



Planbureau voor de Leefomgeving

# Op zoek naar locaties voor Flexwonen

Definities en ruimtelijke analyse

Jolien Groot, Bart Rijken



# Puzzel: locaties

- Waar kunnen/mogen initiatiefnemers flexwoningen realiseren?

## Theorie:

- Voldoende ruimte
- Voldoende exploitatietermijn
- Geen andere plannen in de weg
- Passend bij de doelgroep

Landelijke inschatting  
mogelijk

## Praktijk:

- Draagvlak
- Geen onverwachte tegenvallers
- Passend bij lokale/gemeentelijke doelstellingen



# Wat heeft PBL onderzocht?

## > Locaties voor tijdelijke aanvulling woningvoorraad

### – *Wat zijn geschikte locaties?*

- Voor welke doelgroepen en voor welke doelstellingen is flexwonen een oplossing?
- Welke eisen komen daar uit voort?

### – *Wat is het (ruimtelijke) potentieel voor flexwonen?*

- Waar vinden we mogelijke locaties voor flexwonen?
- Hoeveel m<sup>2</sup> is er daar beschikbaar?
- Hoeveel woningen kun je daar naar schatting op realiseren?



# Hoe is potentiële ruimte onderzocht?

- > RuimteScanner: zeef- en potentie analyse
  - Zeef:
    - Alle locaties die niet geschikt zijn voor flexwonen eruit
  - Potentieel:
    - Aantal woningen op de overgebleven locaties



# Wanneer is ruimte geschikt voor flexwonen?

- › Buiten omgevingsrechtelijke restricties
  - Natura 2000
  - Kustfundament, veiligheid, Rijksmonumenten etc.
- › Zowel nu als in de nabije toekomst (10 jaar) niet of extensief gebruikt
  - Terreinen zijn onbebouwd
  - Ruimte in gebouwen staat al 3 jaar leeg
  - Er zijn geen concrete (harde) korte termijnplannen voor woningen of utiliteitsbouw
- › Bieden voldoende ruimte voor meerdere flexwoningen
  - 25x25m
  - **100x100m**



# Doelgroepen en eisen

- › Doelgroepen: debutanten, migranten, spoedzoekers en idealisten
- › In opzichten meer variatie in groepen dan tussen groepen: daarom zijn er mengvormen
  
- › In ruimtelijke doorrekening 3 'flexmilieus': gedeeld-klein, individueel-centrumstedelijk, vrij-buiten
  - Vloeroppervlak, dichtheid, hoogte



# Gedeeld-klein



**Bijv. arbeidsmigranten,  
studenten**

**PvE:**

- maximaal op 10 minuten lopen van een OV-halte
- Min 25m<sup>2</sup> per woonunit
- Kan gestapeld (maar niet hoger dan gem. omgeving)



## Bijsluiter

- › Veel (geïnformeerde) aannames bij inzet model. Rapportage met verschillende scenario's / opties
- › Data m.b.t. plannen niet landsdekkend beschikbaar – daardoor is landsbrede analyse nog niet mogelijk
- › Noord-Holland goed in beeld! Voorbeeldregio in data ontsluiting (?)
- › Assisteren met geografische gegevens op lokaal niveau mogelijk
- › Nader onderzoek naar totstandkoming op locaties in de praktijk kan helpen betere inschatting te maken van kansen