegoed B.V.	6.370 m <sup>2</sup>	Locatie ligt aan rand van woonwijk, de openheid van de plek vormt nu de overgang van de woonwijk Bijsteren naar de lintbebouwing langs de Nijkerkerstraat. Stedelijke invulling van gebied leidt tot overlast voor bestaande woonomgeving. Hierdoor ook grote kans op planschade. De omvang van het terrein is voldoende groot voor realisatie van 20 of meer woningen. De bereikbaarheid van de plek is goed te noemen. Er kan op de bestaande infrastructuur worden aangesloten. Ook de aansluiting op bestaande nutsvoorzieningen is waarschijnlijk goed mogelijk.	snel, ontwikkelaars hebben bereidheid gestoemd. Afstemming over type en aantal woningen nodig.	Nader onderzoek nodig naar aanwezigheid van bedrijven en milieuzonering, bodem, lucht, externe veiligheid, ecologie en wegverkeerslawaai. Voor dit laatste is dit van belang ook bij de keuze voor de woonunits omdat het toelaatbare binnenniveau gehaald moet worden.
D Putten-Zuid	onderdeel exploitatiegebied Putten-Zuid	onbekend	Gebied ligt binnen een nader uit te werken ontwikkelvisie. Exacte locatie op dit moment onbekend en daardoor is de ruimtelijke inpassing niet te beoordelen. Eventueel kansen voor ontwikkeling liggen er binnen integrale ontwikkeling van woonwijk Putten-Zuid, kijkend naar de gewenste snelheid voor flexwonen is dit voor dit moment geen optie maar op de middellange termijn wel interessant zijn.	traag, afhankelijk van voortgang ontwikkeling Putten Zuid	milieutechnische haalbaarheid momenteel in onderzoek voor ontwikkeling Putten-Zuid
E Roosendaalseweg 164	Particulier eigendom	3.100 m <sup>2</sup>	Terrain ligt in de rand van bebouwing langs de Roosendaalseweg. De aanwezige bebouwing kenmerkt zich door grotere vrijstaande objecten met hoofdzakelijk een woonfunctie of bedrijfsmatige functie. Kleine afzonderlijke wooneenheden niet direct passen in beeld. Momenteel is het ingebruik als bedrijf gericht op tuininrichting. De huidige invulling van het perceel is tijdelijk en eigenaar heeft plannen voor een permanente hoogwaardigere invulling van terrein.	traag, eigenaar heeft concrete plannen voor herontwikkeling op deze plek.	milieutechnische haalbaarheid momenteel in onderzoek voor ontwikkeling Putten-Zuid

## 4. Verdichtingsstudie

Gemeente Putten staat open voor onderzoek naar de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en gebouwde omgeving in combinatie met het bouwen van kleine woningen. Daarom is Putten één van de vijf deelnemende gemeenten aan de verdichtingsstudie van de Rijksbouwmeester van het Ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK). Hiervoor is het rood omlijnde gebied in het zuidoosten van Putten aangewezen. Er is in dit gebied een aantal locaties onderzocht waar transformatie en/of verdichting denkbaar is en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor de komende decennia te behalen is.

Locatie Putten - bouwrijpe panden



### Drie ontwerpteams

Drie ontwerpteams zijn aan de slag gegaan om minimaal 10% flexibele huisvesting en tevens een kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen. In het najaar van 2020 zijn de verschillende plannen gepresenteerd.

#### Team biq architecten, BureauVanEig, Bovengronds

De wooneenheden die dit team voorstelt zijn kleinschalig en gericht op de verbetering van schrale plekken in het woonmilieu. Zij zijn verschillend van aard en liggen verspreid over de locatie. Het team onderscheidt vier typen plekken die vrijkomen voor woningen: tegen dichte kopgevels, in de pockets met privégarages, op de parkeervelden en op de plek van privégarages bij woningen. Bij het bepalen van de meest geschikte plekken zullen de gevolgen voor onder andere parkeren, mobiliteit, spelen en verblijven meegewogen worden.

#### Team Los Vast

Dit team stelt een transformatie voor van het industrieterrein aan de Ambachtsstraat: rondom de straat stelt het team een Ambachtshof voor: “Binnen een kader van nieuwe, kleine woningen kan (een deel van de) bestaande bedrijvigheid blijven bestaan, en kunnen nieuwe vormen van (geautomatiseerde) productie een plek vinden. Het hof verbindt, als plek waar wonen en werken elkaar ontmoeten, jonge bewoners van Putten aan het dorp én aan de beroepspraktijk.”

#### Team New Urban Networks

Dit team stelt een mix van maatregelen voor. Eén van de maatregelen laat zien hoe de voortuin en de ruimte boven de berging benut kan worden voor extra woonruimte.. Ook voor de locatie Ambachtstraat heeft dit team een voorstel gedaan: “..daarbij wordt dit gebied niet herverkaveld voor rijtjeshuizen of twee-onder-een-kappers zoals de rest van Putten, maar wordt de structuur

van stegen en pleintjes die nu de restruimten zijn omarmd en tot kern van de circulatie gemaakt: zoals de straten en pleinen in een Zuid-Europees stadje, omgeven door bebouwing van 2 tot 3 lagen.”

## **BureauVanEig gekoppeld voor uitwerking in Putten**

Samen met BZK en Atelier Rijksbouwmeester is geoordeeld dat het voorstel van team bij architecten, BureauVanEig, Bovengronds het beste past om de verdichtingsstudie in Putten verder uit te werken. Namens hen is architect Marjolein van Eig betrokken om twee of drie locaties uit te werken. Met WSP zijn meest kansrijke locaties aangedragen: tegen kopgevels en op lege binnenterreinen.

Deze studie zal resulteren in een aantal concrete (vooral permanente) woonoplossingen.

Zoals eerder gesteld, is het doel van deze studie om te komen tot een wijk die voor vele jaren vitaal is. Daarom beoordelen gemeente en woningstichting de kans van slagen niet alleen op het architectonische of bouwkundige aspect, maar vooral ook op de aspecten mobiliteit, leefbaarheid, uitstraling en doelgroepen. Voordat de bouwkundige plannen verder worden uitgewerkt, zullen een duidelijke visie op verdichting en een helder communicatieplan onderlegger moeten zijn om samen met de woningstichting op te trekken.

Het is nog onduidelijk of deze kunnen worden ingezet onder de definitie van flexwonen. De uitwerking van deze studie loopt dan ook separaat van de ontwikkeling van de hiervoor genoemde voorkeurslocaties Henslare/Nijkerkerstraat en Bij Bijsteren.

## 5. Vervolgstappen speerpuntlocatie

De speerpuntlocatie ligt in de driehoek, begrensd door de Bijsterenseweg, Nijkerkerstraat en Henslare. De locatie grenst aan het parkeerterrein ten noorden van het kerkgebouw van de Hersteld Hervormde Gemeente.

Het concept flexwonen wordt vaak maatschappelijk wel geaccepteerd. Immers, het invullen van de woonbehoefte van actief woningzoekenden wordt als een sympathiek initiatief gezien. Om echter de ontwikkeling op een specifieke locatie succesvol te laten zijn, is het belangrijk om draagvlak bij de directe betrokkenen in de omgeving te creëren.

WSP is voornemens om de ontwikkeling van ongeveer 20 flexwoningen op deze locatie op zich te nemen. Voordat dit voornemen kan worden omgezet in daadwerkelijke investering is een besluit van het bestuur van de woningstichting nodig. WSP heeft als verkenning een globale studie laten uitvoeren naar mogelijke woningtypen en rangschikking op het perceel. Daaruit blijkt dat het aantal woningen prima is in te passen en dat daarin ook vele varianten mogelijk zijn. Het ontwerpboekje is als bijlage bij deze notitie opgenomen. De gemeente faciliteert deze ontwikkeling en vervult tevens een trekkende rol. Daarvoor is het noodzakelijk dat het gemeentebestuur instemt met deze locatie. Zodra de gemeenteraad heeft ingestemd, kunnen de planologische voorbereiding en de planvoorbereiding starten.

Hiervoor is het noodzakelijk om de benodigde onderzoeken te verrichten. Uit een eerste verkenning is gebleken dat er geen onoverkomelijke belemmeringen voor de locatie zijn. Wel is nader onderzoek nodig naar de mogelijke belasting als gevolg van wegverkeerslawaaï. Op initiatief van WSP zal detailonderzoek worden verricht om vervolgens het plan te bespreken met de welstandscommissie en in te dienen als aanvraag om een omgevingsvergunning.

Het perceel is gemeentelijk eigendom en dit aspect wordt meegenomen in de exploitatieberekening en de overeenkomst die met WSP wordt gesloten. Hierin wordt vastgelegd wat ieders verantwoordelijkheden en verplichtingen zijn. De financiële gevolgen van de inbreng van de grond, het bouw- en woonrijp maken, het bouwen, exploiteren en beheren worden in beeld gebracht en in de overeenkomst opgenomen. Dit geldt eveneens voor de verdeling van verantwoordelijkheden en kosten voor het technisch en sociaal beheer.

Gestreefd wordt naar het aanvragen de omgevingsvergunning vóór 1 januari 2022.

De voorbereiding van een flexwonen-ontwikkeling op de volgende locatie wordt ingezet, nadat de gemeenteraad zich heeft uitgesproken over de geschiktheid van die locatie aan de Huybertsenweg.

## 6. Communicatie

Het creëren van draagvlak en zorgvuldig communiceren zijn voorwaarden voor het slagen van het project. De gemeente vervult daarin de trekkersrol. Direct belanghebbenden van het project worden in een vroegtijdig stadium betrokken bij de planvorming. Het is daarbij belangrijk om de verwachtingen over inrichting, bouw en gebruik goed en realistisch uit te spreken.

Let wel, voorgesteld wordt om de keuze voor de locaties te laten vaststellen door het gemeentebestuur. De ruimtelijke en bouwkundige invulling worden zorgvuldig met het kerkbestuur (in het geval van de locatie aan de Bijsterenseweg) en toekomstige burens besproken. Door hun vroegtijdige meedenken en meepraten over de invulling, kunnen mogelijke wensen en ideeën (binnen de mogelijkheden van doelgroep, leefbaarheid, exploitatie en dergelijke) een plek krijgen.

Ook zal het draagvlak toenemen als duidelijk wordt aangegeven op welke manier deze woon-eenheden worden beheerd. Immers, een tijdelijk karakter kan verrommeling in de hand werken. Onderdeel van het communicatieplan is een duidelijke uiteenzetting over het toewijzen van woonruimtes, het technische beheer en het sociaal beheer. Als hierover duidelijkheid bestaat bij alle partijen, is de kans van slagen van het project groot.

# Bijlagen

1. Ontwerpboekje speerpuntlocatie