

## 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 14 december 2023. Dit is het archief met oude vragen en antwoorden.

## De flexwoning

### Wat zijn flexwoningen?

Dit zijn stapelbare, schakelbare, splitsbare of aanpasbare woningen. De verplaatsbare woning, de locatie waar deze staat of de bewoner is tijdelijk. De flexwoningen komen op een locatie zonder woonbestemming. Deze woningen voldoen aan dezelfde kwaliteitseisen als permanente woningen. Bij het ontwerp van de woningen zoeken we aansluiting bij het bestaande dorpse karakter van Haalderen. Flexwoningen kunnen sneller gebouwd worden en zijn daarom een effectieve oplossing voor de woningnood.

In de [presentatie](#) van de informatieavond op 13 november ziet u voorbeelden van flexwoningen. Deze zijn alleen maar bedoeld om u een idee te geven van hoe flexwoningen eruit (kunnen) zien. Bij de uitwerking van de plannen moet blijken of we deze woningen kunnen en willen maken in Lingewaard.

### Hoe zeker is het dat de flexwoningen tijdelijk zijn?

Het is de bedoeling dat de flexwoningen 30 jaar staan op de locatie aan de Sallandstraat in Haalderen. Het idee is nu om ze daarna te verplaatsen of verkopen en te vervangen door permanente woningen. De termijn van 30 jaar is nodig om de exploitatie van de woningen rendabel te maken; zowel gemeente als Waardwonen investeren fors in de flexwoningen.

### Passen zoveel sociale huurwoningen wel in een kleine kern als Haalderen?

Wij beseffen dat 130 woningen een behoorlijk aantal is. De woningen komen niet in één keer maar in fasen, waarschijnlijk twee of drie fasen. De planning is nu: in 2024 ongeveer 50, mogelijk in 2025 dan nog eens 50 en in 2026 de rest. De snelheid van bouwen worden ook bepaald door de beperkingen van het stroomnetwerk. Pas als Liander het stroomnetwerk heeft verbeterd, kunnen we starten met de bouw van fase 2 en 3.

Door de bouw in fasen kunnen we veel aandacht besteden aan de integratie van de nieuwe bewoners, in hun nieuwe wijk en in Haalderen en kunnen we ook de bouw van de vervolgfases aanpassen als de situatie daarom vraagt. Ook houden betrokken instanties rekening met de komst van extra mensen, net zoals dat bij normale woningbouwplannen gebeurt.

### 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 bebouwingsofzet. Daarnaast willen we in de nieuwe buurt veel openbaar groen opnemen. In de [presentatie](#) van de informatieavond op 13 november vindt u verschillende afbeeldingen die laten zien hoe de nieuwe wijk er in grote lijnen uit kan komen te zien. Let op: dit zijn slechts schetsen; die kunnen de komende tijd nog veranderen.

Een deel van de woningen, vooral aan de rand van de nieuwe wijk, wordt maximaal drie meter hoog, een deel krijgt woningen met twee verdiepingen (ongeveer 6 meter hoog). Meer in het midden van de nieuwe wijk komen appartementen (ongeveer 9 meter hoog). Door deze opbouw kijken direct omwonenden gemakkelijker over en langs de woningen heen. Bij de inrichting is het idee nu om de huizenblokken zoveel mogelijk met de kopse (smalste) kant richting bestaande wijk te bouwen. Hierdoor ontstaat er geen 'massieve wand van huizen' waar u tegenaan kijkt en blijven de zichtlijnen naar het buitengebied overeind.

### **Lijken de flexwoningen op de woningen voor opvang van Oekraïners?**

Nee. Daar gaat het om noodopvang. Hier bouwen we een kleine wijk met 'normale' huizen die aan alle normen voor nieuwbouw voldoen. Dit zijn dus woningen met een permanente kwaliteit die verplaatsbaar zijn.

### **Wat is het verschil tussen bijvoorbeeld de woningen die in Huissen in de wijk Slingerbos worden gebouwd en de woningen die in Haalderen komen?**

In de wijk Slingerbos worden permanente woningen gebouwd, op een traditionele wijze (bouwen op locatie) met gebruik van en met een traditionele materialen (baksteen). De opzet van de wijk is ook traditioneel, met woningen aan een straat.

De flexwoningen in Haalderen worden tijdelijke woningen, deels in de fabriek gebouwd en op locatie in elkaar gezet en met (hoogstwaarschijnlijk) gevels van hout. De flexwoningen doen wat betreft kwaliteit niet onder voor traditionele woningen. De flexwoningen gaan zeker 50 jaar mee en blijven maximaal 30 jaar in Haalderen staan. Net als in andere plannen, hebben wij bij de flexwoningen veel aandacht voor hergebruik van materialen, voor het leven van plant en dier en voor de opzet van de wijk. Deze opzet is niet traditioneel: de woningen komen in een parkachtig gebied, staan niet allemaal aan een straat en het parkeren is niet direct voor de deur maar in parkeerhofjes.

### **In de regelgeving wordt gesproken over tijdelijke woningen als deze vijf tot maximaal tien jaar blijven staan. Jullie spreken over tijdelijke bouw van woningen die dertig jaar blijven staan. Wijkt dat niet af van de regelgeving?**

Dat verschil heeft te maken met andere regelgeving. De regeling die bepaalt dat woningen vijf tot maximaal tien jaar mogen blijven staan is een kruimelregeling. Met een kruimelregeling kun je tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan. En dan kun je een woning inderdaad maximaal negen jaar en elf maanden laten staan. In het geval van de flexwoningen in Haalderen gaat het om een ander planologisch wettelijk regime. In dit geval biedt de minister de gemeente Lingewaard de mogelijkheid om flexwoningen maximaal 30 jaar te laten staan.

## **Het waarom**

### **Waarom kiest Lingewaard voor flexwoningen?**

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 tijdswinst 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 tijdswinst, wel twee tot vijf jaar ten opzichte van reguliere woningbouw. Woningzoekenden hebben daardoor eerder een woning.

### **Waarom komen de 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 woningen 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.

### **Kunnen de 130 woningen niet verdeeld worden over verschillende locaties?**

#### **Waarom moeten ze allemaal hier in Haalderen?**

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.

### **Voor een relatief korte periode moet een volledige infrastructuur op maat aangelegd worden. Wanneer de flexwoningen weer verdwijnen en zou er op hetzelfde terrein permanente woningbouw plaatsvinden, 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.

## **Nieuwe bewoners**

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

We willen dat de wijk met flexwoningen een fijne en prettig leefbare plek wordt. De woningen zijn dus bedoeld voor álle doelgroepen. De woningen zijn niet levensloopbestendig; voor sommige senioren zijn de woningen geschikt, voor anderen niet. 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 stathouders. Ongeveer 7% van de woningen is voor mensen met een middeninkomen.

### **Wat is de verdeling van stathouders per kern in Lingewaard?**

Om deze vraag te beantwoorden hebben we onderzoek gedaan met Waardwonen, WOONstichting Gendt, de gemeente en Vluchtelingenwerk. We hebben de vraag voor de duidelijkheid onderverdeeld in enkele subvragen. De antwoorden leest u hieronder.

#### **Wat is een stathouder?**

- Stathouders (of vergunninghouders) zijn vluchtelingen die asiel hebben gekregen in Nederland vanwege gevaarlijke omstandigheden in hun thuisland.
- Stathouders krijgen een tijdelijke verblijfsvergunning die tot maximaal vijf jaar geldig is. Tijdens deze periode moeten ze met succes het inburgeringsexamen afleggen. Daarna zijn ze geen stathouder meer, maar worden ze Nederlander.
- Stathouders hebben dezelfde rechten en verantwoordelijkheden als andere inwoners van Nederland, inclusief toegang tot onderwijs, gezondheidszorg en werk.

## Wat is het verschil tussen een asielzoeker en een statushouder?

- **Asielzoekers** zijn mensen die hun eigen land hebben verlaten en asiel hebben aangevraagd in een ander land vanwege vervolging, conflict of andere levensbedreigende omstandigheden. Ze wachten op goedkeuring van hun asiolverzoek om als vluchteling erkend te worden en bescherming te ontvangen. Tijdens deze periode worden ze beschouwd als asielzoekers.
- **Statushouders** zijn mensen van wie het asiolverzoek is goedgekeurd. Ze hebben de status van vluchteling gekregen en hebben het recht om in het ontvangende land te wonen en te werken. Voor statushouders is het belangrijk om geschikte huisvesting te vinden om een nieuw leven op te bouwen in Nederland.

## Wat zijn de uitgangspunten bij het toewijzen van woningen aan statushouders?

- De Rijksoverheid legt elke zes maanden vast hoeveel statushouders gemeenten moeten huisvesten. Gemeenten moeten zich aan deze verplichting houden en maken afspraken met woningcorporaties om geschikte woonruimte te bieden aan deze statushouders.
- Waardwonen houdt rekening met het behouden of verbeteren van de 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? Pas wanneer er een goed beeld is, worden woningen beschikbaar gesteld voor woningzoekenden die passen.
- Van alle flexwoningen in Haalderen wordt straks ongeveer 40% toegewezen aan starters, 33% aan reguliere huurders, 20% aan statushouders, en 7% aan mensen met een middeninkomen.
- De statushouders die in de woningen in Haalderen komen wonen, zijn vooral alleenstaanden die waarschijnlijk niet binnen enkele jaren een gezin vormen. Als we denken dat statushouders wel snel een gezin gaan vormen, bijvoorbeeld door hereniging, zoeken we ergens anders in Lingewaard geschikte gezinswoningen om te voorkomen dat ze moeten verhuizen. We zorgen ervoor ervoor dat iedereen een geschikte plek heeft om te wonen.

## De cijfers: toelichting vooraf

- De cijfers zijn afkomstig van Waardwonen en WOONstichting Gendt en zijn afgestemd met de gemeente en Vluchtelingenwerk. We hebben gekeken naar de jaren 2020-2021-2022 (vanaf die tijd zien we een toename).
- De cijfers vertegenwoordigen het aantal sleuteluitreikingen per jaar aan statushouders die hun eerste sociale huurwoning betrekken. Dat noemen we een zogenaamde bijzondere bemiddeling.
- Zodra een statushouder later verhuist, hetzij naar een andere sociale huurwoning of een particuliere woning, is het niet langer mogelijk om in de systemen van woningcorporaties te achterhalen of die persoon een statushouder is, omdat het dan niet meer gaat om 'bijzondere bemiddeling'.
- We zien dat het percentage toewijzingen aan statushouders in Lingewaard toeneemt. Om hierop in te spelen, hebben we besloten om 20% van de flexwoningen in Haalderen te reserveren voor statushouders. Net zoals we dat percentage verwachten voor alle toewijzingen in Lingewaard. In 2022 was het percentage voor alle toewijzingen gemiddeld 13%.
- We kunnen geen garanties geven voor de toekomst vanwege onvoorspelbare gebeurtenissen zoals, natuurrampen, oorlogen en klimaatverandering.
- Je ziet dat het er verschillen zijn in de percentages per jaar per kern. Dat heeft onder andere te maken met grote herstructureringsprojecten. De huurders die we moeten herhuisvesten (bijvoorbeeld vanwege renovatie of sloop-gevolgd-door-nieuwbouw) gaan altijd voor bij het toewijzen van woningen. Denk aan de Klappenburg in Bommel of het Staatsliedenpark in Gendt. Later maken we in deze kernen dan een inhaalslag.

## Verdeling statushouders per kern 2020-2021-2022

Kern	Aantal sociale huurwoningen *	Sleuteluitreikingen **	2020	2021	2022	Totaal
Angeren	192	Aantal sleuteluitreikingen	7	8	7	22
		waarvan voor statushouders	0	1	1	2
		% ***	0%	13%	14%	9%
Bemmel	853	Aantal sleuteluitreikingen	93	67	79	239
		waarvan voor statushouders	2	1	9	12
		%	2%	1%	11%	5%
Doornenburg	195	Aantal sleuteluitreikingen	11	15	15	41
		waarvan voor statushouders	0	0	3	3
		%	0%	0%	20%	7%
Haalderen	213	Aantal sleuteluitreikingen	5	9	14	28
		waarvan voor statushouders	0	1	1	2
		%	0%	11%	7%	7%
Huissen	1.510	Aantal sleuteluitreikingen	63	101	72	236
		waarvan voor statushouders	6	5	8	19
		%	10%	5%	11%	8%
Gendt	765	Aantal sleuteluitreikingen	76	86	37	199
		waarvan voor statushouders	2	3	6	11
		%	3%	3%	16%	6%
Totaal	3.728	Aantal sleuteluitreikingen	255	286	224	765
		waarvan voor statushouders	10	11	28	49
		%	4%	4%	13%	6%

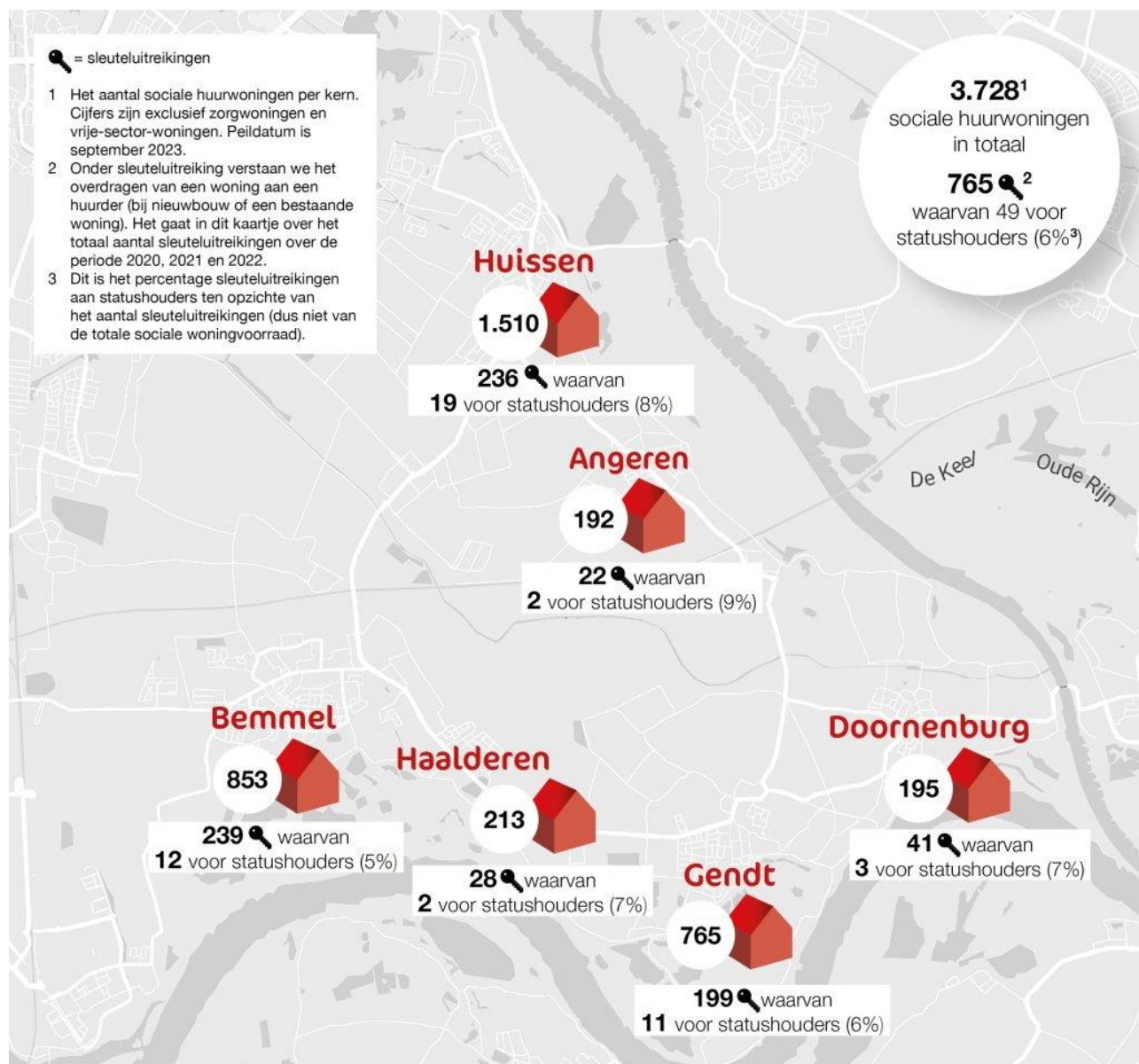
\* Cijfers zijn exclusief zorgwoningen en vrije-sector-woningen. Peildatum is september 2023.

\*\* Onder sleuteluitreiking verstaan we het overdragen van een woning aan een huurder (bij nieuwbouw of een bestaande woning).

\*\*\* Dit is het percentage sleuteluitreikingen aan statushouders ten opzichte van het aantal sleuteluitreikingen (dus niet van de totale sociale woningvoorraad).



Hieronder ziet u een kaartje gemaakt met de verdeling van statushouders over alle kernen, het zijn cijfers van de jaren 2020, 2021 en 2022 bij elkaar opgeteld. Dus het zijn de cijfers uit de rechter totaalkolom uit de vorige tabel.



### Blijft de verdeling van de doelgroepen die in de wijk komen te wonen overeind in de verschillende fasen van het project?

Ja, in elke fase is de verdeelsleutel hetzelfde.

### Is er onderzoek gedaan of er starters en bijvoorbeeld eenoudergezinnen uit andere kernen in flexwoningen Haalderen zouden willen wonen?

We benadrukken graag nogmaals dat we een mooie, prettig leefbare, groene buurt willen bouwen, waar mensen graag wonen. En ook dat de woningen er mooi uit gaan zien en van hoge kwaliteit zijn, vergelijkbaar met permanente woningen. Maar buiten dat: het gaat er niet om of huurders specifiek in flexwoningen willen wonen. Het gaat erom dat we een enorme woningnood hebben en dus daarom zoeken naar snelle oplossingen.

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)

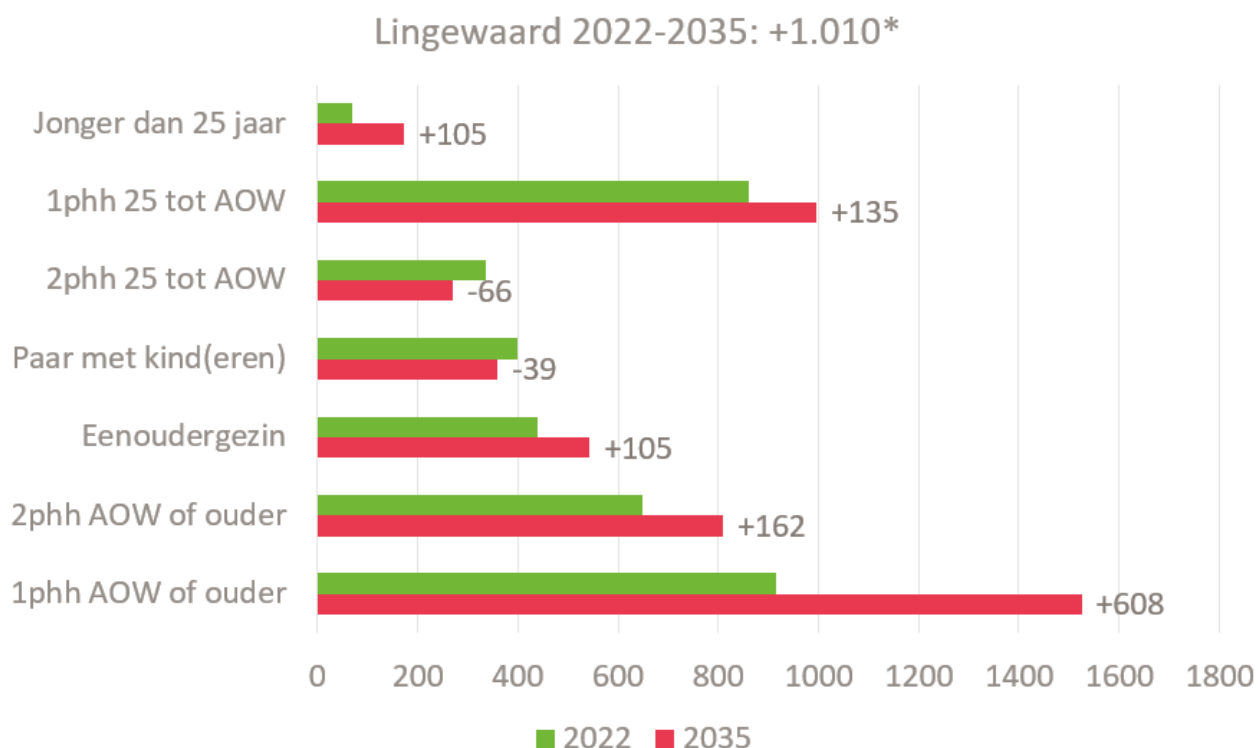
## Lingewaard

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Gemiddeld aantal reacties per verhuuring	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 reageerden 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.

### **De gemeente geeft aan dat er in een normale nieuwbouwwijk 30% sociale huurwoningen gebouwd moet worden. Maar in deze wijk komt 100% sociale huur, dat is dan toch geen verdeling zoals in een normale wijk in Lingewaard?**

Op het moment dat de wethouder tijdens de informatiebijeenkomst op 31 mei zei 'dit wordt een doodgewone Lingewaardse wijk' doelde hij op de verdeling van doelgroepen. Die is namelijk hetzelfde als in de rest van de wijken met sociale woningbouw in Lingewaard. Dat betekent ongeveer 40% voor starters, 20% voor statushouders, 33% reguliere sociale huur en 7% middeninkomens. Er zijn in Lingewaard meer plekken waar dit aantal sociale huurwoningen bij elkaar staat.

Op andere vlakken is dit juist wel een bijzondere wijk, zie bijvoorbeeld ook de vragen onder 'stedenbouwkundig plan'.

### **Komen er ook seniorenwoningen in het plan?**

Allereerst is het goed om te weten dat senioren mensen zijn van 55 jaar en ouder. In het plan komen geen levensloopbestendige of rolstoel-/rollatorgeschikte woningen, speciaal gebouwd voor senioren. Maar senioren die dat niet nodig hebben, en het fijn vinden om in een kleinere woning te wonen die voldoet aan de eisen van deze tijd, zijn ook van harte welkom om te reageren op een flexwoning. 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.

### **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.**

Nee. We hebben voor dit plan afgesproken om woningen te realiseren met maximaal twee slaapkamers. We weten door recente woonbehoefte-onderzoeken in onze gemeenten dat er vooral meer behoefte is aan betaalbare sociale huurwoningen voor één- of tweepersoonshuishoudens; 80% van de woningzoekenden bestaat uit een- tot twee persoons huishoudens of kleine gezinnen. De beoogde woningen 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 werkt dit doorstroombeleid? Hoe stimuleren jullie dat mensen straks in dit plan naar een van deze (kleinere) woningen willen doorstromen en dus een grote eengezinswoning achterlaten?**

Het doorstroombeleid is bedoeld voor senioren die passender willen gaan wonen. Waardwonen hoeft niet specifieke complexen aan te wijzen waarbij dit van toepassing is. Het doorstroombeleid 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. Die is hetzelfde als in andere wijken in Lingewaard met sociale huurwoningen.

Voor wat betreft de stedenbouwkundige opzet, de uitstraling van de woningen en de buitenruimte van de woningen, wijkt de nieuwe wijk wel 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 tijdelijk en daarom zijn ze niet van baksteen maar van hout. 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.

## 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 Bemmelen. 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 flexwoningen. Daaruit blijkt dat de kruispunten het verkeer in de huidige- en toekomstige situatie goed en veilig kunnen verwerken. Ook nadat de flexwoningen zijn gebouwd. 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 flexwoningen goed en veilig kunnen verwerken. Wel adviseert Goudappel de parkeerdruk goed in de gaten te houden en te zorgen voor voldoende parkeerplaatsen in de nieuwe wijk. Daar gaan we dus vervolgonderzoek naar doen en goed in de gaten houden.

### **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\(externe link\)](#) en [Fietsberaad\(externe link\)](#) 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.

### **Het stedenbouwkundig plan is aan de noordkant minder intensief dan aan de zuidkant, als we daar nou in schuiven, verdeelt het verkeer zich dan anders over de wegen?**

Het gaat vooral om de vraag waar je de parkeerplaatsen maakt. Als je de parkeerplaatsen op andere plekken legt dan verdeelt het verkeer zich anders over de wegen. Dus dan gaat het erom hoeveel parkeerplaatsen aan de noordzijde liggen en hoeveel aan de zuidzijde. Als je dat zou doen dan verdeelt het verkeer zich inderdaad anders over de wegen.

### **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?**

Zoals het nu in de schets zit komt die op twee plekken, aan de noordzijde bij de Vicariestraat of Notenboomstraat, aan de zuidzijde bij de Sallandstraat. Hierover besluit de gemeenteraad later in 2023.

### **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 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 gaan aanvullend praktijkonderzoek doen om te kijken of het model goed werkt. 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.

### **Verkeersbewegingen van de noordkant**

**Op sheet 39 in de [presentatie](#) zijn de mogelijke routes van de verkeersbewegingen van de noordkant ingetekend. Maar in werkelijkheid gaan veel mensen via het Mariaplein via de Hofsteestraat en dan de Kolkweg op, omdat dat de kortste route is. Zo is het nu niet opgenomen in het onderzoek. Mensen nemen toch altijd de kortste route, dus waarom is dat in het verkeersonderzoek niet zo opgenomen?**

Zelfs als we ervan uitgaan dat de geschatte toename van 180 verkeersbewegingen in het noorden ook allemaal via de Kolkweg van en naar de Van der Mondeweg rijden, dan wordt de capaciteit van de Kolkweg (de maximaal wenselijke verkeersintensiteit) nog steeds niet overschreden.

### **Wat is de volgende stap in het verkeerskundig onderzoek?**

De volgende stap is om te onderzoeken en beoordelen hoeveel er geparkeerd wordt in de straten in het gebied. Ook gaan we kijken of het model goed werkt door aanvullende verkeerstellingen uit te voeren.

### **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 100-150 flexwoningen neemt het verkeer op de rotonde toe met 2 tot 3%. Er komen tot 2026 maar 50 flexwoningen, 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 deze 100 tot 150 flexwoningen wel gebouwd kunnen worden aan de andere kant van het dorp? Waarom bouwen jullie niet eerst daar?**

Het woningbouwproject Hof van Klein Baal gaat gewoon door. Hier worden maatregelen genomen.

### **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 in principe door kan gaan, maar dat er ook nog aanvullend onderzoek gedaan moet worden.

## **Het proces en de procedure**

### **Is het zeker dat de plannen doorgaan?**

Nee. Wij voeren nu onderzoeken uit om te bepalen of we op het perceel aan de Sallandstraat flexwoningen kunnen bouwen. Ook moeten we nog heel wat andere zaken doorrekenen. We gebruiken de uitkomsten van die onderzoeken in een voorstel aan de gemeenteraad. Die besluit, eind 2023, of er geld beschikbaar komt om de flexwoningen te bouwen.

### **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 komt ook een klankbordgroep van inwoners die kunnen 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 bezwaar maken tegen de omgevingsvergunning en ook in beroep en hoger beroep gaan.

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

### **Wat voor onderzoeken vinden er de komende tijd plaats?**

Wij onderzoeken een aantal zaken:

- Of er voldoende capaciteit op het stroomnet is voor de aanleg van de flexwoningen.

- Of we op het perceel aan de Sallandstraat voldoen aan alle milieu-eisen. Zijn er bijvoorbeeld belemmeringen op het gebied van geur, bodem, verkeer, geluid, archeologie en stikstof?
- Wat het project gaat kosten en wie dat gaat betalen.

### 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 reguliere vergunningprocedures. Het geven van een zienswijze op een ontwerpvergunning is in dat geval nooit mogelijk. Wel kunnen belanghebbenden bezwaar maken tegen de vergunning, daarna in beroep gaan bij de rechtbank en in hoger beroep bij de Raad van State.

### Maar als de flexwoningen na vijftien tot 30 jaar weer verdwijnen, creëren we dan niet weer hetzelfde probleem. Namelijk dat we geen woningen meer hebben?

Als deze wijk gebouwd wordt dan worden de aansluitingen zoals riool, fundering en andere aansluitingen zo gemaakt dat er uiteindelijk ook permanente woningen mogelijk zijn. Tegen de tijd dat de flexwoningen weg gaan, maakt de gemeente nieuwe plannen voor de locatie.

### Kunnen jullie in begrijpelijke taal duidelijk maken hoe de procedure gaat?

In de tabel hieronder leggen we uit hoe de procedure voor het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de flexwoningen in Haalderen gaat.

Fase	Vorbereiding	Behandeling aanvraag	Bezwaar	Beroep	Hoger beroep
Duur		8 weken (+ 6 weken verlengingsmogelijkheid maanden)	circa 4 maanden	circa 1 jaar	circa 1 jaar
Stappen	Vorbereiding aanvraag omgevingsvergunning door gemeente en Waardwonen.	Behandeling van de aanvraag door ODRA en beslissing over de verlening van de vergunning door B&W. Gemeente en Waardwonen mogen direct gebruik maken van de vergunning.	Hoorzitting en behandeling bezwaar door B&W.	Beroep bij de rechtbank Gelderland.	Hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State.
Bekendmaking	Indiening van de aanvraag wordt bekendgemaakt in het Gemeentenuws en op overheid.nl .  We wijzen op de publicaties via de digitale nieuwsbrief.	Verlening van de vergunning wordt bekendgemaakt in het Gemeentenuws en op overheid.nl.	Bezwaarmakers worden uitgenodigd voor een hoorzitting.	Indieners van een beroepschrift krijgen een uitspraak waarin ook staat hoe en binnen welke termijn ze in hoger beroep kunnen gaan.	Indieners van hoger beroep krijgen een uitspraak.



Fase	Vorbereiding	Behandeling aanvraag	Bezwaar	Beroep	Hoger beroep
				beroep kunnen gaan.	

### 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. Modulaire 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 is 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++++.