

# Veelgestelde vragen Woningbouw Sallandstraat Haalderen

Archief van vragen en antwoorden van vóór 14 december 2023

We zijn met dit project een nieuwe fase ingegaan na het raadsbesluit van 12 september 2024. Dit is het archief met vragen en antwoorden van de periode 14 december 2023 tot 12 september 2024.

## De woningen

### Wat voor soort woningen komen er?

Op 14 december heeft de gemeenteraad het Beeldkwaliteitsplan (BKP) voor het hele gebied vastgesteld. De gemeenteraad heeft toen ook besloten dat er maximaal 50 flexwoningen komen op de plek die op pagina 4 van het BKP roodomrand is. Deze 50 flexwoningen blijven 30 jaar staan, daarna worden ze verplaatst naar een andere plek. De rest van de woningen moet voldoen aan het BKP maar dat worden permanente woningen. Of dat huur- of koopwoningen of een combinatie daarvan wordt, gaat de gemeenteraad in september of oktober besluiten.

### Hoeveel sociale huurwoningen komen er nog bij?

Er komen in elk geval 50 flexwoningen, dat zijn sociale huurwoningen. Of en hoeveel huur- of koopwoningen erbij komen na deze eerste woningen beslist de gemeenteraad in september of oktober 2024.

### Hoe ziet de opzet van de wijk eruit?

Bij de inrichting van de nieuwe buurt creëren we zoveel mogelijk open zichtlijnen en sluiten we aan bij de bestaande bebouwingsopzet. Daarnaast komt in de nieuwe buurt veel openbaar groen. In het [beeldkwaliteitsplan](#) dat door de gemeenteraad is vastgesteld, vindt u verschillende afbeeldingen die laten zien hoe de nieuwe wijk er in grote lijnen uit zal komen te zien.

Een blokje woningen, in het hofje dat het eerst gebouwd wordt, wordt maximaal een bouwlaag (alleen begane grond). Een deel worden woningen met twee bouwlagen en een kap. Op verschillende plekken in de nieuwe wijk komen kleine appartementenblokjes van drie bouwlagen hoog. De huizenblokken worden zoveel mogelijk met de kopse (smalste) kant richting bestaande wijk gebouwd. Hierdoor ontstaat er geen 'massieve wand van huizen' waar u tegenaan kijkt en blijven de zichtlijnen naar het buitengebied overeind.

### Wat is het verschil tussen bijvoorbeeld de woningen een ecowijk en de woningen die in Haalderen komen?

In de eerste fase worden 50 tijdelijke woningen gebouwd. Het worden mooie, kleinschalige en eigentijdse woningen in een groene en natuurlijke omgeving, passend bij de landelijke sfeer van Haalderen. De woningen doen wat betreft kwaliteit niet onder voor traditionele woningen. Ze gaan zeker 50 jaar mee en blijven maximaal 30 jaar op deze locatie in Haalderen staan. De woningen worden in een fabriek gebouwd en krijgen duurzame gevels van hout. De stedenbouwkundige opzet is dusdanig dat de woningen in een parkachtig gebied komen te staan, direct aan het groen. Parkeren is niet direct voor de deur maar in parkeerhofjes.

## Het waarom

### Waarom kiest Lingewaard voor 50 flexwoningen op deze plek?

Er is op dit moment sprake van woningnood; heel veel mensen zijn op zoek naar een woning en wachten bovendien al heel lang. Flexwoningen helpen bij het sneller oplossen van de woningnood, om twee redenen:

- Een kortere vergunningsprocedure. De periode tussen vergunningsverlening en de start van de bouw is bij tijdelijke woningen veel korter dan bij reguliere woningbouw.
- Een kortere bouwtijd van de woningen. Flexwoningen worden grotendeels in een fabriek gebouwd. Dat levert niet alleen tijdsinstaat op; doordat op de bouwplaats minder stikstof wordt uitgestoten, dragen flexwoningen ook nog eens bij aan de klimaatdoelstellingen van de gemeente.

Het bouwen van flexwoningen zorgt dus voor een enorme tijdsinstaat, wel twee tot vijf jaar ten opzichte van reguliere woningbouw. Woningzoekenden hebben daardoor eerder een woning.

### Waarom komen er 50 flexwoningen in Haalderen?

Het college heeft alle mogelijke locaties in Lingewaard voor de bouw van flexwoningen verzameld en beoordeeld. Ook suggesties van inwoners van Haalderen hebben we serieus bekeken. Na die beoordeling bleef alleen het perceel aan de Sallandstraat over als mogelijke locatie. De grond aan de Sallandstraat is van de gemeente en daarom kunnen we hier sneller aan de slag dan op andere plekken. Andere locaties vielen af omdat grond niet in eigendom is van de gemeente, de grond een andere bestemming heeft, het perceel te klein is of omdat het perceel bijvoorbeeld dichtbij een varkenshouderij ligt. Aan de Sallandstraat is er een spuitzone aan de rand van het terrein. Hier houden we bij de inrichting van het terrein rekening mee. Daarnaast houden we, net als bij reguliere woningbouwprojecten, natuurlijk rekening met omgevingsfactoren.

### Waarom worden deze 50 flexwoningen niet verdeeld over heel Lingewaard?

Op dit moment is het perceel aan de Sallandstraat de enige locatie waar we op korte termijn genoeg flexwoningen kunnen realiseren om aan de enorme vraag naar woningen te kunnen voldoen. De doelgroepen die in de flexwoningen komen, worden ook nu al over heel Lingewaard verdeeld. Dus over het totale bezit van Woningstichting Gendt en Waardwonen.

In aanloop van dit project hebben we goed gekeken naar locaties die geschikt zijn voor het plaatsen van flexwoningen. Deze hebben we gerangschikt op volgorde van haalbaarheid. Het perceel aan de Sallandstraat in Haalderen is het meest geschikt en eindigde daarom als nummer 1. Bij de [lijst van de tien minder geschikte locaties](#) leggen we uit waarom we deze locaties niet hebben gekozen.

## **Wanneer de 50 flexwoningen over 30 jaar weer verdwijnen en er komen op hetzelfde terrein permanente woningen, moet de infrastructuur dan opnieuw aangelegd worden?**

Nee, de infrastructuur hoeft dan niet opnieuw te worden aangelegd. Het is juist de bedoeling dat deze kan blijven liggen als de flexwoningen naar een andere locatie gaan. Zo wordt letterlijk het fundament voor een permanente wijk gelegd. De woningen die na de eerste 50 flexwoningen komen, blijven sowieso permanent staan.

## **Nieuwe bewoners**

### **Wie gaan er wonen in de 50 flexwoningen?**

We willen dat de nieuwe wijk een fijne en prettig leefbare plek wordt. De woningen zijn dus bedoeld voor alle doelgroepen.

Zoals we ook op alle andere plekken in Lingewaard doen, kijkt Waardwonen bij toewijzing van de woningen naar een goede en passende verdeling van doelgroepen.

Een goede mix van bewoners zorgt ervoor dat het aan de Sallandstraat straks fijn wonen is en dat nieuwe bewoners zich snel thuis voelen. In ongeveer 40% van de flexwoningen komen straks starters. Ongeveer 33% is voor reguliere huurders. In ongeveer 20% van de woningen komen statushouders. Ongeveer 7% van de woningen is voor mensen met een middeninkomen.

Voor de woningen die na de 50 worden gebouwd, gaat de gemeenteraad in september of oktober 2024 bepalen welk type woningen dat worden. Worden het koopwoningen of huurwoningen of een mix daarvan, dat zal dan bepaald worden. Die woningen blijven permanent staan en zullen op dezelfde manier als overal in Lingewaard gebeurt met nieuwbouwprojecten, door nieuwe bewoners worden bewoond.

### **Is er onderzoek gedaan of er starters en bijvoorbeeld eenoudergezinnen uit andere kernen in de nieuwe wijk in Haalderen zouden willen wonen?**

We benadrukken graag nogmaals dat we een mooie, prettig leefbare, groene buurt gaan bouwen, waar mensen graag wonen. En ook dat de woningen er mooi uit gaan zien en van hoge kwaliteit zijn, net zoals permanente woningen. Er is een enorme woningnood en dus zoeken we naar snelle oplossingen. We denken dat elke woning die we hier gaan maken, koop of huur, flexwoning of permanent, heel gewild zullen zijn.

Het aantal reacties per sociale huurwoning in Lingewaard is de laatste jaren bijna verdriedubbeld. De toename komt vooral door de stijging van het aantal een- en tweepersoons huishoudens (we zien geen toename van het aantal gezinnen). Vandaar dat we graag snel extra betaalbare woningen willen bouwen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Want dit soort woningen zijn simpelweg hard nodig.

In de onderstaande tabel zie je een overzicht van de reguliere verhuringen in Lingewaard. Let op: Het gaat hier alleen om reguliere verhuringen, dus exclusief de bijzondere

bemiddelingen zoals urgent woningzoekenden, statushouders en zorgwoningen (bron: Companen 2022).

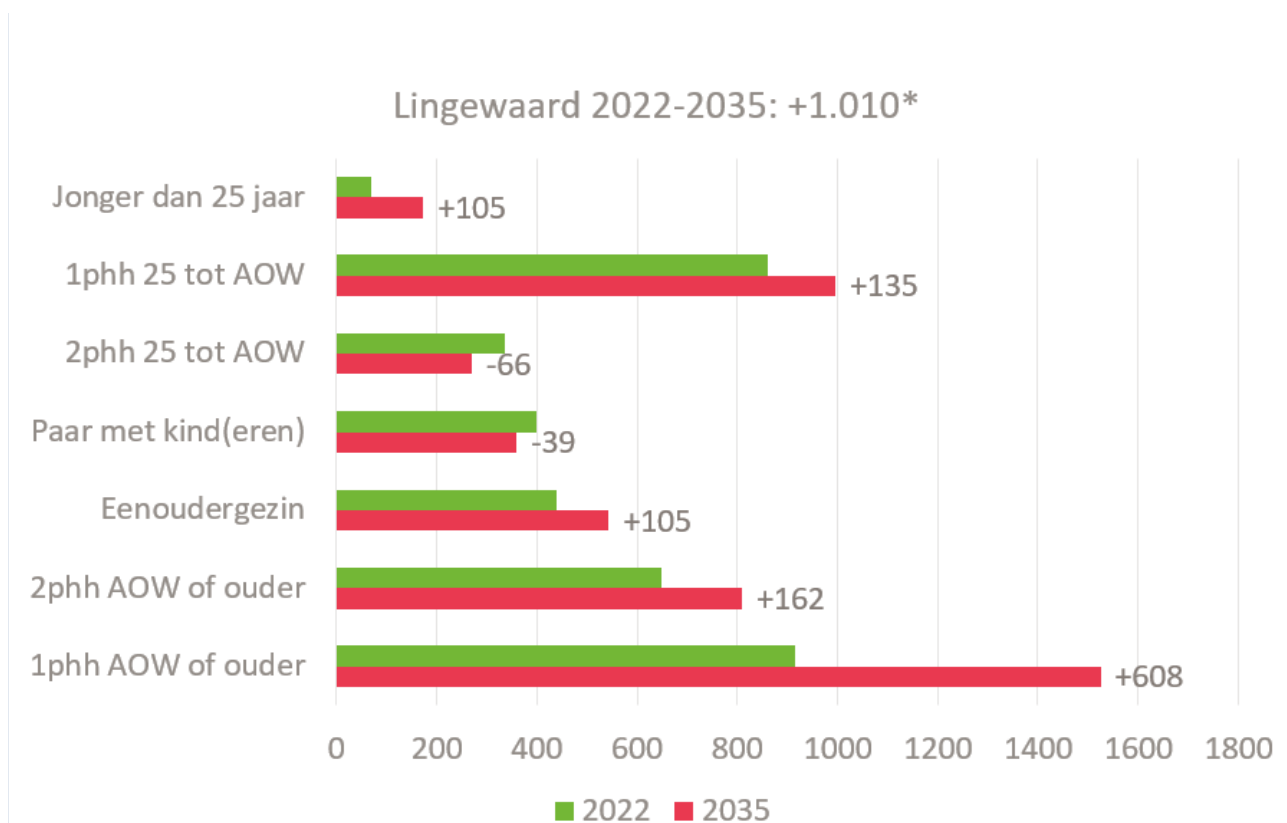
## Lingewaard

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Gemiddeld aantal reacties per verhuring	64	69	98	95	110	161
Aantal verhuringen	177	158	123	168	153	177
Slaagkans	5,1%	4,1%	2,1%	2,9%	1,7%	1,6%

Uit ervaring weten we dat er veel starters zijn die zoeken en ook in een flexwoning willen wonen. Op de zes tijdelijke woningen aan Klein Baal reageerden bijvoorbeeld 153 starters (vooral uit Lingewaard en de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen). Alle zes woningen zijn uiteindelijk verhuurd aan starters uit Haalderen of met een binding met Haalderen (bron: Waardwonen).

Maar ook vanuit onderzoeken van bijvoorbeeld Enserve en Companen (dat is een onafhankelijk bureau dat regelmatig onderzoek doet voor de gemeente Lingewaard en de woningcorporaties) weten we dat er veel starters reageren op woningen in Lingewaard en dat dat aantal toeneemt. Specifiek in Haalderen reageerden van 2019 tot en met 2022 in totaal 477 starters op woningen in Haalderen (Bron: Enserve).

Uit de onderstaande tabel vanuit het onderzoek van Companen (2022) ziet u de verwachte ontwikkeling van de huurderspopulatie in Lingewaard. In deze tabel herkent u bijvoorbeeld de stijging van jongeren, eenpersoonshuishoudens, eenoudergezinnen en senioren.



Ook onder eenoudergezinnen zien we een toenemende behoefte aan woningen (zie hierboven tabel 'de verwachte ontwikkeling van de huurderspopulatie'). Binnen het plan aan de Sallandstraat komen daarom ook woningen die voor (kleine) eenoudergezinnen geschikt zouden zijn. We gaan de woningen bestemd voor reguliere huur straks toewijzen volgens Passend toewijzen. Dat betekent dat de woningen passend bij inkomen en huishoudgrootte worden toegewezen. Maar het is niet zo dat we specifiek woningen 'labelen' voor eenoudergezinnen. Net zomin als dat we woningen 'labelen' voor senioren. Eenoudergezinnen en senioren vallen in dit plan onder reguliere huur.

## Hoe wijst Waardwonen een woning toe?

Iedereen heeft recht op woning en verblijf, maar bij de verdeling van woningen houdt Waardwonen rekening met het behouden of verbeteren van een prettige leefbaarheid en een gezonde gevarieerde mix van bewoners. Wanneer er een woning vrijkomt overlegt Waardwonen daarom eerst intern met medewerkers van Leefbaarheid (dat is een speciaal team van Waardwonen). Samen wordt bekeken wat er aan de hand is in deze buurt, wat speelt er, is er overlast, zijn er relatief veel bijzondere bemiddelingen (waarbij mensen vanuit dringende situaties een woning nodig hebben, bijvoorbeeld statushouders, of vanwege gezondheidsproblemen of huiselijk geweld). Pas wanneer er een goed beeld is, worden woningen beschikbaar gesteld voor woningzoekenden die passen.

## Komen er ook seniorenwoningen in het plan?

Allereerst is het goed om te weten dat senioren mensen zijn van 55 jaar en ouder. Voor de eerste 50 woningen geldt dat er ongeveer 15-17 woningen/appartementen komen die alle leefruimtes op de begane grond hebben. Deze woningen zijn levensloopbestendig en zijn – met voorzieningen vanuit de WMO – levensloopgeschikt te maken wanneer mensen minder goed ter been zijn/worden. Senioren die het fijn vinden om in een kleinere woning te wonen die voldoet aan de eisen van deze tijd, zijn van harte welkom om te reageren op een van de eerste 50 woningen. Zij vallen dan onder de zogenaamde 'reguliere huurders'.

Mochten senioren de behoefte hebben om bij elkaar te wonen, bijvoorbeeld op de onderste verdieping van een appartementencomplex, dan is daar wellicht een mogelijkheid voor. Dit kunnen we in de verdere uitwerking van het plan beoordelen.

Daarnaast komen senioren ook in aanmerking voor de regulier via Entree aangeboden woningen. Deze woningen worden ook toegewezen naar looptijd en als er eventueel een woning wordt achtergelaten komt een senior ook sneller aan een nieuwe woning (doorstroming). Senioren kunnen dus net als ieder ander op het reguliere woningaanbod in deze wijk reageren.

Voor de woningen die na de eerste 50 worden gebouwd, gaat de gemeenteraad in september of oktober bepalen welk type woningen dat worden. Het kan zijn dat er woningen specifiek voor senioren komen, als de komende tijd blijkt dat daar behoefte aan is.

## **Zijn Waardwonen en de gemeente bekend met de problematiek rondom uithuisplaatsingen in Haalderen en het effect op het woongenot van inwoners?**

In uitzonderlijke gevallen kan het helaas voorkomen dat mensen uit hun huis worden geplaatst. Waardwonen streeft ernaar om bij overlast in huurwoningen altijd in overleg te gaan met de betreffende huurders. We behandelen deze situaties met zorgvuldigheid en nemen actie in samenspraak met verschillende betrokken partijen, zoals de politie, GGZ en de gemeente. Deze partners maken deel uit van het lokale zorg- en veiligheidsnetwerk. Gezamenlijk zetten we ons in om de negatieve impact van een uithuisplaatsing op het woongenot van buurtbewoners te minimaliseren.

In de afgelopen vijf jaar heeft er één gedwongen uithuisplaatsing plaatsgevonden in Haalderen. Daarnaast hebben we ook een huurder gestimuleerd om een andere woning te vinden. We blijven ons inzetten om de leefbaarheid van onze buurten te waarborgen en te verbeteren.

## **Er wordt gesproken over flexwoningen met maximaal twee slaapkamers, kunnen er ook woningen komen met meer slaapkamers? Jonge gezinnen hebben vaak graag een woning met meer slaapkamers.**

De 50 flexwoningen krijgen maximaal twee slaapkamers. Een groot deel van de rest van de woningen zal groter worden. Die krijgen dus ook meer slaapkamers. De gemeenteraad besluit over de rest van het project in september of oktober.

Voor de flexwoningen hebben we onderzoek gedaan naar woonbehoefte-onderzoeken in onze gemeente. Het blijkt dat er vooral meer behoefte is aan betaalbare sociale huurwoningen voor één- of tweepersoonshuishoudens; 80% van de woningzoekenden bestaat uit een- tot twee persoonshuishoudens of kleine gezinnen. De 50 flexwoningen zijn grotendeels passend voor deze doelgroepen. Daarnaast is het idee is dat door het aanbieden van kleinere woningen, doorstroming ontstaat van mensen die een grote eengezinswoning achterlaten omdat ze kleiner (passend) willen gaan wonen. Deze woningen komen dan weer vrij voor (jonge) gezinnen. Het reguliere bezit van Waardwonen heeft heel veel woningen met twee of meer slaapkamers. Om aan de woningbehoefte te voldoen is het daarom goed om ook kleinere woningen te maken.

## **Hoe stimuleren jullie dat mensen straks in dit plan naar een van deze (kleinere) woningen willen doorstromen en dus een grote eengezinswoning achterlaten?**

Het doorstroombesluit is bedoeld voor senioren die passender willen gaan wonen. Waardwonen hoeft niet specifieke complexen aan te wijzen waarbij dit van toepassing is. Het doorstroombesluit kan dus ook gelden voor deze woningen. Alleen worden de woningen in dit geval niet met voorrang toegewezen aan senioren. Senioren horen in dit geval bij de groep 'reguliere huurders'. Zij krijgen een woning toegewezen op basis van meettijd.

Voor doorstroming en ondersteuning bij wonen zoeken we samenwerking met onze zorg- en welzijnspartners. We hebben binnen de gemeente bijvoorbeeld een wooncoach specifiek voor senioren. De wooncoach begeleidt senioren bij comfortabel en veilig wonen. Soms past daarbij dat mensen doorstromen naar een kleinere woning die meer past bij hun levensfase.

## **Flexwoningen mogen tijdelijk bewoond worden. Hoe lang mogen huurders van Waardwonen in zo'n flexwoning wonen?**

Voor deze locatie - ook al heeft het een tijdelijke bestemming - gaat Waardwonen reguliere huurcontracten uitgeven. Alle huurders mogen zo lang als de woningen blijven staan, in de woning blijven wonen.

## **Stedenbouwkundig plan**

### **Hoezo is dit een normale wijk, want er zijn geen achtertuinen wat in andere wijken wel zo is. In heel Haalderen hebben mensen afgeschermd tuinen en hier wordt het allemaal open, dat is toch raar?**

Wanneer we het hebben over een normale Lingewaardse wijk dan gaat dit vooral over de verdeling van de doelgroepen en dat er een mix is van koopwoningen en huurwoningen. Die verdeling wordt hetzelfde als in andere wijken in Lingewaard. De gemeenteraad moet hierover echter nog besluiten in september of oktober.

Voor wat betreft de stedenbouwkundige opzet, de uitstraling van de woningen en de buitenruimte van de woningen, wijkt de nieuwe wijk af van sommige meer traditionele wijken. We willen graag dat deze wijk veel groene kwaliteit krijgt en niet alleen een aanwinst zal zijn voor de nieuwe bewoners, maar ook voor de huidige bewoners van Haalderen. Daarom is gekozen voor een wijk met woningen als losse bouwblokken in een groene parkachtige omgeving, met ruimte voor natuur, voor spelen en een dorpsommetje. De woningen zijn duurzaam en daarom zijn ze niet van baksteen maar van hout, dat zorgt ook voor een mooie natuurlijke uitstraling en een zachte overgang tussen het dorp en het omliggende landschap. Parkeren is niet voor de deur, maar in een paar parkeerhofjes, dus je moet iets verder lopen naar je auto. En de tuinen zijn kleine privéruimtes aangrenzend aan het park, passend bij de doelgroep die hier komt wonen. Dit zijn op zich geen rare oplossingen, want er zijn andere wijken in andere gemeenten waar dit wel is toegepast.

Maar voor Haalderen is dit nieuw.

## **Wie gaat het onderhoud van het groen doen in de wijk en hoe zorgt de gemeente ervoor dat dit goed gebeurt?**

Om een mooie openbare ruimte te houden is alleen een goed ontwerp niet voldoende. Omdat de openbare ruimte in het plan een belangrijke factor is, moet het beheer op orde zijn en blijven. De gemeente maakt daarom een beheerplan voor de openbare ruimte. De beheer- en onderhoudskosten worden in de begroting van de gemeente opgenomen. Delen van het ontwerp van de openbare ruimte worden samen met toekomstige bewoners gemaakt. Daardoor krijgen zij meer het gevoel dat het ook echt 'van hen' is. We verwachten dat mensen er daardoor beter voor zullen zorgen. Ook wordt er een ontwerp gemaakt dat robuust, duurzaam en gemakkelijk te onderhouden is.

## **Verkeer**

### **Hoe gaat de afhandeling van het extra verkeer over de nu al drukke Van der Mondeweg?**

In verband met de drukte op de Van der Mondeweg heeft de gemeenteraad in 2021 het Maatregelenprogramma GMP-plus vastgesteld. Onderdeel van dat programma is de aanpak van de rotonde Van der Mondeweg in Bommel. Die zorgt onvoldoende voor goede doorstroming van verkeer op de Van der Mondeweg. Een deel van die rotonde ligt op grond van de provincie. Wij zijn in overleg met de provincie over een zo snel mogelijke aanpak van de rotonde.

Gemeente Lingewaard heeft ingenieursbureau Goudappel gevraagd te onderzoeken wat de verwachte verkeerseffecten (bereikbaarheid en verkeersveiligheid) zijn op het wegennet door de komst van de nieuwe woningen. Daaruit blijkt dat de kruispunten het verkeer in de huidige- en toekomstige situatie goed en veilig kunnen verwerken. Alleen de rotonde Van der Mondeweg moet beter. Daar is dus aandacht voor, zie hierboven. Uit het onderzoek blijkt ook dat de wegen in de huidige en toekomstige situatie een eventuele toename van het verkeer door de komst van de woningen goed en veilig kunnen verwerken. Wel houden we, zoals Goudappel ook adviseert, de parkeerdruk goed in de gaten en zorgen we voor voldoende parkeerplaatsen in de nieuwe wijk.

### **Hoe wordt in het verkeersonderzoek bepaald hoeveel verkeer er maximaal over een weg heen kan?**

Dit bepaal je door te toetsen in hoeverre de vorm (hoe ziet de weg eruit?), functie (waar wordt de weg voor gebruikt?) en het gebruik (hoe vaak wordt de weg gebruikt?) van de weg met elkaar overeenkomen (zie ook het plaatje hiervan in de [presentatie](#) van 31 mei. Als functie, gebruik en vormgeving in balans zijn dan draagt de weg optimaal bij aan een veilige verkeersafwikkeling. Zijn functie, gebruik en vormgeving uit balans dan is de kans op onveilige verkeerssituaties groot en zijn maatregelen gewenst. Hiervoor vergelijken we de verwachte toekomstige verkeersintensiteit met kengetallen voor functie, vormgeving en omgeving van de weg. De kengetallen zijn bepaald op basis van geldende [CROW](#) en [Fietsberaad](#) richtlijnen en aanbevelingen, en waar deze ontbreken aangevuld met kengetallen uit verkeersbeleid, onderzoeken en werkelijk gemeten intensiteiten in vergelijkbare situaties.



## **Is er ook rekening mee gehouden dat er aan de zuidkant ook een schoolroute loopt?**

Ja, we willen daar niet te veel verkeer hebben. Dit is onderdeel van de kengetallen die zijn gebruikt om de maximaal wenselijke verkeersintensiteit te bepalen.

## **Al het verkeer moet via de zuidelijke route bij de woningen komen. Is er dan niet teveel verkeer in het zuiden van Haalderen?**

Nee. Uit de verkeersstudie blijkt dat ook al gaat al het toekomstige verkeer via de Kolkweg en de Van der Mondeweg, dan wordt de capaciteit van de Kolkweg (de maximaal wenselijke verkeersintensiteit) nog steeds niet overschreden.

## **Waarom wordt er geen rondweg om Haalderen gemaakt? En gaat de gemeente de mogelijkheid hiervan nog onderzoeken?**

Op korte termijn komt er geen onderzoek naar de verkeerseffecten van een rondweg. Hier is geen budget voor en geen prioriteit aan gegeven. De vraag is ook of een rondweg op korte termijn realistisch is door onder meer ruimtelijke beperkingen, procedures en hoge kosten. Tot slot kan de gemeente een rondweg nooit zelf betalen, de provincie moet dan meedoen. Een rondweg kost namelijk erg veel geld. Om bovenstaande redenen heeft ook de provincie aangegeven geen nader onderzoek te doen naar een rondweg op dit moment. Mocht dat op een gegeven moment wel zo zijn, kan het wel meer dan vijftien jaar duren voordat de weg er is. Een rondweg is dus geen oplossing die ons op kortere termijn gaat helpen voor dit project.

## **Word er over nagedacht hoe er met de veiligheid van de kinderen omgegaan wordt op de schoolroute, bij het sportpark en de speeltuin aan de noordkant van het plangebied?**

De veiligheid van kinderen is een integraal onderdeel van het verkeersonderzoek. Dit is niet alleen van belang op de schoolroute, bij het sportpark en de speeltuin. Ook op de andere wegen is de veiligheid van kinderen van groot belang. Daarom is op alle onderzochte wegen getoetst in hoeverre de vorm, functie en het gebruik van de weg met elkaar overeenkomen, want als dat zo is dan draagt de weg optimaal bij aan een veilige verkeersafwikkeling, ook voor kinderen.

## **Waar komen de ontsluitingen van de nieuwe woonwijk?**

Voor auto's komt de ontsluiting aan de zuidkant bij de Sallandstraat. Bij de Notenboomstraat komt ook een ontsluiting maar die is alleen voor de ambulance/brandweer/politie en voor fietsers en wandelaars.

## **Wij denken dat er grote problemen ontstaan door dit project, hoe kan het dat dat uit het verkeersonderzoek niet blijkt?**

De vertraging op de Van der Mondeweg komt voor een groot deel door de rotonde waar het verkeer wordt opgehouden. Het zou heel goed kunnen zijn dat er ook in Haalderen vertraging is. We hebben deze vertragingen in beeld gebracht en deze zijn niet groter dan wat we acceptabel vinden voor dat soort kruispunten en wegen in Nederland. Daarin is meegenomen dat er best af en toe vertraging mag zijn.

## **Stel dat het verkeerssysteem niet zo werkt als dat het op papier wordt uitgerekend, wat dan?**

De methode die in het verkeersonderzoek is gebruikt is de meest betrouwbare methode die er is om een voorspelling te maken. We hebben ook aanvullend praktijkonderzoek gedaan om te kijken of het model goed werkt. Daaruit blijkt dat het model betrouwbaar is. Maar het blijft een voorspelling en de kans bestaat dat het anders uit kan vallen. Dan moet je gaan kijken of er dingen aangepast kunnen worden.

## **Hoe zijn de plannen voor de nieuwe woonwijk Hof van Klein Baal, met de knelpunten omtrent verkeer en de ontsluiting die daar spelen, meegenomen in deze plannen?**

In het verkeersonderzoek is rekening gehouden met het verkeer dat ontstaat door de nieuwe woonwijk 't Hof van Klein Baal.

## **Waarom komt er niet eerst een oplossing voor de huidige verkeersproblematiek in Haalderen op de Van der Mondeweg, voordat er woningen bijgebouwd worden?**

We hebben in de gemeenteraad een plan vastgesteld voor de tien grootste verkeersknelpunten in de gemeente. Die worden aangepakt. Een van die knelpunten is de rotonde aan het eind van de Van der Mondeweg, de gemeente is inmiddels samen met de provincie bezig met dit project, de uitvoering kan nog wel enkele jaren duren omdat dit soort projecten ingewikkeld is. Bij een toename van 130 woningen neemt het verkeer op de rotonde toe met 2 tot 3%. Er komen tot 2026 maar 50 woningen, dus maximaal 1% meer verkeer op de rotonde. Dit vindt de gemeente aanvaardbaar.

## **Hoe kan het dat het plan Hof van Klein Baal in Haalderen niet door kan gaan vanwege de belasting van het verkeer, maar de extra woningen aan de Sallandstraat wel gebouwd kunnen worden? Waarom bouwen jullie niet eerst bij Klein Baal?**

In het verkeersonderzoek is rekening gehouden met het verkeer dat ontstaat door de nieuwe woonwijk 't Hof van Klein Baal.

## **Is het effect van de plannen op het verkeer in en om Haalderen onderzocht?**

Ja. [U vindt dat onderzoek hier](#). Het doel van dit onderzoek is om zicht te krijgen op het effect van het woningbouwplan op de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid in en om Haalderen. Uit het onderzoek volgt wat de gemeente moet doen aan de omliggende wegen om het woningbouwplan op Salland te realiseren. Hieruit blijkt dat het plan door kan gaan.

## Het proces en de procedure

### Is het zeker dat de plannen doorgaan?

Over de eerste 50 woningen heeft de gemeenteraad een besluit genomen. Deze mogen er van de gemeenteraad komen. Over het vervolg neemt de gemeenteraad in september of oktober een besluit. Voor deze woningen moeten nog verschillende vergunningen worden aangevraagd. Als die verleend zijn en er is geen bezwaar tegen ofwel er is door de rechter beslist dat de plannen door mogen gaan, is het pas definitief.

### Welke ruimte is er voor participatie of invloed?

We willen graag weten wat iedereen van de plannen vindt en willen ook alle vragen beantwoorden. Er is een klankbordgroep van inwoners uit Haalderen die al vanaf halverwege vorig jaar meedenken en meepraten. Dit gaat bijvoorbeeld het uiterlijk van de woningen, de inrichting van de openbare ruimte en de toewijzing van de woningen. Dat betekent niet dat het mogelijk is om over alles mee te praten omdat de gemeente met veel zaken rekening moet houden. Zoals milieuaspecten, leefbaarheid, verkeer en ander beleid dat door de gemeenteraad is vastgesteld.

Daarnaast zijn er mogelijkheden om te laten weten dat u het niet eens bent met de plannen:

- U kunt raadsleden benaderen om aan hen uw mening kenbaar te maken.
- U kunt gebruik maken van het inspreekrecht bij raadsvergaderingen.
- U kunt uw zienswijze indienen tegen de vergunning voor het planologisch mogelijk maken van maximaal 130 woningen en ook in beroep en hoger beroep gaan.
- U kunt in bezwaar, beroep en hoger beroep gaan tegen de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.

Direct omwonenden krijgen van ons bericht zodra ruimtelijke procedures starten en bezwaar mogelijk is. Zij -en u- kunnen zich aanmelden voor een [digitale nieuwsbrief](#). Ook zij krijgen dan berichten over procedures en bezwaarmogelijkheden.

### Kan ik een planschadevergoeding aanvragen?

Zodra de omgevingsvergunning voor de flexwoningen onherroepelijk is, is het mogelijk om binnen vijf jaar een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Dit kan op de [website](#) van de gemeente Lingewaard.

### Is onze rechtsbescherming bij tijdelijke woningen anders?

De rechtsbescherming is gelijk aan andere vergunningprocedures. Bij elke stap in de procedure geven wij informatie over de mogelijkheden van zienswijzen, bezwaar of beroep.

## **Waarom maken jullie niet eerst een plan voor de eerste 50 woningen, in plaats van een plan voor meteen 130?**

Als je 130 woningen wilt bouwen in verschillende fases, is het handig om gelijk een plan te maken voor het hele gebied, en dan een verdeling in deelgebieden. Als het nodig is kun je dan altijd nog in de tweede of derde fase wijzigingen of verbeteringen doorvoeren.

Als je eerst een klein plan maakt voor 50 woningen en niet verder kijkt dan dat, loop je het risico dat je onhandige keuzes maakt met consequenties voor de latere fases. En dat bijvoorbeeld een voetpad net niet goed aansluit of een boom op een hinderlijke plek staat. Dat willen we voorkomen.

## **Waarom maken jullie niet eerst een plan voor de eerste 50 woningen, in plaats van een plan voor meteen 130?**

Als je 130 woningen wilt bouwen in verschillende fases, is het handig om gelijk een plan te maken voor het hele gebied, en dan een verdeling in deelgebieden. Als het nodig is kun je dan altijd nog in de tweede of derde fase wijzigingen of verbeteringen doorvoeren.

Als je eerst een klein plan maakt voor 50 woningen en niet verder kijkt dan dat, loop je het risico dat je onhandige keuzes maakt met consequenties voor de latere fases. En dat bijvoorbeeld een voetpad net niet goed aansluit of een boom op een hinderlijke plek staat. Dat willen we voorkomen.

## **Klimaat en duurzaamheid**

### **Hoe zit het bij dit plan met het stikstofprobleem?**

Net als bij andere plannen moeten wij ons houden aan de geldende wet- en regelgeving. Dat betekent dat we in de bouwfase bijvoorbeeld woningen in fases realiseren. Verder is gebleken dat de bouw van flexwoningen tot minder stikstofuitstoot op bouwlocaties leidt in vergelijking met reguliere woningbouwprojecten. Flexwoningen worden vaak bijna geheel elektrisch gebouwd in een fabriek en als geheel naar de bouwplaats getransporteerd. Dat scheelt veel logistieke bewegingen en de realisatietijd op de bouwplaats is veel korter. In de fase van de bewoning (autoverkeer) mag de uitstoot van stikstof niet meer zijn dan nu al is toegestaan voor de agrarische activiteiten op deze locatie.

### **Hoe kan er gesproken worden over duurzame woningbouw als de woningen voor slechts een periode van 15 tot 30 jaar blijven staan?**

We gaan de woningen bouwen op het niveau bouwbesluit permanente bouw. Hiermee voldoen deze woningen aan de eisen die worden gesteld aan een nieuwbouwwoning. De woningen worden dus goed geïsoleerd, voldoen aan de BENG (bijna energie neutraal) norm, worden volledig gasloos, zo ontworpen dat ze niet makkelijk opwarmen in de zomer (TOjuli) en verwarmd met een warmtepomp. Ze behalen hiermee het EPA label A+++ of A++++. Daarnaast stellen we specifieke eisen aan de gebruikte materialen en het aandeel hernieuwbare grondstoffen. Daarnaast vinden we het belangrijk dat de woningen aan het einde van hun levensduur relatief eenvoudig te demonteren zijn naar de gebruikte grondstoffen (circulair).

### **Worden de flexwoningen vrij van aansluiting op gas?**

Ja, de woningen en het gehele plangebied zijn aardgasvrij. De installaties in de woningen worden volledig elektrisch.

## **Worden deze woningen voorzien van zonnepanelen of wellicht van kleine windmolens?**

Zeer waarschijnlijk komen er zonnepanelen op de woningen. Dit moet blijken uit de BENG-berekening die voor elke woning gemaakt wordt voor de aanvraag van de bouwvergunning. Kleine windmolens zijn niet in het plan voorzien en deze zijn zeer waarschijnlijk financieel ook niet haalbaar.

## **Welk energielabel krijgen de flexwoningen?**

Een nieuwbouwwoning die vanaf 2021 aan BENG voldoet verdient een EPA label A+++ of A++++.