

Verslag bewonersavond omgevingsdialoog Haaren

Voor u ligt het gespreksverslag van de omgevingsdialoog voor flexwoningen in de gemeente Oisterwijk

Vergaderdatum: 4 juli 2022

Aanwezig:

- Vanuit gemeente Oisterwijk: Eric Logister (wethouder), projectleider flexwonen, communicatieadviseur
- Vanuit woningbouwcorporatie TBV Wonen: bekend bij gemeente
- Bewoners: bekend bij gemeente
- Gespreksleider: bekend bij gemeente
- Verslaglegging: bekend bij gemeente

Opening

De gespreksleider verwelkomt de aanwezigen namens de gemeente Oisterwijk op deze omgevingsdialoog voor Haaren. Het doel van de avond wordt toegelicht: ideeën, kennis en feedback ophalen van de direct omwonenden over de mogelijke locaties voor flexwonen.

Gespreksleider: Wat breng u hier?

Verschillende vragen en reacties worden gegeven:

- 'Duidelijk krijgen wat flex en tijdelijk is. Heeft veel panden 'tijdelijk' meegemaakt die toch 30 jaar blijven staan.'
- 'Op basis waarvan wordt gekozen voor welke locatie? Hoeveel woningen komen er? Specifiek voor de Tempeliersweg.'
- 'Wat is het voordeel van flexwonen t.o.v. een definitief goed plan? Waarom is flex makkelijker?'
- 'Ik ben benieuwd bij het Gildepad 14, in hoeverre gerenoveerd kan worden of dat er iets nieuws wordt gebouwd. Als iets wordt opgeknapt en het is vrij oud, in hoeverre wordt er dan goed gezorgd voor het pand door de huurders?'

De vragen worden opgeschreven om later op de avond beantwoord te worden.

Woningcorporatie TBV Wonen stelt zich voor als een sociale huisvester die staat voor doelgroepen die overeenstemmen met de behoefte van de gemeente Oisterwijk.

Wethouder Eric Logister stelt zich voor en is verantwoordelijk voor project flexwonen. Hij heet de aanwezigen in Haaren van harte welkom.

Welkom en aanleiding

Wethouder:

Er zijn drie omgevingsdialogen: in Haaren, Oisterwijk en Moergestel. Het college heeft 10 locaties aangewezen om over in gesprek te gaan met omwonenden. Dit gaat over: Wat zijn jullie aandachtspunten, wat zijn kansen en waar zitten uw vragen? Deze nemen we mee in de definitieve beoordeling van locaties, samen met het college en de raad.

We gaan eerst omgevingsdialogen doen om kansen om te halen, en daarna gaan we kijken welke locaties kansrijk zijn. We zitten nog in een heel vroeg stadium waar nog geen keuzes zijn gemaakt. Het doel van vanavond is: zoveel mogelijk informatie ophalen. De wethouder benadrukt: 'Er is nog niets beslist.'

Aanleiding:

Er is een woningtekort in gemeente Oisterwijk en in heel de regio. Met name voor 1- en 2 persoons huishoudens in de sociale sector. De gemeente is plannen aan het ontwikkelen om te zorgen voor 1500 extra woningen. De doorlooptijd is 4 tot soms 8 jaar, deze plannen zijn dus voor de lange termijn. Het flexwonen concept biedt een versnelling. We weten dat we nu woningen nodig hebben. Op dit moment zijn er meer mensen met urgentie dan aantal woningen dat beschikbaar is voor deze doelgroep. Met flexwonen willen we een mix van verschillende doelgroepen in het sociale segment bedienen.

De aanleiding om vanavond met jullie in gesprek te gaan is omdat jullie de omgeving goed kennen. Jullie weten welke partijen we kunnen betrekken, waar we rekening mee kunnen houden en wat mogelijke kansen zijn. Die kennis benutten we graag.

Vraag: Wordt er later nog een keer gesproken met ons als omwonenden?

Na de selectie van locaties en als de plannen meer concreet zijn, worden opnieuw gesprekken gestart met omwonenden van de geselecteerde locaties. Daarna is er nog een formeel moment om bezwaar te maken bij de vergunningaanvraag.

Wat is flexwonen?

Projectleider:

Bij flexwonen is altijd iets tijdelijk. Bijvoorbeeld de woning die tijdelijk is, een tijdelijke bewoner of een tijdelijke locatie. De locaties die nu voorliggen gaan over een tijdelijke locatie. Op het Gildepad zal niet getransformeerd worden, dus daar zouden nieuwe woningen kunnen komen als deze locatie wordt geselecteerd.

Vraag: Wat is het voordeel van flexwonen ten opzichte van een goed definitief plan? Zijn die overwegingen het waard?

Er worden ook lange termijn plannen gemaakt, maar de woningen zijn al op korte termijn nodig. Met flexwoningen kunnen we op korte termijn al woningen realiseren.

Vraag: *Waarom moet het zo lang duren, de overheid heeft toch zelf regels bepaald?*

De regelgeving voor vergunningaanvragen is al veranderd. Er is geen bestemmingsplanprocedure meer nodig voor een tijdelijke woonbestemming. Alleen een vergunningaanvraag met afwijking van de bestemming.

Mensen denken bij flexwonen veel aan containerwoningen. Dat is niet wat de gemeente wil. We willen vanavond graag aandachtspunten ophalen voor het kavelpaspoort (hierin staan per locatie de ruimtelijke kaders), over bijvoorbeeld de uitstraling en over groen. We streven ernaar dat het zo goed mogelijk past en aansluit bij de wensen van de omgeving.

We focussen op sociale huur als doelgroep. Dit zijn onder andere:

- Mensen die al lang op zoek zijn naar woningen zoals:
- Mensen in echtscheiding;
- Starters en jongeren;
- Doorstromers;
- Vergunninghouders;
- Andere regulier woningzoekenden in het sociaal segment

Mogelijk komen er ook woningen voor het middensegment. Dat besluit is nog niet genomen.

Vraag: *Wat is een vergunninghouder?*

Hetzelfde als een statushouder. Dit zijn mensen met een verblijfsvergunning.

Vergunninghouders zijn net als spoedzoekers (één ouder) gezinnen, jongeren en alleenstaanden. Zij hebben de standaard rechten en plichten als spoedzoekers en andere Nederlanders op de arbeidsmarkt.

Proces

Er zijn heel veel reacties gekomen in het voorjaar op de vraag welke locaties geschikt zouden zijn voor flexwoningen. Daarop is een quickscan uitgevoerd waarbij bijvoorbeeld gekeken is naar de wetgeving. Daar zijn 10 locaties uitgekomen zoals aangegeven, waarvan drie in Haaren. Dit is de omgevingsdialoog om uw aandachtspunten over deze locaties op te halen. Ook de komende twee weken kunnen aandachtspunten worden gemaild naar ruimte@oisterwijk.nl.

Vraag: *Wordt deze informatie ook gepubliceerd in Nieuwsklokje? Er is te weinig gecommuniceerd.*

De communicatiemedewerker van de gemeente geeft aan: We maken een nieuwsbericht om breder te informeren op al onze kanalen. De keuze is geweest om alle mensen die direct aan de locaties wonen te benaderen met een brief. Verder is deze dialoog ook op onze website en onze social mediakanalen aangekondigd.

Overzicht locaties

De projectleider flexwonen vervolgt haar verhaal. Deze dialoog gaat over drie potentiële locaties in Haaren. Dit zijn:

- Oude brandweerkazerne, Gildepad 14
- Braakliggend terrein, Langeweg/Sportlaantje
- Terrein tussen Holleneind en Tempeliersweg



Komende twee weken volgen nog twee omgevingsdialogen: in Oisterwijk en Moergestel.

Vervolg

Deze zomer wordt een kavelpaspoort gemaakt met kaders waaraan het ontwerp van de woningen moet voldoen. Het ontwerptraject is korter dan normaal waarna de ontwikkelende partij een vergunning kan aanvragen. Als de ontwerpfasen aanbreekt wordt een nieuwe omgevingsdialoog georganiseerd met omwonenden. Tijdens de vergunningaanvraag is er ook een formeel moment voor inspraak middels de bezwaarprocedure. Het is de ambitie om circa 50 flexwoningen te realiseren. De vergunningen worden verstrekt voor maximaal 15 jaar. In de vergunning staat dat het na 15 jaar opgeleverd moet worden zoals het terrein is aangetroffen voor de vergunningverlening.

Vraag: Kan het bestemmingsplan wijzigen na 15 jaar zodat de woningen blijven staan? Wat gebeurt er na 15 jaar?

De locatie moet opgeleverd worden zoals vooraf is aangetroffen. In de tussentijd zou een bestemmingsplanprocedure kunnen worden doorlopen. De flexwoningen kunnen dus niet zomaar permanent worden. De intentie van de gemeente is om op een aantal locaties voor 15 jaar flexwoningen toe te passen, niet permanent.

Vraag: *Ik hoor veel 'in principe', 'vooralsnog', is er iets wat er feitelijk is wat er is beslist?*

De wethouder geeft aan dat er twee dingen formeel zijn beslist. Ten eerste: we gaan naast 1500 permanente woningen ook voor tijdelijke woningen om in de tussentijd het woningtekort een stukje op te lossen. Het tweede besluit: We hebben over 10 locaties een omgevingsdialog. Voor de rest zijn er nog geen besluiten genomen.

Vraag: *Wat ik mis: de impact van woningen. Of je nu flex of permanent bouwt. We gaan dan voorbij aan impact van wonen. Waarschijnlijk gaan de woningen nooit meer weg?*

Projectleider flexwonen licht toe: de ambitie en intentie is absoluut niet dat die woningen blijven na 15 jaar. We zijn in gesprek met de provincie om te kijken naar verplaatsingsgaranties. Wat betreft de impact op de omgeving: daarom hebben we voor een kavelpaspoort gekozen. Die geeft kaders voor de leefbaarheid van de bewoner en van de omgeving. Daar willen we jullie wensen en behoeftes in meenemen zodat het ook waarde toevoegt aan de wijk. 15 jaar is namelijk best lang.

Vraag: *Misschien een idee out-of-the-box. Kan de buurt de grond kopen en na 15 jaar terug teruggeven aan de gemeente?*

TBV wonen geeft antwoord: In principe kan dit als de gemeente het wil verkopen maar dat scheelt veel tijd met een extra speler in het proces. Wij vinden het heel belangrijk dat de omwonende een rol hebben in het proces. Dat doen we door op de koffie te gaan, in gesprek te gaan om te kijken wat de wensen zijn en hoe we die mee kunnen nemen in het proces.

Vraag: *Gaat snelheid boven bewoners?*

Nee, het voordeel van flexwoningen is snelheid maar de leefbaarheid blijft net zo belangrijk.

Vraag: *Wat doen we met het gemeentehuis? Gooi het plat en zet er een flat neer?*

De wethouder geeft antwoord: Er is twee weken geleden hier een bespreking geweest over de mogelijkheden van het gemeentehuis.

Vraag: *Bij het Gildepad heeft de grond een dubbele bestemming: industrie en wonen. Welke ruimtelijke kaders gelden als daar flexwoningen komen? Blijven die van industrie intact?*

Deze vraag is niet beantwoord tijdens de dialoog. Het antwoord van de gemeente is als volgt: In beginsel is het geldende bestemmingsplan leidend. Als wij hogere woningen willen bouwen dan het geldende bestemmingsplan voorschrijft, dan zullen we hiervoor van het bestemmingsplan moeten afwijken (en moeten motiveren waarom dit ruimtelijk aanvaardbaar is). De omwonende kan tegen dit besluit bezwaar maken.

Als we lager willen bouwen, dan past het plan voor wat betreft de bouwhoogte binnen de regels van het bestemmingsplan. De omwonende kan hiertegen geen bezwaar maken, aangezien het bestemmingsplan al onherroepelijk is.

Daarnaast stellen wij een kavelpaspoort op om kaders te stellen aan de ontwikkeling. Dat geven wij als aanvullend kader mee aan de ontwikkelende partij.

Vraag: Hoeveel woningen wil de gemeente realiseren? Minimaal 50 woningen, waarom geen maximum?

Antwoord van de wethouder: Dat ligt aan de locatie en de reacties die wij bij de dialogen ophalen. Misschien wel 60 op 5 of 6 locaties. Ik wil niet aan het begin van dit traject maximeren als er zoveel mensen op zoek zijn naar een woning.

Vraag: Voor hoeveel personen worden de flexwoningen?

1 of 2 persoons huishoudens.

Aandachtspunten en kansen per locatie

De gespreksleider vervolgt de dialoog met het volgende onderwerp. De bewoners wordt gevraagd om mee te denken en aandachtspunten en kansen te formuleren per locatie. Ongeveer 6 groepen gaan in 15 minuten met elkaar in gesprek en presenteren de aandachtspunten aan elkaar. De punten worden genotuleerd en zijn hieronder samengevat. Daarnaast zijn alle geschreven punten achteraf door de notulist verzameld en hieronder toegevoegd.

Tempeliersweg:

- *Bij de tempelierweg is een stukje grondgebied van het waterschap en niet van de gemeente. Daar liggen pijpen onder de grond en mag de gemeente niet graven.*
- *Er liggen nog geen nutsvoorzieningen en OV-voorzieningen. Is dit wel een handige locatie?*
- *Welke huurtermijn krijgen de bewoners en doorlooptijd bewoners zodat dit niet regelmatig wisselt. Er woont daar een kwetsbare doelgroep die daar mogelijk last van heeft als bewoners regelmatig wisselen.*
- *Landelijke omgeving, daar moet het bij passen. Max 9m nokhoogte om hieraan te voldoen.*
- *De buurt wil zich sociaal opstellen en vind een percentage statushouders ook prima, maar deze woningen moeten ook lokale belanghebbenden bedienen.*
- *In de noordhoek, Kantstraat, worden al 72 woningen gerealiseerd. Daar komen dan ontzettend veel woningen als daar ook flexwoningen komen.*
- *Er ligt nog een kleine locatie naast de tempeliersweg die ook van de gemeente is. Is deze niet geschikt?*

Sportlaantje:

- *Verkeersveiligheid. Er is daar een openbare school en ontsluiting ook aan het sportlaantje. Er zijn daar al veiligheidsproblemen naar school. Daar zou mogelijk een drukke toegang komen.*
- *De locatie zit nu bijna tegen de school aan op de tekeningen. Bij hoogbouw zou dit veel betekenen voor omwonenden. Veel inkijk. Dat is zeer ongewenst.*
- *Je zit ook dicht bij industrie. Is daar rekening gehouden met wettelijke afstanden?*
- *Voorkeur voor laagbouw tot 3,5m vanwege de inkijk.*

- *Er is al eerder een plan geweest voor senioren dat niet door is gegaan. Is het wel verstandig hier flexwoningen te plaatsen?*
- *Uitkijken voor sociaal isolement op deze locatie.*
- *Sportlaantje lijkt goede locatie.*
- *Beheerder moet veel eisen stellen aan: sociale bouw, doorstroming en tijdelijk*
- *Parkeernorm op deze locatie.*

Gildepad 14:

- *Wat zou het aantal woningen zijn en aantal bouwlagen? Gezien de afstand aan Nemelaerstraat. Beperking tot 1 laag is wenselijk.*
- *Verkeersveiligheid. Er is geen looppad. Er wordt hard gereden op de Nemelaerstraat met een onoverzichtelijk kruispunt. Daar moet ook naar gekeken worden.*
- *Huisstijl aansluiten bij bestaande woningen en niet de industrie.*
- *Het Gildepad en Sportlaantje beter geschikt voor woningen met ook kinderen vanwege voorzieningen om de hoek.*
- *Mix van huurders aangeraden zodat statushouders makkelijker kunnen integreren.*
- *Iets ontwikkelen naast brandweerkazerne. Het vervalt daar. Het is maar een postzegel.*
- *Parkeergelegenheid verdient ook aandacht.*
- *Sociale woningbouw komt in de omgeving van Gildepad en Sportlaantje niet voor. Zorgen dat hier wel goed beheer op zit. Er moet nette woningbouw op.*
- *Let op de privacy van omwonenden*

Overige opmerkingen:

- *Tiny houses op een locatie zetten, om een starter ook een plek te geven op een woning.*
- *Alternatieve locatie: straat Driehoeven heeft ook braakliggend terrein.*
- *Zelf bouwen met oog op verplaatsbaarheid en groen*
- *Voor alle locaties: hoe lang, hoe veel, hoe hoog en hoe te bereiken.*
- *Gildepad en Sportlaantje liggen vlak bij elkaar.*

Vraag: *Kan de gemeente sturen op de mensen die hier komen wonen? Zijn dat starters uit het dorp Haaren, uit de kern van Haaren of ook elders uit de regio?*

TBV Wonen geeft aan dat we bijvoorbeeld specifiek toewijzing- of motivatiebrieven kunnen toevoegen tijdens het verhuurproces om mensen uit de buurt voorrang te geven.

Vraag: *Gezien het Gildepad deels de bestemming industrie heeft, worden wel de voorzorgsmaatregelen genomen zoals bodemonderzoeken?*

Ja, hier wordt rekening mee gehouden als deze locatie wordt gekozen. Daar is het nu te vroeg voor.

Vraag: *Hoe groot is de kans dat een goede verdeling van de doelgroep komt in die woningen?*

We hebben nu nog geen zicht op de doelgroep verdeling. Daarover gaan we afspraken maken met de woningcorporatie. We willen een mix van doelgroepen. We willen kijken naar welke verdeling wenselijk is per locatie.

Vraag: *Kun je sturen op die mix aan doelgroep en is daar ervaring mee?*

TBV Wonen geeft aan: Ja op beide vragen, dus ook op de ervaring. Bij andere projecten kijken we ook om op motivatie toe te wijzen en hoe mensen een bijdrage kunnen geven aan de buurt.

Vraag: *Ik ben bang dat ook mensen erbuiten vallen omdat die doelgroep moeite heeft met zulke motivatiebrieven. Begeleiden jullie die mensen ook?*

Daar moeten we naar kijken als we dat gaan doen. Daar is het nu nog te vroeg voor.

Vraag: *Ook echtscheidingen zijn aan bod gekomen met kinderen, dan kom je niet toe aan een woning met twee ruimtes.*

De woningen zijn wel geschikt voor gescheiden ouders en logeerbezoek van kinderen, maar niet voor permanente inwoning van kinderen. Het aandachtspunt dat ook ouders in scheiding met kinderen een woning zoeken is bij ons bekend.

Vraag: *Wat is het budget van de gemeente voor deze ontwikkelingen?*

De ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor de investering. Er wordt gekeken naar verschillende financieringen zoals subsidie, investeringen van woningcorporaties en de provincie.

Vraag: *Ik begrijp dat er enorm veel noodzaak is voor flexwoningen. Waarom is er niet eerst geïnventariseerd voor wat voor huizen en voor wie er woningbehoefte is?*

Dit is gebeurd met de woonzorgvisie. De doelgroepen zijn geïnventariseerd en er is grote behoefte voor 1 tot 2 persoons woningen. Afhankelijk van de locatie kijken we of we 10 of 30 woningen kunnen neerzetten. Niet iedere doelgroep past op iedere locatie. Dit wordt pas gekozen zodra de locatie in zicht is.

Afsluiting

De gespreksleider sluit de omgevingsdialoog af en bedankt alle aanwezigen voor hun komst in het delen van de aandachtspunten. Het verslag wordt opgemaakt en gedeeld als u uw mail heeft achtergelaten. Daarnaast is de projectleider flexwonen nog tot 26 juli bereikbaar via ruimte@oisterwijk.nl voor aanvullende vragen, kansen en aandachtspunten.