



FLEXWONINGEN BIJ HET GEMEENTEHUIS

Inloopavond 8 mei: kort verslag en vragen & antwoorden

Op het grasveld voor het gemeentehuis kunnen op korte termijn 48 woningen worden geplaatst. Op maandag 8 mei was er een drukbezochte inloopavond. Omwonenden en belangstellenden konden de plannen voor flexwoningen zien en hierop reageren. Hieronder vindt u een kort verslag van deze inloopavond, antwoorden op vragen en reacties en een toelichting op het vervolg. Meer informatie over de flexwoningen vindt u op de projectpagina.

Drukbezochte inloopavond

Bijna 125 omwonenden en belangstellenden kwamen naar de inloopavond over de plannen voor 48 flexwoningen bij het gemeentehuis. Zij konden de plattegronden van de woningen en de inrichting van het terrein bekijken. Ook was er ruimte om in gesprek te gaan met wethouder Hilde de Groot en met medewerkers van woningcorporatie Portaal en de gemeente. Veel aanwezigen hebben deze avond vragen, opmerkingen en suggesties achtergelaten. In totaal hebben wij 55 schriftelijke reacties ontvangen en vele persoonlijke gesprekken gevoerd.

Reacties van aanwezigen

Tegen de plannen:

- Tegen bouwen, op deze plek en ook op andere plekken. Bouw deze woningen ergens anders, waarom niet in Bunnik, Werkhoven of in Kersenweide?
- Idee: belachelijk, waardeloos, wie bedacht, geen gezicht, kansloos. Kappen met deze onzin.
- Het gebouw is niet mooi, aangezicht en entree van het dorp gaat verloren, gaat ten koste van groen (grasveld, honden uitlaten en activiteiten).
- Tegen statushouders: helemaal niet huisvesten, ontstaat overlast en wordt onveilig, meer woningen voor eigen inwoners/jongeren en minder voor statushouders.
- Uitzicht vanuit mijn woning verdwijnt en waardedaling van mijn woning.
- Zorgen over verkeer en parkeren. Toename aantal verkeersbewegingen bij de kruising en naar de nieuwe parkeerplaats (i.v.m. voetgangers en spelende kinderen). Het wordt te druk.
- Wie gaat dit betalen? Bouw meer huurwoningen (elders) en minder (te) dure koopwoningen.

Voor de plannen:

- Dringend op zoek naar woonruimte, wacht al 10 jaar, wil het huis uit en in Odijk blijven wonen.
- Leuke plannen voor de woningzoekenden. Goed om iets te doen voor jongeren en eigen inwoners.
- Goede locatie en stoer dat de gemeente in de eigen voortuin gaat bouwen.
- Wanneer kan ik reageren, wat zijn de huurprijzen en wanneer zijn de woningen klaar?

Antwoorden op vragen en reacties

Tijdens de inloopavond zijn veel vragen gesteld, die wij hebben beantwoord. Daarnaast zijn er de nodige suggesties ingediend en ook zorgen geuit, waarmee wij iets kunnen. Deze worden zoveel mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking. Hieronder een overzicht van vragen en opmerkingen en de antwoorden.

Mijn uitzicht op het grasveld en het gemeentehuis verdwijnt. Wat doen jullie daaraan?

Met de komst van de flexwoningen zal de situatie inderdaad veranderen. Met extra aandacht voor de groeninrichting willen we de woningen goed inpassen in de omgeving. Dit wordt verder uitgewerkt naar aanleiding van vragen en reacties.

Komen er asielzoekers wonen?

NEE. Deze woningen zijn niet bedoeld voor noodopvang of asielzoekers. WEL worden er woningen aan statushouders toegewezen; dat zijn mensen met een verblijfsvergunning.

Waarom niet gelijk goed bouwen? Waarom tijdelijk en niet permanente woningen?

Flexwoningen kunnen sneller worden gerealiseerd dan permanente woningen. De bouw van grotere locaties (bijv. Kersenweide) laat nog even op zich wachten en met flexwoningen kunnen er snel mensen worden gehuisvest.

Flexwoningen zijn kwalitatief goede woningen, maar dus niet permanent. De woningen zijn duurzaam en worden ook voorzien van zonnepanelen en warmtepompen.

Waar komen de andere flexwoningen? Gemeente wil toch 100 woningen bouwen?

De bestuursopdracht (juli 2022) ging uit van het onderzoek naar realisatie van circa 100 flexwoningen. Het is geen harde opdracht of doelstelling dat dit aantal gerealiseerd moet worden. Met de (mogelijke) ontwikkeling van flexwoningen bij het gemeentehuis kan in ieder geval op korte termijn invulling worden gegeven aan het tekort aan betaalbare woningen, vooral ook voor de lokaal woningzoekenden (de inwoners van Bunnik, Odijk en Werkhoven).

Voor nu richten we ons tot het onderzoeken van 48 woningen aan het Singelpark. De opgave om meer dan 48 flexwoningen te realiseren wordt opgeschort.

Ik maak mij zorgen over de verkeersveiligheid. Worden er extra maatregelen getroffen?

Het aantal verkeersbewegingen op de kruising zal toenemen. Er maken straks meer auto's, fietsers en voetgangers gebruik van de toegangsweg. Onze verkeersdeskundigen hebben het kruispunt al eerder beoordeeld vanwege de oversteek naar het sporten. Vooralsnog zijn er geen aanpassingen nodig, omdat het kruispunt en de toegangsweg de extra verkeersbewegingen kunnen verwerken. Dit volgen wij nauwgezet. Bij de nieuwe parkeerplaatsen worden er maatregelen getroffen (zie volgende vraag).

De toegangsweg naar de nieuwe parkeerplaatsen loopt over het voetpad. Hoe zorgen jullie voor de veiligheid van voetgangers en spelende kinderen?

Voor de verkeersveiligheid van voetgangers en spelende kinderen wordt een extra verhoogd plateau aangebracht ter hoogte van de toegang naar de extra parkeerplaatsen. Om zo de attentiewaarde te verhogen en de snelheid te verminderen. In overleg met De Schoudermantel kijken we naar deze aanpassingen en volgen het gebruik (verkeer van en naar) van de parkeerplaats.

Worden er bomen gekapt? Blijft er nog wel groen over? Planten jullie ergens nieuw groen aan?

Alleen het grasveld voor het gemeentehuis wordt gebruikt voor de woningen en de fietsenstalling. De parkeerplaatsen worden 'vergroend' aangelegd. Er wordt één boom gekapt vanwege de weg naar de nieuwe parkeerplaatsen. Deze boom wordt herplant. Daarnaast worden er vijf boompjes verplaatst: de drie boompjes op het grasveld (binnen de rondweg) en twee boompjes waar de nieuwe parkeerplaats komt. Op enkele plekken worden extra struiken aangeplant voor een groenere inpassing van de woningen.

Waar vind ik de vergunningen? Wat is het dossiernummer?

De benodigde vergunningen worden nog aangevraagd. Dit is waarschijnlijk in juni of juli. Publicatie is op www.officielebekendmakingen.nl. Dan wordt er ook een dossiernummer aan toegekend.

Ik ben tegen de plannen. Kan ik bezwaar of een zienswijze indienen? Kan ik procederen?

Als de plannen voor de flexwoningen doorgaan, dan worden de benodigde vergunningen aangevraagd. Publicatie is op www.officielebekendmakingen.nl. Als de omgevingsvergunning is verleend, dan is het mogelijk om bezwaar in te dienen.

Het betreft een reguliere vergunningsaanvraag. Na ontvangst van een aanvraag omgevingsvergunning neemt de gemeente deze in behandeling en vraagt advies aan onder andere omgevingsdienst, waterschap, etc..

Na vergunningverlening is er gedurende zes weken gelegenheid om bezwaar in te dienen. Het bezwaar wordt behandeld door de onafhankelijke commissie. Deze brengt advies uit aan het college. Na dit besluit staat beroep open bij de rechtbank.

Hoe gaat de besluitvorming of procedures?

De besluitvorming over de plannen is aan het college en de gemeenteraad. De besluitvorming is in gang gezet en de gemeenteraad bespreekt de voorgenomen plannen waarschijnlijk in het Open Huis en de raadsvergadering van juni. De data zijn afhankelijk en agendacommissie gemeenteraad.

De gemeenteraad moet een besluit nemen over het voorstel van het college, want de gemeenteraad gaat over het geld. Voor de uitvoering van het bouwrijp en woonrijp maken moeten zij geld beschikbaar stellen via een zogenaamde kredietaanvraag.

Ook worden de benodigde vergunningen aangevraagd (zie vorige vraag). Het vergunningstraject is een bevoegdheid van het college. Er wordt gebruikt van een tijdelijke omgevingsvergunning met een instandhoudingstermijn van 15 jaar.

Wat kost het de gemeente?

De gemeente investeert in de flexwoningen en ook woningcorporatie Portaal levert een aanzienlijke bijdrage. Alle nieuwbouw kost geld, maar levert ook wat op, namelijk 48 huurwoningen. De gemeente zorgt voor het bouwrijp en woonrijp maken van het terrein. De kosten voor de gemeente bedragen naar verwachting € 127.000,- (kosten na aftrek subsidies en andere fondsen). Dit bedrag wordt gedekt uit de algemene reserve. Meer informatie staat in het raadsvoorstel op de website.

Het zijn tijdelijke woningen, voor 15 jaar. Kan het ook langer of korter?

Volgens de vergunningen worden de woningen voor maximaal 15 jaar geplaatst.

Na deze periode kunnen de woningen op een andere plek worden geplaatst. In de gemeente, de regio of elders. De mogelijke locatie(s) daarvoor zijn nu nog niet bekend.

Het kan uiteraard korter dan 15 jaar (dit is aan de eigenaar / verhuurder). Langer dan 15 jaar op dezelfde locatie kan alleen met het wijzigen van het bestemmingplan.

Hoeveel parkeerplaatsen worden aangelegd?

Alle huidige parkeerplaatsen op het gedeelde parkeerterrein blijven behouden, er worden extra parkeerplaatsen aangelegd. Op basis van de huidige gemeentelijke parkeernorm moeten er 49 parkeerplaatsen komen. Er worden in totaal 56 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd.

Waarom komen de parkeerplaatsen achter het voetbalveld?

De locatie achter de voetbalvelden biedt de meeste mogelijkheden voor het aanleggen van de benodigde parkeerplaatsen en is de minst ingrijpende maatregel voor het groen. Daarnaast creëer je hiermee extra parkeerplaatsen ook voor voetballen. Er zit al een poort aan die zijde, waardoor bezoekers direct van de parkeerplaats naar de kantine kunnen lopen.

Door deze ontwikkeling kan SV Odijk niet uitbreiden.

De mogelijke (toekomstige) groei van SV Odijk staat los van de plannen voor flexwoningen. De ontwikkelingen van de sportverenigingen in onze gemeente wordt besproken met de verenigingen en Sporthuis Bunnik. Sporthuis Bunnik verhuurt onder andere het terrein aan SV Odijk.

Voor wie zijn de woningen bedoeld?

Minimaal de helft voor inwoners uit Bunnik, Odijk en Werkhoven ('lokaal woningzoekenden'). Dat zijn vooral jongeren, die nu nog thuis wonen en vaak jaren op een woning moeten wachten. Dus minimaal 24 woningen worden met voorrang toegewezen aan eigen inwoners. Daarnaast moet de gemeente ook andere mensen huisvesten, zoals dat al jaren gebeurd. Het gaat om onder andere om statushouders en uitstroom opvang ('bijzondere doelgroepen').

Hoe is de verdeling van bijzondere doelgroepen? Hoeveel statushouders komen er wonen?

Minimaal de helft van de woningen is voor lokaal woningzoekenden. Maximaal de helft van de woningen (24 stuks) worden toegewezen aan "bijzondere doelgroepen". Dat zijn statushouders en uitstroom beschermd wonen / maatschappelijke opvang. De exacte verdeling van deze woningen is nog niet bekend. Ook wil de gemeente twee woningen inzetten voor een 'time-out woning' en een 'eerst een thuis woning' omdat die er in de gemeente nog niet zijn. Het aantal personen dat er komt wonen is nog onbekend. De toewijzing aan de nieuwe bewoners wordt de komende maanden uitgewerkt. Er is ruimte voor 1, 2 en 3 persoonshuishoudens.

Waarom worden hier statushouders gehuisvest en niet alleen eigen inwoners?

De gemeente moet jaarlijks een aantal statushouders huisvesten (taakstelling vanuit Rijksoverheid) en dit aantal stijgt ieder jaar. In deze flexwoningen kunnen wij ook statushouders huisvesten, zodat aan de taakstelling wordt voldaan. Het is dus niet bedoeld om meer statushouders te huisvesten dan de taakstelling. Daarnaast wordt ingezet op een gemengd woonmilieu met verschillende doelgroepen, want de gemeente Bunnik is een inclusieve samenleving.

Hoe komt het gebouw en de woningen eruit te zien?

Het wordt drielaags in een U-vorm. De toegang tot de woningen is via de begane grond of de galerij. Er komen 48 zelfstandige woningen met alle eigen voorzieningen: woonkamer, slaapkamer(s), keuken, badkamer-toilet. Buiten komt er een gemeenschappelijke overdekte fietsstalling en is er ook ruimte voor ontmoeting (bankjes, tafels, etc.).

In het gebouw komen 48 woningen: 12 studio's van 23 m², 12 eenkamerwoningen van 30 m² en 24 driekamerwoningen van 47 m² (alle m² is gebruiksoppervlakte).

Kan ik nog een rondje lopen? Wordt de weg rondom de woningen afgesloten?

Jazeker. Alleen het grasveld voor het gemeentehuis wordt gebruikt voor de woningen en de fietsstalling. De huidige 'rondweg' blijft bestaan en ook de doorgangen naar de bushalte en het fietspad blijven ongewijzigd.

Wat worden de huurprijzen?

Het zijn sociale huurwoningen. De indicaties van de huurprijzen zijn: € 452,- € 647,- en € 694,- per maand euro. **Let op:** Dit zijn de huurprijzen exclusief de maandelijkse servicekosten en per prijspeil 2022 (wordt nog geïndexeerd i.v.m. jaarlijkse huurverhoging). Voor de start verhuur worden de huurprijzen en servicekosten definitief vastgesteld door woningcorporatie Portaal.

Kun je huurtoeslag aanvragen?

Jazeker, het zijn sociale huurwoningen. Of je daadwerkelijk huurtoeslag krijgt hangt af van: de huurprijs, leeftijd en inkomen. Voor jongeren tot en met 22 jaar geldt een maximale huurprijs van € 452,- (prijspeil 2022). Bij een hogere huurprijs krijg je geen huurtoeslag.

Kijk voor meer informatie en een proefberekening op www.toeslagen.nl.

Wanneer start de verhuur en wanneer kan ik reageren?

Wanneer de woningen in de verhuur gaan is nu nog niet bekend. Eerst moet besloten worden dat de plannen definitief doorgaan. De woningen worden door woningcorporatie Portaal verhuurd via WoningNet. Dan kan iedereen reageren via www.woningnetregioutrecht.nl. De woningen voor de "bijzondere doelgroepen" worden niet verhuurd via WoningNet, deze worden direct toegewezen door de gemeente.

Wat wordt er gedaan aan overlast?

Portaal beheert het complex en zet in op een goede samenhang van de bewoners en een goede samenwerking binnen en buiten het complex, zo nodig samen met andere instanties. Dit doet Portaal bij al hun wooncomplexen. Het doel is een fijne woning en een prettige woonomgeving voor iedereen.

Van wie zijn de flexwoningen?

Woningcorporatie Portaal is eigenaar, beheerder en verhuurder. Portaal koopt de flexwoningen van het Rijksvastgoedbedrijf en Plegt-Vos. Plegt-Vos zal de flexwoningen plaatsen.

Vervolg en besluitvorming

De volgende stap is besluitvorming, dit is aan het college van burgmeester en wethouders en aan de gemeenteraad. De besluitvorming is in gang gezet en het college heeft op 16 mei 2023 ingestemd met de voorgenomen plannen om flexwoningen bij het gemeentehuis te plaatsen.

De gemeenteraad bespreekt de voorgenomen plannen in het Open Huis en de raadsvergadering. Waarschijnlijk gebeurt dat in juni. Deze data zijn afhankelijk van de agendacommissie gemeenteraad, zie de agenda op www.bunnik.bestuurlijkeinformatie.nl.

Daarnaast worden de benodigde vergunningen aangevraagd door woningcorporatie Portaal, zoals de omgevingsvergunning. Na de zomervakantie wordt het terrein bouwrijp gemaakt en in het najaar start het plaatsen van de eerste woningen. Tot slot wordt het terrein woonrijp gemaakt en worden de woningen opgeleverd aan de nieuwe bewoners. Naar verwachting zijn de 48 woningen eind 2023 / begin 2024 dan gereed.

Blijf op de hoogte

Meer informatie over de flexwoningen, planvorming, impressies, planning en antwoord op veelgestelde vragen staat op de projectpagina. www.bunnik.nl/flexwoningen



Inloopavond 8 mei druk bezocht

