

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

Datum 2-8-2023

Behandeld door [Redacted]

Ons kenmerk WOO verzoek [Redacted]

Datum uw brief

Pagina 1 van 4

Uw kenmerk

Onderwerp Besluit Woo verzoek [Redacted]

Geachte [Redacted],

### Uw verzoek

In uw verzoek van 19 juni 2023, door ons ontvangen op 19 juni 2023, heeft u het college van burgemeester en wethouders verzocht om informatie openbaar te maken. U geeft aan dat u het onderzoek naar de onderzochte locaties voor de flexwoningen zou willen ontvangen en op grond waarvan bepaald is hoeveel woningen en inwoners de locatie de Brabander kan huisvesten.

Op 19 juni 2023 heeft u bericht ontvangen dat uw verzoek in goede orde is ontvangen. Op 30 juni 2023 is aangegeven dat de beoordeling van uw verzoek meer tijd in beslag neemt dan vier weken en wij hiervoor twee weken extra nodig zou hebben. De uiterlijke beslisdatum is daarmee 31 juli 2023 geworden. Op 24 juli heeft u bericht ontvangen dat het college de documenten vrij moet geven en u 15 augustus het besluit krijgt. Wegens een ingelaste collegevergadering ontvangt u nu het besluit.

### Wettelijk kader

Wij behandelen uw verzoek als een verzoek op grond van de Wet open overheid (hierna: Woo). De relevante artikelen uit de Woo kunt u vinden in via de volgende link: [Wet open overheid](https://wetten.overheid.nl/BWBR0045754/2023-04-01/0) (https://wetten.overheid.nl/BWBR0045754/2023-04-01/0)

### Inventarisatie documenten

Op basis van uw verzoek hebben wij gezocht in de digitale (archief)systemen en lokale opslagruimtes.

Bij deze inventarisatie zijn 4 document(en) aangetroffen.

Deze documenten zijn genoemd in de inventarislijst in bijlage 1 bij deze brief.

## **Besluit**

Wij besluiten een deel van de door u gevraagde informatie niet openbaar te maken. Per document is op de inventarislijst aangegeven welke uitzonderingsgronden zijn toegepast.

De inventarislijst maakt integraal onderdeel uit van het besluit. Voor de motivering van dit besluit verwijzen wij naar het onderdeel "Overwegingen".

## **Overwegingen**

### Algemene opmerkingen

Als eerste willen wij u wijzen op het volgende. Iedereen heeft het recht om overheidsinformatie op te kunnen vragen zonder daarbij een reden te hoeven aangeven. Dit staat in het eerste artikel 1.1. van de Woo. Dit is een belangrijk recht van de burger. Daarbij is het uitgangspunt dat overheidsinformatie openbaar is, tenzij er uitzonderingsgronden zijn die dit beperken. De uitzonderingsgronden staan in hoofdstuk 5 van de Woo. Wij moeten hierbij het algemeen belang van openbaarheid afwegen tegen de belangen die de uitzonderingsgronden beschermen. In het algemeen geldt hierbij de regel dat wanneer wij informatie aan u verstrekken, het openbaar is voor een ieder. De Woo is niet van toepassing op informatie die al openbaar is.

De toetsing aan de uitzonderingsgronden verloopt als volgt. Eerst kijken wij of één van de uitzonderingsgronden speelt. Vervolgens kijken wij wat voor soort uitzonderingsgrond het is. Als het een absolute uitzonderingsgrond is, mogen wij de informatie niet verstrekken. Als het een relatieve uitzonderingsgrond is, moeten wij een afweging maken tussen het algemene belang van openbaarheid en het specifieke belang dat de uitzonderingsgrond beschermt. Daarbij weegt het belang van openbaarheid zwaar. Als wij informatie weigeren, moeten wij motiveren waarom we dat doen. Dat geldt nog sterker als de informatie ouder dan vijf jaar is. Wanneer het gaat om informatie waar belangen van anderen bij betrokken zijn, moeten wij hen de mogelijkheid geven om een zienswijze in te dienen. Dit betekent dat zij hun mening kunnen geven over of de informatie wel of niet openbaar gemaakt moet worden. Het is uiteindelijk aan ons om te beslissen of wij de informatie openbaar maken.

### Toetsing van uw verzoek aan de absolute en relatieve weigeringsgronden

Na toetsing van uw verzoek aan de uitzonderingsgronden komen wij tot de conclusie dat de absolute weigeringsgronden zoals opgenomen in de Woo ten aanzien van uw verzoek niet van toepassing zijn.

Vervolgens komen wij tot de conclusie dat **drie** van de relatieve weigeringsgronden zoals opgenomen in de Woo ten aanzien van uw verzoek wel van toepassing zijn.

Op grond van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder b, van de Woo kunnen wij geen informatie verstrekken als het belang niet opweegt tegen de financiële en economische belangen van de staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om informatie die de privaatrechtelijke verhouding met een onderneming of burger negatief kan beïnvloeden, zoals aanbestedingen of andere onderhandelingen tussen de overheid en derden.

Op grond van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder e, van de Woo kunnen wij geen informatie openbaar maken als dit de persoonlijke levenssfeer schaadt en dit belang zwaarder weegt dan het belang van openbaarheid. Het gaat om persoonsgegevens die (indirect) te herleiden zijn tot een persoon zoals namen, emailadressen, telefoonnummers en functienamen van medewerkers/ambtenaren of derden.

Op grond van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder f, van de woo wordt informatie over bedrijfs- en fabricagegegevens die niet vertrouwelijk is verstrekt, eveneens niet geopenbaard als het belang van het beschermen van de gegevens zwaarder weegt dan het belang van openbaarheid. Hierbij kunt u bijvoorbeeld denken aan informatie die betrekking heeft op het fabricageproces of de strategie van een onderneming. Ook actuele offertes, aanbestedingen, bedrijfseconomische gegevens en andere concurrentiegevoelige gegevens vallen onder deze uitzonderingsgrond.

In de door aan u verstrekte documenten staan persoonsgegevens van betrokken personen. Het gaat om gegevens die herleidbaar zijn tot een persoon, namelijk de namen en functienamen van de betreffende personen. Wij vinden het in dit geval belangrijk dat de identiteit van de betrokken personen niet voor een ieder bekend wordt omdat dit zijn of haar privacy kan schenden.

Daarnaast staan in enkele documenten de diverse locaties met adres, kadastrale aanduiding en eigenaar geduid, inclusief de diverse afwegingen. Deze afwegingen hebben invloed op de wijze waarop naar de percelen gekeken wordt en zijn daarom niet openbaar. Er staat bijvoorbeeld in dat percelen in beeld zijn voor toekomstige woningbouwplannen en/of bedrijventerreinen, maar ook dat percelen gelegen zijn in hindercirkels of dat er belemmeringen zijn door flora en fauna. Dit zijn allemaal overwegingen die van invloed kunnen zijn op de bedrijfsvoering van de eigenaren en de waarde van percelen. Dit kan ook leiden tot speculatie en dus nadelig zijn voor de financiële belangen en bedrijfsvoering van de gemeente Venray. Het niet verstrekken van deze gegevens weegt wat ons betreft dan ook zwaarder dan het belang van openbaarheid. Daarom maken wij locaties of informatie wat kan leiden tot het achterhalen van locaties niet openbaar.

#### Toelichting

De door u gevraagde informatie staat al in de openbare stukken. Bij de uitgangspunten staat dat we zoeken naar 2 locaties voor 503 mensen (blz 4 en blz 6 van bijlage 1) en dat de locaties groot genoeg moeten zijn voor 200 tot 300 bedden (blz 7 van bijlage 1). Aan de hand daarvan is er een eerste schets en indeling van het terrein gemaakt. Er is geen berekening, alleen een eerste verkenning of deze aantallen te realiseren zouden zijn, zodat we met de belanghebbenden verder over deze locaties kunnen spreken, zonder dat we er achteraf achter komen dat de locatie niet groot genoeg is om aan de uitgangspunten te voldoen.

#### **Wijze van openbaarmaking en publicatie**

##### *Eenvoudige openbaarmaking*

De documenten die (gedeeltelijk) openbaar worden, worden samen met deze brief digitaal aan u toegezonden.

## **Bezwaar**

Is het besluit onduidelijk of heeft u er vragen over? Neem dan eerst contact met ons op. Dit kan voorkomen dat u een bezwaarschrift moet schrijven. Komen we er samen niet uit, kunt u alsnog bezwaar maken.

Dit kan via [www.venray.nl/bezwaarschrift-indienen](http://www.venray.nl/bezwaarschrift-indienen). Daarvoor heeft u uw elektronische handtekening (DigiD) nodig. Ook kunt u schriftelijk bezwaar indienen. Dit bezwaarschrift stuurt u naar burgemeester en wethouders van Venray, Postbus 500, 5800 AM Venray. Het bezwaarschrift kunt u niet mailen.

In het bezwaarschrift schrijft u tegen welk besluit u bezwaar maakt en waarom u het niet eens bent met ons besluit. Denkt u eraan dat u het bezwaarschrift voorziet van een datum, ondertekent, uw naam en adres vermeldt en een kopie van het besluit waartegen u bezwaar maakt als bijlage toevoegt. U heeft zes weken om het bezwaarschrift in te dienen. De uiterste datum is zes weken na de datum waarop wij het besluit verzonden. Als u bezwaar maakt, treedt het besluit toch in werking. Alleen als er spoedeisende belangen zijn die dat nodig maken, kunt u bij de rechter om een tijdelijke maatregel vragen. Dat heet een voorlopige voorziening. Alle informatie hierover kunt u krijgen via de griffie van de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

## **Vragen**

Als u vragen heeft over de afhandeling van uw verzoek, of u wilt sommige informatie verduidelijkt hebben dan kunt u contact opnemen met [REDACTED] of [REDACTED].  
([REDACTED])

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

M.C. Uitdehaag

E.G.J. Voorn

Nr.	Document	Beoordeling	WOO
1	Bijlage 2: Groslijst (vertrouwelijk) - Locatiekeuze opvang ontheemden def	<b>Gedeeltelijk Openbaar</b>	art. 5.1.2b art. 5.1.2f
2	03 Bijlage 1 - Locatiekeuze opvang ontheemden aangepast	<b>Reeds Openbaar</b> <a href="https://venray.raadsinformatie.nl/vergadering/1038031">https://venray.raadsinformatie.nl/vergadering/1038031</a> agendapunt 9	
3	Opvang ontheemden in Venray - Raad 30052023 definitief PowerPoint	<b>Deels openbaar</b>	art. 5.1.2b art. 5.1.2e art. 5.1.2f
4	Opdracht bijlage locatiestudie	<b>Geheel Openbaar</b>	

## Bijlage 2: vertrouwelijke afwegingsmatrix locaties flexwoningen ontheemden (niet openbaar)

	Locatie	Kadastraal	Ligging	Voorzieningen	Ontsluiting	Milieu	Planologisch	Eigendom / gebruik	Opmerkingen
1						Te nat / Loobeek Bodemverbetering niet toegestaan	Dicht in de buurt van ontwikkeling		Ook in zicht voor locatie bedrijventerrein
2						Te nat / Loobeek Bodemverbetering niet toegestaan			Ook in zicht voor locatie bedrijventerrein
3	Brabander Korte Broekweg 1		Aandacht bestaande bouw ivm draagvlak					Gemeente en andere ontwikkelaars hebben ook gronden in de buurt	Geen verwachtingen wekken op permanente woningbouwplannen
			Aandacht bestaande bouw ivm draagvlak			Leef- en fourageergebied das		Gemeente en andere ontwikkelaars hebben ook gronden in de buurt	Geen verwachtingen wekken op permanente woningbouwplannen
4				Afstanden tot voorzieningen acceptabel			Locatie in buitengebied aandachtspunt provincie		In beeld als locatie bedrijventerrein
5	Stationsweg 191	E5021 E4669							Koppeling met principeverzoek. Biedt mogelijkheden
6			Welk deel is effectief bruikbaar? (zie milieu / planologisch)		Ligging aan onverharde weg	Geluidszones en Geur agr.	Molenbiotop		
7			Te klein				Tender niet verstoren	Lastig om snel te schakelen vanwege samenhang diverse ontwikkelingen en belangen.	
8			Te klein						Kansrijk voor woningbouw?
9				Afstand tot en bereikbaarheid voorzieningen	Oversteken Wanssumseweg. Oriëntatie op Venray dwars door Oostrum				Ook in zicht voor locatie bedrijventerrein
10			Oriëntatie richting Venray dwars door Leunen	Afstand tot en bereikbaarheid voorzieningen	Oriëntatie op Venray dwars door Leunen		Locatie in BG voor provincie nog een showstopper		
11						Externe veiligheid Geluid / transport N270			Eerdere plannen stuiten op veel verzet.
12			(Te) dicht tegen woonwijk? Ontsluiting						Draagvlak
13			Dicht bij N270 Goede ontsluiting "Neutraal"	Dichtbij		Geluid/transport N270 Hoogspanning		Principeverzoek voor kantoor. Ook geschikt voor flexwonen?	Kansrijk voor bedrijvenrealisatie
14			Dicht bij N270 / Spoor Dicht bij school Goede ontsluiting	Dichtbij		Geluid/transport N270 Externe Veiligheid			Kansrijk voor bedrijvenrealisatie
15			Dicht bij N270 / Spoor Goede ontsluiting	Dichtbij		Geluid/transport N270 Externe Veiligheid		Tot juli 23 in gebruik COA. Planning haalbaar?	Kansrijk voor bedrijvenrealisatie
16	Pauwweg / Oriloseweg (Voormalig Gunhoek)	R1456 R2467 R560	Spoor?	Afstanden tot voorzieningen acceptabel	Ontsluiting aan Pauwweg + langz. verkeer over Blakt?		Locatie in buitengebied aandachtspunt provincie		
17				Afh. Van ontsluiting	Ontsluiting?	A73 Externe veiligheid Smakterheide			
18		div				Natura 2000 / Boshuizen / Stikstof?		Plannen voor verkoop? Vast bewoners? Recreanten? Rechten	Niet op korte termijn beschikbaar, los van onbekendheid plannen
19			Te nat / laaggelegen			Natuurcompensatie / Flora Fauna / externe veiligheid?			

## Opvang ontheemden in Venray

*Venray staat voor haar opgave  
Menswaardig, duurzaam en  
samen met haar partners*

Besloten raadsbijeenkomst  
30 mei 2023

## Uitgangspunten uit raadsavond 12 december

- Venray staat voor haar opgave
  - Menswaardig, duurzaam en samen
- 430 plekken
- Bij voorkeur 2 locaties (doelgroepen/beheer)
- Flexwoningen, tijdelijk 10-15 jaar
- Brede doelgroep.
  - Niet voor arbeidsmigranten, wel als overloop
- Goed beheer, flexibel en exploitabel
- Partners met expertise en draagkracht
- Kwaliteit en leefbaarheid



## Actualiteit in Nederland

### Opgave groeit

<b>Nederland</b>	<b>1-1-2023</b>	<b>1-7-2023</b>	<b>31-12-2023</b>
Asielzoekers	51.000	61.200	77.100
Vluchtelingen Oek	75.000	91.000	91.000
<b>Venray</b>			
Asielzoekers	137	156	173
Vluchtelingen	189	230	230
Statushouders	70	70	75
Spoedzoekers	25	25	25
<b>Totaal</b>	<b>421</b>	<b>476</b>	<b>503</b>

## Locatiekeuze

### **Bronnen:**

- Inventarisatie extern bureau
- Expertise specialisten gemeente Venray
- Consultatie Venrayse ontwikkelaars/ondernemers

### **Criteria:**

- Voldoende omvang (75 – 100 woningen/woonunits)
- Impact op omgeving (ligging / ontsluiting / inpassing)
- Afstand tot voorzieningen (school/winkel < 4 km)
- Leefbaarheid (veiligheid, geluid, bodem, verkeer, etc)
- Geen "showstoppers" op ruimtelijke ordening en/of milieu
- Mogelijkheden en expertise grondeigenaar/ontwikkelaar
- Aanwezigheid/haalbaarheid nutsvoorzieningen
- Locatie niet in beeld voor woningbouw/bedrijven
- Economische haalbaarheid

## Selectie januari-maart 2023

Lijst van locaties op criteria onderzocht en beoordeeld

Longlist 20+ locaties



Businesscase 3 locaties

Afvallers:

- Belemmeringen leefbaarheid
- Belemmeringen milieu / externe veiligheid
- Kansrijk voor andere ontwikkelingen
- Ligging / ontsluiting

## Onderzoek en selectie

Locatie	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20+
Omvang	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗
Ligging/ontsluiting	?	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✗	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✗	?	✗	✓
Voorzieningen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	?	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓
Milieu / Externe veiligheid	✗	✗	✓	✗	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗
Ruimtelijk / nuts	?	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	?	✗	✗
Eigendom / medew. eigenaar	✓	✓	✓	✓	✓	?	✓	?	✓	✓	✓	?	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗
Woningbouw / Bedrijven	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	?	✗	✓	?	?	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✗
<b>RESULTAAT</b>	✗	✗	✓	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗

✓ Geen showstopper / Kansrijk

✗ Showstopper / Bedreiging

? Risico / Onderzoeken / Uitwerken

## Locaties voor nader onderzoek en uitwerking

Locaties		Overwegingen / aandachtspunten
<b>Brabander Korte Broekweg</b> (3)	✓	+ Kansrijke partijen + Planologisch kansrijk / geschikt
<b>Oostrum Stationsweg</b> (5)	✓	+ Planologisch geschikt + Principeverzoek / serieuze partijen
<b>Oirlo Pauweg</b> (16)	✓	+ Snelheid + Ligging
	✗	+ Professionele partijen / snelheid + Locatie - Planologisch (bodem-water  )

## Ligging locaties



# Locatie Oostrum





Stationsweg

92 woningen / 296 bedden:

- 250 statushouders, Oekraïners, spoedzoekers
- 10-12 woningen voor Venrayse starters



## Locatie afwegingen

- Eigenaar bereid gronden te verkopen;
- Exploitatie samen met 
- Synergie met plan 
  
- Doelgroep: statushouders, vluchtelingen uit Oekraïne, spoedzoekers;



# Locatie Pauwweg




280 bedden

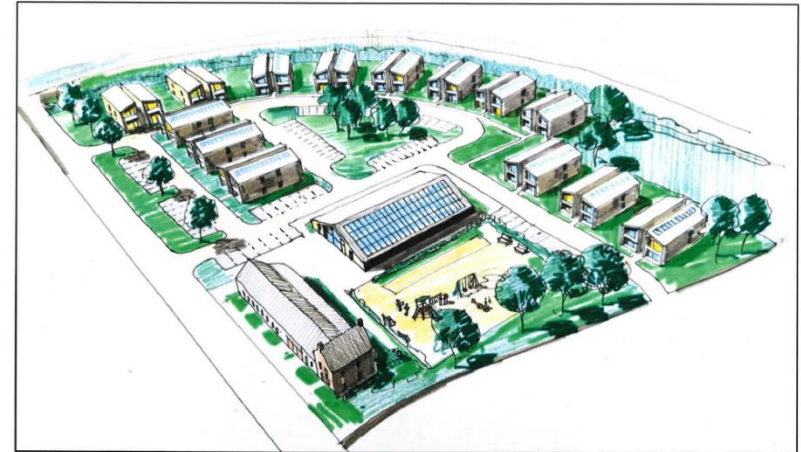
- asielzoekers 190 (173 personen)
- 90 bedden voor Oekraïne/spoedzoekers



## Locatie afwegingen

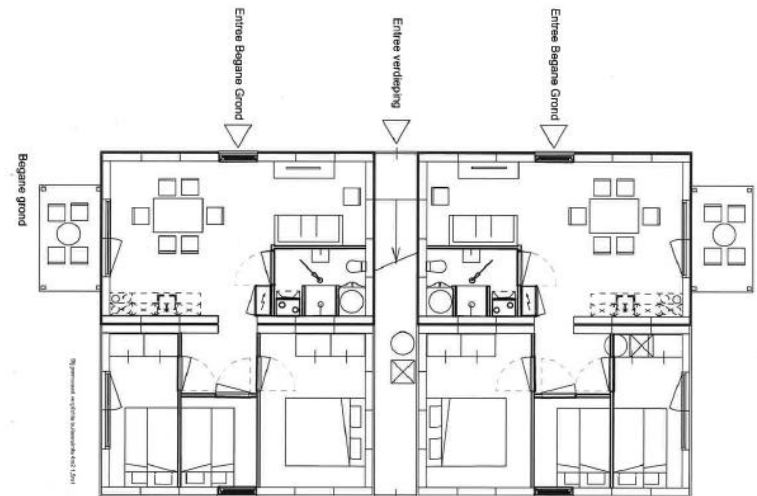
- Eigenaar brengt gronden in;
- Ontwikkeling en realisatie 
- COA neemt af en staat open voor het brede beheer op locatie;
- Doelgroep: asielzoekers, eerste opvang vluchtelingen Oekraïne en spoedzoekers

# Locatie Brabander




240 bedden

- 15 woningen x 16 bedden



## Locatie afwegingen

- Ontwikkeling en beheer nader uit te werken met eigenaar ;
- Externe beheerpartij noodzakelijk voor exploitatie;
- Kansrijk, maar kost meer tijd
- Doelgroep: Venrayse woningzoekenden + ontheemden

## Advieslijn

1. Kans benutten om 3 locaties te ontwikkelen en 60-70 extra woningen te realiseren voor de Venrayse woningzoeker;
2. Oostrum aanwijzen voor doelgroepen statushouders, Oekraïners en spoedzoekers;
3. Pauwweg én Brabander aanwijzen als kansrijke locaties.

## Vervolg proces

6 juni	Besluitvorming locaties college
22 juni	Inloopsessie vragen
27 juni	Besluitvorming locaties raad
juli-aug	Nadere uitwerking
sept-okt	Besluit realisatie
Q1 2024	In gebruik eerste locatie

## Locatiestudie gemeente Venray

### Aanleiding

De gemeente Venray heeft een maatschappelijke opgave voor de opvang van ontheemden. Eind 2022 heeft de gemeenteraad van Venray aangegeven dat zij wil staan voor deze opgave, maar dat zij dit anders wil dan met de tijdelijke en kwalitatief onvoldoende (nood)opvang zoals die nu is ingericht. De bedoeling daarvan was dat mensen er maximaal een half jaar zouden wonen. Nu dit langer duurt, wil zij kijken naar de mogelijkheden van een duurzame en menswaardige huisvesting voor een periode van 10 tot 15 jaar.

De visie hierop van onze gemeente is:

*"Venray staat voor haar opgave. Menswaardig, duurzaam en samen met onze partners".*

### Analyse

Uit de analyse van de aantallen vluchtelingen uit Oekraïne, asielzoekers en statushouders zijn de aantallen gedestilleerd zoals die voor de gemeente Venray gelden. Daarbij zijn door de noodopvang veel plekken voor urgente spoedzoekers (mensen uit GGZ-zorg, scheidingen of anders situaties waarbij mensen direct op straat komen te staan) bezet, waardoor ook hier behoefte is aan plekken.

<b>Nederland</b>	<b>1-1-2023</b>	<b>1-7-2023</b>	<b>31-12-2023</b>
Asielzoekers	51.000	61.200	75.000
Vluchtelingen	75.000	91.000	91.000
<b>Venray</b>			
Asielzoekers	137	156	168
Vluchtelingen	189	230	230
Statushouders	70	70	80
Spoedzoekers	25	25	25
<b>Totaal</b>	<b>421</b>	<b>476</b>	<b>498</b>

Uit deze analyse komt naar voren dat in Venray (met de kennis van nu) behoefte is aan 475 tot 500 plekken. Omgerekend zijn dit 120 tot 200 woonunits.

Vanwege schaalvoordelen in exploitatie en beheer richten we ons primair op de realisatie van 1 of bij voorkeur 2 grootschalige locaties met flexwoningen voor een brede doelgroep: ontheemden (asielzoekers, statushouders en vluchtelingen) en urgente spoedzoekers. Door het verschil in doelgroepen en de benodigde begeleiding lijkt het logisch om 1 locatie meer te richten op statushouders en spoedzoekers en 1 locatie meer op vluchtelingen en asielzoekers. Daar zit geen strikte scheiding in, maar het beheer van een locatie voor statushouders die moeten integreren in de Venrayse samenleving is duidelijk anders dan voor asielzoekers door het COA of vluchtelingen die op het gebied van zorg toch bijzondere aandacht vragen.

In het geval van een (tijdelijk) lagere vraag om opvang kunnen ook beschermd wonen, starters en internationale werknemers gebruik maken van de locaties.

### Opgave:

De realisatie van 1 of bij voorkeur 2 locaties met flexwoningen voor een brede doelgroep van ontheemden.

### Planning:

Aangezien de opgave groot en dringend is, waarbij een tweetal bestaande grote opvanglocaties vanaf juli 2023 niet meer beschikbaar zijn, is het de wens om zo snel mogelijk te bouwen. Juli zal niet haalbaar zijn, maar de planning is start bouw in Q3 2023 en oplevering van de eerste woningen in Q4. Deze (ambitieuze) planning is mede leidend bij de keuze voor locaties en partners.

## **Locatiekeuze**

De afgelopen maanden is gezocht naar mogelijk geschikte locaties. Daarbij is vooral gekeken naar haalbare locaties, waarbij we er rekening mee houden dat niet op alle gebieden het optimale en beste resultaat behaald kan worden. "De perfecte locatie bestaat niet".

De gemeente Venray en de woningbouwcoöperatie hebben zelf geen geschikte locaties in eigendom en we zijn in deze dus afhankelijk van derde partijen die grond willen in brengen en/of mee willen ontwikkelen.

Uit een locatiescan door een extern bureau, brainstormsessies met diverse betrokkenen vanuit de vakdisciplines, gesprekken met bestuurders en gesprekken met eigenaren/ontwikkelaars is een groslijst van 18 mogelijke percelen gekomen.

**Uitgangspunten** voor het zoeken naar percelen waren:

- Voldoende omvang voor de bouw van 75 tot 150 woonunits per locatie met bijbehorende voorzieningen zoals infrastructuur, parkeren, recreatie en inpassing. (1 tot 5 à 6 ha)
- In de nabijheid van voorzieningen zoals bijvoorbeeld supermarkt en scholen op loop/fietsafstand (max 4 km)
- Locaties zijn niet in beeld voor kansrijke woningbouwlocaties in de komende 10-15 jaar. De flexwoningen zijn juist bedoeld als buffer om in deze periode het "normale" woningbouwprogramma op orde te krijgen en dat willen we niet blokkeren. Verder zijn de locaties niet strijdig met andere toekomstige ontwikkelingen zoals bv bedrijventerreinen.
- Ligging van het perceel ten opzichte van woongebieden en andere locaties die knelpunten dan wel grote weerstand kunnen oproepen. Leefbaarheid voor zowel de nieuwe als de bestaande inwoners is een belangrijk uitgangspunt.
- De afwezigheid van showstoppers op wettelijk of milieutechnisch gebied. Bouwen direct naast zware industrie of doorgaande wegen, in geurcirkels of in gebieden met bodemverontreiniging of beschermde natuur is geen optie.
- Aanwezigheid van, dan wel in de nabijheid van, benodigde nutsvoorzieningen.
- Mogelijkheid en interesse van de eigenaar om mee te willen en kunnen werken aan deze ontwikkeling.
- Economische haalbaarheid voor de tijdelijke exploitatietermijn is een belangrijke randvoorwaarde

Deze lijst van 18 percelen is eerst getoetst met collega's stedenbouw, milieu en flora- en fauna. Daarbij is met name gekeken naar show-stoppers. Wettelijke, milieutechnische dan wel andere redenen waardoor het niet realistisch is om een locatie (op korte termijn) te ontwikkelen voor de realisatie van flexwoningen.

Daarna is de lijst voorgelegd aan het "Breed overleg / intaketafel" waar integraal aan alle relevante vakdisciplines is gevraagd naar (on)mogelijkheden van de diverse locaties. Hierbij is weer met name gekeken naar show-stoppers, maar ook gevraagd naar de specifieke knel- en aandachtspunten vanuit bijvoorbeeld verkeer, milieu, geur, geluid, flora en fauna, stedenbouw en planologie.

## **Shortlist**

Op basis van al deze inzichten is gekomen tot een shortlist van 4 locaties.

2 van deze locaties zijn in beeld voor met name statushouders en spoedzoekers, eventueel aangevuld met specifieke vluchtelingen (bijvoorbeeld gezinnen). De andere 2 locaties zijn eerder in beeld voor vluchtelingen en asielzoekers.



We kiezen er bewust voor om voor deze 4 locaties gelijktijdig businesscases op te stellen, aangezien de verwachting is dat 1 of meer locaties uiteindelijk toch minder geschikt blijken, dan wel (economisch) niet tot ontwikkeling gebracht kunnen worden of uiteindelijk wellicht kunnen rekenen op te weinig draagvlak onder de bevolking, dan wel het bestuur.

## **Locaties:**

### Statushouders / woonurgenten

#### Locatie A:

- Percelen gelegen aan de rand van een uitbreidingslocatie woningbouw.
- Percelen zijn in beeld geweest voor toekomstige uitbreiding, echter niet voorzien in de komende 10-15 jaar.
- Vanuit dat perspectief wel aangekocht door drie commerciële ontwikkelaars. Deze zijn bereid om mee te denken en mee te ontwikkelen. De ontwikkelaars zijn samen bezig met een toekomstvisie op de percelen en willen dat meewegen in het exacte perceel dat vanuit hun oogpunt meest geschikt is.
- Vanuit oogpunt gemeente zouden alle percelen planologisch geschikt zijn, zodat bovenstaand proces geen belemmering hoeft te zijn.
- De eigenaren zijn ook ontwikkelaar. Indien zij de grond inbrengen / ontwikkelen, dan is dat onder de voorwaarde dat ze zelf participeren. Verkoop van de grond aan de gemeente is niet aan de orde.
- De ontwikkelaars hebben in enkele gevallen ook relaties waarmee zij veelal samen ontwikkeling en bouw realiseren.
- Bestemming van de percelen is agrarisch

#### Locatie B:

- Perceel gelegen tussen 2 woonkernen, aan de rand van bedrijventerrein en agrarisch gebied.
- Planologisch geschikt, vanwege ligging ten opzichte van bestaande bebouwing en ontsluiting.
- Door de ligging tussen 2 woonkernen is draagvlak belangrijk aandachtspunt.
- Perceel is eigendom van een landelijke ontwikkelaar.
- Perceel sluit aan op het perceel van een lokale ontwikkelaar, die daar plannen heeft voor de bouw van tijdelijke flexwoningen. Deze ontwikkelaar ziet kansen om mee te denken in oplossingen.
- De lokale ontwikkelaar heeft zelf een bouwconcept voor flexwoningen dat hij graag in de markt wil zetten. Het bestuur zou graag zien dat zo veel mogelijk lokale bedrijven deelnemen in dit project. Deelname van deze ontwikkelaar in een combinatie, zou kunnen bijdragen aan draagvlak en voorkomen van bezwaren.
- De bestemming van het perceel is agrarisch, met de medebestemming "esgronden" en "archeologie"

### Vluchtelingen / Asielzoekers:

#### Locatie C:

- Dit perceel is gelegen aan de rand van een (toekomstig) bedrijventerrein, in de overgang naar het agrarisch gebied.
- De gronden zijn in eigendom van een ontwikkelmaatschappij. De provincie Limburg (50%) en Noord-Limburgse gemeenten zijn gezamenlijk aandeelhouder van de ontwikkelmaatschappij. Gemeente Venray is voor 5% aandeelhouder.
- De ontwikkelmaatschappij heeft de gronden aangekocht met het perspectief dat hier in de toekomst bedrijventerrein gevestigd zou worden. Door veranderingen in de vraag is dat voor de komende 15 jaar zeker niet meer het geval. De ontwikkelmaatschappij wil meedenken in mogelijkheden voor een andere ontwikkeling.

- De ontwikkelmaatschappij zal zelf niet bouwen. Hiervoor moet een ontwikkelaar/bouwer worden gezocht. Er is gesproken met enkele ondernemers die dit – binnen de ambitieuze planning – zouden willen en kunnen doen. Ook hierbij zitten weer lokale bedrijven.
- De bestemming van het perceel is agrarisch met waarden. Er is een agrarisch bouwvlak op een deel van het perceel gelegen.
- Het perceel heeft een conceptbestemming bedrijventerrein, waardoor diverse onderzoeken op het gebied van bodem en milieu al hebben plaatsgevonden.
- Het perceel is gelegen op een afstand van ongeveer 200-250 meter van de bestemming water. De gevolgen van de kamerbrief mbt ruimte voor water en bodem moeten nader onderzocht worden.
- 

#### Locatie D:

- Dit perceel is gelegen aan de rand van een bebouwingscluster in het buitengebied en tegen een zoekgebied voor nieuwe bedrijventerreinen.
- De grond is in eigendom van een lokale projectontwikkelaar.
- De bestemming van de gronden is deels bedrijf en deels agrarisch gebied
- Perceel is aan de ene zijde begrenst door de verbindingsweg tussen een kerkdorp en de kern Venray. Dit kan zeker voor het draagvlak nog een item worden. Ontsluiting is waarschijnlijk ook via de andere kant van het perceel te realiseren, waarbij dan een nieuwe ontsluiting aangelegd moet worden. De gronden voor deze ontsluiting zijn in eigendom bij dezelfde ontwikkelaar.
- De ontwikkelaar wil graag zelf ontwikkelen, met de partners binnen zijn eigen netwerk

#### Beheer:

- Voor alle locaties geldt dat het beheer na realisatie voornamelijk door weer een derde partij (partijen) georganiseerd worden.
- Voor asielzoekers (met name locaties C en D) zal het COA een deel van de exploitatie gaan verzorgen. De opgave volgens de spreidingswet bedraagt tot nu toe zo'n 168 plekken. Hoe COA dit gaat vormgeven (huur/pacht..) en met welke contractvorm is nog onbekend.
- Voor statushouders en spoedzoekers lijkt voor alle locaties een woningbouwcorporatie de aangewezen partij. Met de woningbouwcorporatie is al gesproken over de mogelijkheden. Zij zijn ook op zoek om zelf te bouwen (met een deel van de 8000 woonunits die nog via Aedes in een tender zijn uitgezet). Of dit gaat lukken in de combinatie met de grondeigenaren en binnen de geplande periode is nog erg onzeker.  
Als de units niet van de corporatie zelf zijn, dan zullen afspraken gemaakt moeten worden – met de eigenaren/ontwikkelaars? Over koop/huur etc.
- Er zijn in Venray ook lokale partijen die de verhuur en het beheer van de flexwoningen in hun portefeuille hebben. Bijvoorbeeld vanuit de expertise om internationale arbeidsmigranten te huisvesten. Deze partijen hebben ook al aangegeven mee te willen denken in het beheer van (een deel van) de woningen.