

Tichelkampweg

Denklijn 22 februari 2023

30 woningen, 2 a 3 lagen, niet hoger dan regulier grondgebonden woning. In de fase van onderzoek naar geschikte locaties kan de locatie afvallen of wijzigen in aantallen woningen.

Inleiding

De gemeente Borne is op zoek naar locaties voor versnelde woningbouw voor spoedzoekers. De prioriteit ligt bij het zo snel mogelijk realiseren van deze maatschappelijke opgave. Dit is in een aantal gevallen het best mogelijk via de bouw van flexwoningen, maar soms ook, vooral als er al een woonbestemming aanwezig is, door het bouwen van permanente woningen. De bouw van flexwoningen is dan ook geen doel op zich. In 2023 circa 51 nieuwe woningen nodig in de sociale huursector. Tot 2033 is dat aantal ongewis, een eerste schatting komt uit op meer dan 500 woningen.

Voor 2023 zijn 5 locaties aangewezen om de haalbaarheid van versnelde woningbouw te onderzoeken. Deze locaties worden getoetst op:

- Sociaal maatschappelijke inpasbaarheid (mix van doelgroepen & aanwezigheid maatschappelijke voorzieningen)
- Fysieke inpasbaarheid (borgen kwaliteit van de omgeving & beschikbare ruimte & aanwezigheid nuts en infra)
- Uiteindelijke bestemming van de locatie (planologisch snel uitvoerbaar & claims in de vorm van vrije beschikbaarheid en eigendom gemeente)
- Financiële haalbaarheid

Proces

Bij aanvang van de haalbaarheidsstudie zijn voor elke locatie luistersessies geweest, waarin inwoners hun visie op de locatie hebben gegeven. Het gesprek is gevoerd aan de hand van een eerste denkrichting wat betreft woningtype en aantallen. Deze inbreng wordt meegenomen bij de haalbaarheidsstudie en heeft ook nu al geleid tot een aanscherping van de denkrichting.

Deze notulen bevatten de inbreng uit de luistersessies, aangevuld met nieuwe onderwerpen die via mail flexwonen@borne.nl zijn ingediend tot 3 maart 2023. Ook mails die na die datum binnenkomen worden meegenomen bij de haalbaarheidsstudie. De aangescherpte denkrichting is dus het resultaat van de reacties en de daarop geformuleerde antwoorden.

Aanscherping denkrichting onderzoekslocaties

- Locatie Goudbes. Het beeldkwaliteitsplan gaat uit van twee rijen woningen en groen, in een ruim opgezette wijk. In het bestemmingsplan is deze opzet niet gewijzigd, en is permanente woningbouw mogelijk. In het exploitatieplan wat hoort bij fase 3A is uitgegaan van een beperkt aantal sociale woningen. Met inachtneming van deze uitgangspunten wordt de denkrichting bijgesteld van 20 flexwoningen naar 6 permanente sociale huurwoningen naast koopwoningen en groen. Deze locatie zo spoedig mogelijk definitief in vullen.
- De locatie Bornsche Maten 3B kent op basis van de mogelijkheden in het bestemmingsplan een bijstelling in denkrichting van 20 flexwoningen naar 20 permanente woningen sociale huursector.



- De locatie Tichelkampweg kent op basis van fysieke inpasbaarheid een bijstelling in denkriching van 30 flexwoningen gestapeld naar 20 a 24 flexwoningen gestapeld.
- De locatie Ridderspoortje kent een aanscherping in denkriching, waarbij een koppeling wordt gemaakt met een integraal plan voor de gehele locatie inclusief deel Jan Ligthartschool met - afhankelijk van de beoogde ontwikkeling- versneld/en vooruitlopend 6 a 10 grondgebonden woningen (permanent of flex).

Vervallen zoeklocatie:

- Sonnebeld: het vastgestelde beeldkwaliteitsplan voorziet reeds in koopwoningen. Bijstelling van dit plan leidt niet tot versnelling woningbouw. De locatie vervalt daarmee als onderzoekslocaties. De locatie zo spoedig mogelijk afmaken conform bestaande plannen.

Op basis van bovenstaande vindt het verdere haalbaarheidsonderzoek plaats.

Overige locaties

Tijdens de luistersessies en digitaal zijn diverse alternatieve locaties aangedragen. Deze worden nader gescreend op potentie voor versnelde woningbouw voor spoedzoekers conform criteria genoemd in de bijlage “Achtergrondinformatie bij de startnotitie flexwonen gemeente Borne 2023 en verder”. De afweging en keuze hierover vindt plaats bij de voorlopige vaststelling ontwikkellocaties door college dd 18 april 2023 en in een uiteindelijk besluit door de raad in mei 2023.

Terugkoppeling

	Omgeving
1	Is de ingetekende cirkel de bouwlocatie? En moeten de moestuinen hiervoor wijken? <i>De ingetekende cirkel geeft globaal de te onderzoeken locatie aan. De moestuinen zullen worden gehandhaafd.</i>
2	Er is vorig jaar een ton aan het trapveldje gespendeerd (kapitaalvernietiging). We hebben al weinig speelruimte in de wijk. Het trapveldje was een initiatief van de bewoners van de wijk. Als het op deze manier verdwijnt, is dit een bruskering van de wijk. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid voor voldoende speelruimte voor de kinderen. Dit veld is voor de leeftijd tot circa 18 jaar. Is er in de buurt een alternatief? Er verdwijnt sociaal belang in de vorm van het trapveldje. <i>Het trapveldje wordt zoveel mogelijk gehandhaafd spelen blijft geborgd.</i>
3	Hoe zit het met de infrastructuur; bijvoorbeeld parkeren? Hoe wordt het parkeren geregeld; welke parkeernorm geldt hier? <i>Dit wordt meegenomen bij de planontwikkeling.</i>
4	Hoe zit dat met de ontsluiting; de Tichelkampweg is een doorgaande weg? <i>Dit wordt meegenomen bij de planontwikkeling.</i>
5	Dicht bij spoor; risico van treinspringers, veiligheid voor kinderen en geluidsoverlast. <i>Veiligheid en geluid zijn aandachtspunten en zullen worden onderzocht bij de planontwikkeling.</i>
6	In het vigerende bestemmingsplan is op deze plek groen en geen wonen opgenomen ten behoeve van de wijk. <i>Om flexwoningen mogelijk te maken aan de Tichelkampweg moet een omgevingsvergunning worden verleend waarmee van het geldende bestemmingsplan kan worden afgeweken.</i>



7	De bewoners van de Flexwoningen krijgen te maken met geluidsoverlast van zowel de trein als het Stedelijk Orkest. Voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd wordt. Bij de definitieve aanvraag omgevingsvergunning zal een onderzoek naar het geluidslawaai van de spoorlijn en het Stedelijk Orkest uitgevoerd worden om aan te tonen dat aan de geluidsnormen voldoet.
8	Waarom 30 woningen op deze plek? Dit is te veel en er is dan geen sprake van een goede spreiding. 30 van de 51 woningen op deze plek is geen spreiding. Om te kunnen voorzien in de grote behoefte van de betreffende doelgroepen nu en in de komende jaren, worden er op verschillende plekken binnen de gemeente Borne locaties aangewezen van verschillend formaat voor de ontwikkeling van flexwoningen.
9	Ik woon in perceel ernaast en verlies mijn vrije uitzicht. Vrij uitzicht vanuit een woning kan nooit voor langere termijn worden gegarandeerd.
10	Het is daar nu mooi rustig groen, er zijn heel veel mensen die daar elke dag een rondje lopen over het hele terrein. Dat valt door deze ontwikkeling weg. Verlies van (verblijfs)groen en verstening. Een deel van het verblijfsgroen zal inderdaad wegvallen. De flexwoningen zullen echter ruimtelijk goed worden ingepast. Mocht een locatie een ontwikkellocatie worden, dan wordt ook een klankbordgroep met omwonenden opgestart. Zij denken mee over de meest passende invulling voor de omgeving en sociale cohesie.
11	30 woningen in 3 lagen met een beukmaat van 6 meter betekent een gebouw van 60 bij 20 meter (inclusief ontsluiting en parkeren. Dit is ruimtelijk niet inpasbaar. De beukmaat van de woningen zal veel kleiner zijn dan zes meter. De woningen zullen, inclusief alle bijbehorende voorzieningen goed worden ingepast, waaruit de haalbaarheid van het totale aantal woningen zal blijken. Genoemde aantal van 30 woningen is nu nog een denklijn.
12	In de toekomst sluiten er diverse scholen in Borne (Jan Ligthart, Oldenhof....) Zijn dit geen betere locaties voor flexwonen? Vrijkomende schoollocaties worden in de afweging meegenomen.
13	De school in de wijk is ook al omgebouwd tot woonlocatie. Dit is nu de volgende plek die omgevormd wordt tot nieuwe woonlocatie. Moet dit nu weer bij ons? Nieuwe woonlocaties in het bestaand stedelijk gebied worden zo goed mogelijk afgewogen, zowel binnen de wijk of buurt als binnen het geheel van Borne.
14	De Europastraat is nu maximaal 30km per uur geworden, waardoor er meer verkeer op de Tichelkampweg is gekomen. Hiermee zal in de planontwikkeling en inpassing rekening worden gehouden.
15	De locatie wordt ontsloten door aantakking op een drukke doorgaande weg. Hiermee zal in de planontwikkeling en inpassing rekening worden gehouden.
16	Er heerst een gevoel dat de flexwoningen er hier tussen gepropt worden, terwijl er elders in Borne voldoende plek is. Wij zoeken naar een aantal kleinere locaties, verspreid over de gemeente Borne, waar Zich goede mogelijkheden voordoen om de flexwoningen ruimtelijk goed in te passen.
17	Er zijn in sommige wijken door Welbions woningen tussen rijen weggehaald, vanwege het creëren van ruimte. Kunnen we deze niet terug plaatsen? Het beleid van Welbions is erop gericht om juist op deze specifieke plekken wat meer ruimte en openheid te creëren. Ook dat belang wordt meegewogen bij de locatiekeuze.
12	Waarom geen ontwikkeling van extra sociale woningbouw in de Bornsche maten? Wij zoeken naar verschillende locaties, verspreid over de gehele gemeente Borne. Daarbij zoekt de gemeente naar een goede mix van soorten woningen (en dus doelgroepen) en kijkt naar wat een wijk kan (bij)dragen in de opgave voor sociale woningbouw.



13	Is er, binnen de gemeente Borne, ook gekeken naar Hertme en Zenderen? De gehele gemeente Borne is meegenomen in het benoemen van onderzoekslocaties.

	Woningen
	Vraag/opmerking
1	Wat wordt de uitstraling van de flexwoningen. Kwaliteit van woningen wordt getoetst aan een landelijk opgestelde referentiekwaliteit die naast het bouwbesluit (technische kwaliteit) een referentiekader biedt voor de esthetische kwaliteit. Het betreft voor tijdelijke woningen categorie 11 t/m 14 (www.conceptenboulevard.nl)
2	Hoeveel m ² woonoppervlak krijgt een flexwoning? Vanaf circa 28 tot 65 m ² .
3	Hoe hoog en hoe breed wordt een flexwoning? Dit is afhankelijk van het gekozen type en het aantal lagen of verdiepingen.
4	Over hoeveel woonlagen hebben we het? De denklijn waarover gesproken is in de luistersessie is 3 lagen.
5	Is één woning één woonlaag? Er wordt modulair gebouwd, waarbij één woning meerdere woonlagen maar ook meerdere modules naast elkaar kan bevatten.
6	Komen er ook bergingen en tuinen bij? Bergingen komen hier zeker bij. Voor tuinen kunnen we denken aan openbaar groen of een stuk tuin. Dit wordt in de planontwikkeling meegenomen.
7	Er worden ook (statushouders)gezinnen in gehuisvest? Moeten die dan 15 jaar wonen op 45m ² ? Kunnen er meerdere woningen/modules aan elkaar gekoppeld worden? De woningen voor gezinnen worden ruimer dan voor 1 of 2 persoonshuishoudens.
8	Wat worden de huurprijzen? Dat bepaald Welbions op basis van het Woningwaarderingstelsel, maar het zullen in ieder geval sociale huurprijzen zijn.
9	Angst voor verloedering en geluidsoverlast. De woningen worden zodanig ingepast dat de kans op overlast wordt geminimaliseerd. Daarnaast zal hier door de gemeente op reguliere wijze worden gehandhaafd. Het toewijzen en beheren van de woningen ligt bij de corporatie. Zij zal scherp letten op illegale bewoning en daarop handhaven.
10	Men is bang voor waardevermindering van de woningen en vermindering van het woongenot. Om de flexwoningen mogelijk te maken wordt met een (tijdelijke) omgevingsvergunning van het bestemmingsplan afgeweken. Hiertegen is een beroep op planschade mogelijk.
11	Waarom verkoopt Welbions nog steeds huurwoningen terwijl er sprake is van een tekort? En kan de gemeente deze niet opkopen ten behoeve van deze doelgroepen? Met de verkoop van woningen wordt door Welbions de bouw van nieuwe en kwalitatief betere woningen deels gefinancierd, waardoor de woningvoorraad duurzaam en kwalitatief goed op peil blijft.
12	Flexwoningen moeten aan allerlei duurzame voorwaarden voldoen. En dat, terwijl ze na 15 jaar weer weg moeten zijn. Dit is kapitaalvernietiging. Flexwoningen worden gefabriceerd als kwalitatief hoogwaardige, energiezuinige en duurzame woningen voor een periode van circa 45 jaar. Weliswaar worden ze nu geplaatst voor een periode van vijftien jaar, maar daarna kunnen ze worden opgenomen en elders worden herplaatst.
13	Onduidelijk is hoe de behoefte aan 51 flexwoningen tot stand is gekomen.



De woningbehoefte in Borne wordt in het Woningbehoefteonderzoek in tabel 7 op blz.27 aangegeven. De opgave voor spoedzoekers 2023 en verder is opgenomen in de “achtergrondinformatie bij de startnotitie Flexwonen gemeente Borne 2023 en verder” in paragraaf 5.

Het betreft een indicatieve huisvestingsopgave voor 2023 (zeer indicatief tot 2033).

Tabel 1: Indicatieve huisvestingsopgave spoedzoekers 2023 (zeer indicatief tot 2033)

Doelgroep	# woning- zoekende 2023	aandeel 2023	Benodigd aantal woningen 2023 ⁽⁴⁾	# woning- zoekende tot 2033	aandeel tot 2033	Benodigd aantal woningen tot 2033 ⁽⁴⁾
Jongeren Borne ⁽¹⁾	18	19 %	14	180	19%	135
Statushouders ⁽²⁾	60	63 %	25	600	65%	285
Overig ⁽³⁾	16	18 %	12	150	16%	113
Totaal	94	100 %	51	930	100 %	533

Toelichting tabel 1:

- (1) Tot 2033 wordt een huisvestingsopgave verwacht van 180 jongeren (t/m 23 jaar) uit Borne. Daarna zal deze instroom passen binnen de reguliere marktdoorstroming doordat de verwachting is dat het aantal ouderen in Borne vanaf 2033 zal afnemen (bron Tellers en Benoemers; 2021)
- (2) Het huidige aantal statushouders in Borne is bekend. Naar verwachting neemt dat aantal tenminste de komende 10 jaar met tenminste het zelfde aantal per jaar toe (bron: Min. BZK: brief 27 september 2022))
- (3) Aannames op basis van demografische gegevens uit woningmarktmonitor gemeente Borne en betreft gescheiden mensen, senioren, mensen die uitstromen vanuit maatschappelijke opvang die zelfstandig gaan wonen.
- (4) Bij de doelgroepen jongeren, uitstromers maatschappelijke opvang, senioren en gescheiden mensen zijn we uitgegaan van een 50/50-verdeling van een- en tweepersoonshuishoudens. Voor statushouders, waaronder op termijn wellicht ook Oekraïners hanteren we de gemiddelde huishoudensdichtheid van Borne van circa 2,4. Voor 2023 betekent dit 26 een- en tweepersoons- en 25 gezinswoningen.

De huidige geplande nieuwbouw in de gemeente Borne is voor een belangrijk deel gericht op gezinnen in de particuliere koopsector en is daarmee niet toereikend om dit tekort in te lopen. Kortom, naast structurele uitbreiding van kleine en goedkope woningen is het ook zaak om nu tijdelijke woningen te realiseren.

	Sociale cohesie
	Vraag/opmerking
1	Wat is de verhouding statushouders: overige spoedzoekers?



	Op basis van de plaatsingsopgave is voor 2023 de verhouding 63:37 statushouders:overige spoedzoekers. De verhouding is voor het aantal woningen ongeveer 50:50, aangezien de huishoudens van statushouders vaker meerpersoonshuishoudens zijn.
2	Behoren de 'uitstromers vanuit het begeleid wonen' niet tot de doelgroep die hier gehuisvest wordt? Gaat het alleen om de drie in de presentatie genoemde categorieën spoedzoekers? Ook ouderen om de doorstroming te stimuleren. Kunnen we doelgroepen uitsluiten; bijvoorbeeld ex-verslaafden? Spoedzoekers zijn voor de flexwoningen gedefinieerd als : "jongeren, statushouders, gescheiden mensen, senioren die willen doorstromen naar een passender woning en mensen die uitstromen vanuit de maatschappelijke opvang die zelfstandig gaan wonen. De woningen zijn niet voor welke vorm van begeleid wonen dan ook.
3	Ik maak mij zorgen dat de doelgroep alsnog wordt gewijzigd in een zwaardere doelgroep De doelgroep is tijdelijk en groter dan ons huisvestingspotentieel. Daarnaast worden er concrete afspraken gemaakt met de verhuurder over de doelgroepen.
4	Wat ik mis is de zorg en begeleiding voor de doelgroep zelf. Bijvoorbeeld in het geval van de uitstroom maatschappelijke opvang. De woningen zijn niet voor welke vorm van begeleid wonen dan ook.
5	Als er wat komt dan graag gezinnen, dat geeft veiliger gevoel. Bij de toewijzing van woningen wordt uitgegaan van een goede en gezonde mix van bewoners.
6	We willen geen alleenstaande mannen in verband met de sociale veiligheid van mijn twee dochters.
7	Zorgen om een te grote doorloopsnelheid/te hoge mutatie. Dat kan, maar hoeft geen probleem te zijn voor de leefbaarheid. Mocht een locatie een ontwikkellocatie worden, dan wordt een klankbordgroep met omwonenden opgestart. Zij denken mee over o.a. sociale cohesie.
8	Is er sprake van een huurverplichting voor een aantal jaar? Bewoners vinden veel doorloop en een hoge mutatie niet prettig. Bij de toewijzing van een flexwoning is er geen sprake van een huurverplichting voor langere tijd. En hogere omloopsnelheid behoeft geen probleem te zijn voor de leefbaarheid.
9	De Tichelkampweg wordt steeds drukker waardoor dit een barrière vormt voor sociale cohesie met de rest van de wijk. Bij de inrichting van de locatie dient er rekening te worden gehouden met een goede aansluiting

	Proces
	Vraag/opmerking
1	Aangezien er nog geen vergunning is; is de gemeente al bezig met de vergunningverlening? De gemeente is nog niet bezig met de vergunningverlening.
2	Is er nog bezwaar mogelijk? Er is nog bezwaar en beroep mogelijk doordat we nu in de onderzoeksfase zitten. Wanneer er daadwerkelijk ontwikkeld wordt, wordt de reguliere procedure gevolgd waarbij u bezwaar kan maken.
3	Op welke criteria worden de onderzoekslocaties verder beoordeeld? De criteria uit de presentatie waren nogal algemeen. De te onderzoeken locaties zijn beoordeeld op de in de inleiding en presentatie aangegeven criteria.
4	Angst dat, als deze locatie nu afvalt, er over een aantal jaren alsnog flexwoningen komen. Het klopt dat in de komende jaren ten behoeve van flexwonen nieuwe locaties worden onderzocht. Ook dan streeft de gemeente naar een goede mix van soorten woningen (en



	dus doelgroepen) en kijkt naar wat een wijk kan (bij)dragen in de opgave voor sociale woningbouw.
5	De tijdelijkheid van de periode van 15 jaar kan te allen tijde weer verlengd worden. De gemeenteraad heeft nadrukkelijk in de startnotitie laten vastleggen dat “een flexwoning wordt geplaatst voor 15 jaar en daarna zal worden verwijderd, waarmee de locatie een definitieve invulling krijgt”.
6	Wie zitten er in het onderzoeksteam; allen mensen vanuit de gemeente of ook inwoners van Borne? In het onderzoeksteam met betrekking tot het benoemen van onderzoekslocaties zitten alleen medewerkers vanuit de gemeente (verkeer, ruimtelijke ordening, juridisch, groen, water...). Bij het daadwerkelijk vorm geven van de locaties, zullen er klankbordgroepen in het leven worden geroepen, waarvoor nadrukkelijk de bewoners van de wijk zullen worden uitgenodigd zitting te nemen.
7	Er is nu sprake van een luistersessie. Maar komt er ook nog een bijeenkomst waar we antwoorden op onze vragen krijgen? Zie hiervoor de toegezonden presentatie en het uitgereikte A4-tje over de verdere procedure.
8	Worden de opmerkingen en suggesties vanuit de alle luistersessies meegenomen bij de beoordeling van elke locatie, of gebeurt dit per locatie? Dit gebeurt per locatie. Wel zijn alle terugkoppelingen openbaar.
9	Waarom koopt de gemeente zelf geen bestaande woningen op om deze doelgroepen te huisvesten? Daar is tenslotte al sprake van een woonbestemming. De gemeente wil zelf geen woningen gaan verhuren. Dat is een taak die de corporatie veel beter kan uitvoeren. Opkopen van bestaande woningen levert ook geen toevoeging van woningen op wat juist de bedoeling is.
10	In de krant staat dat Borne 500 flexwoningen moet bouwen. Waarom hebben we het dan slechts over 51 woningen? Bij de 500 genoemde woningen in de krant gaat een globale inschatting van de benodigde woningen in de komende tien jaar. Voor 2023 hebben we naar schatting 51 woningen nodig

	Overige vragen
	Kunnen we niet de sociaal economische binding met de gemeente opnieuw als randvoorwaarde instellen? Dit voorkomt instroom van buitenaf. Deze vraag reikt verder dan het project tijdelijke (flex)woningen en kan hier niet beantwoord worden.

Bijlage

1. presentatie 22 februari 2023

NB: suggesties alternatieve onderzoekslocaties volgen bij de uitwerking van de onderzoekslocaties