Gestelde vragen tijdens bewonersavond evenemententerrein 19-4-2023

Versie: 14-6-2023

Inleiding

Er is landelijk een hoge woningnood en in de gemeente is er grote behoefte aan woonruimte voor jonge starters, spoedzoekers en mensen met een verblijfsvergunning. In de Woonvisie 2021-2025 is opgenomen om 10 tot 15 extra plaatsen voor woonwagens te vinden. Om te voorzien in deze behoeften wil de gemeente de komende vier jaar tijdelijk 40 tot 100 flexwoningen realiseren voor jonge starters, spoedzoekers en mensen met een verblijfsvergunning en 10 tot 15 standplaatsen voor woonwagens. Tijdelijk betekent 10 tot mogelijk 15 jaar. Er is voor gekozen om te verkennen of dat mogelijk is op het evenemententerrein. Hiervoor is het o.a. nodig om het evenemententerrein te verplaatsen. Het verkennen van deze locatie betekent niet dat er al beslist is dat het hier komt, maar alleen dat onderzocht wordt wat er kan, wat de gevolgen ervan zijn en of die voor de gemeente aanvaardbaar en betaalbaar zijn.

Voor de verkenning is er een schets gemaakt om te zien of en hoe de flexwoningen en woonwagenstandplaatsen inpasbaar zijn. Deze schets is in de brief van 11 april 2023 toegestuurd aan ca. 360 woonadressen in Bodegraven Noord, voor zover gelegen tussen globaal (het verlengde van de) Johan de Wittstraat-Koninginneweg en de rotonde Noordzijde-Broekveldselaan. In de brief is aan bewoners gevraagd om te reageren op de schets, aan te geven wat er wordt gemist en/of welke punten belangrijk zijn om mee te nemen. Ook zijn bewoners uitgenodigd voor een inloopavond waar zij hun vragen konden stellen aan medewerkers van de gemeente.

De inloopavond heeft op 19 april 2023 plaatsgevonden en is bezocht door naar schatting ca. 50 inwoners. Bewoners hebben individueel vragen gesteld, maar er zijn ook meerdere vragen centraal gesteld, die met name door de wethouder aan alle aanwezigen zijn beantwoord. Die vragen en antwoorden vinden we heel waardevol. Daarom hebben we die hieronder zo veel mogelijk opgesomd en voorzien van antwoord.

Vragen en antwoorden

<u>Functies en Locatie</u>

1. **Waarom tijdelijke woningen en standplaatsen voor woonwagens?**

De gemeente heeft de doelstelling om 30% sociale huur te realiseren. Dat betekent dat we ook in alle andere kernen, zoals Waarder, Driebruggen, Reeuwijk, Nieuwerbrug a/d Rijn etc., sociale woningen realiseren. Maar daarmee ben je er nog niet. Er is namelijk een groot woningtekort. Dat vraagt om meerdere oplossingen, waaronder woningen die op kortere termijn kunnen worden gebouwd dan reguliere woningbouwtrajecten. Tijdelijke woningen helpen om de druk op de huurwoningen te verlichten. Het rijk, de gemeenten en de woningcorporaties willen uiteindelijk 10.000 tijdelijke woningen in Nederland plaatsen.

Volgens een uitspraak van het Europees Hof hebben woonwagenbewoners een eigen cultuur die bescherming verdient en binnen een redelijke termijn recht op een standplaats. De afgelopen jaren zijn er geen standplaatsen bijgekomen. Enige tijd geleden is er een behoefteonderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat er behoefte was aan een uitbreiding met circa 15 standplaatsen.

In het coalitieakkoord van de gemeenteraad en de gemeentelijke Woonvisie is de ambitie opgenomen om tot en met 2025 40 tot 100 tijdelijke woningen te realiseren en 10 tot 15 standplaatsen voor woonwagens. Voor de ambitie voor het realiseren van 100 tijdelijke woningen zullen meerdere locaties nodig zijn.

2. **Waarom het evenemententerrein en niet op ...?**

Locaties die o.a. zijn genoemd: Bodegraafs Bos, Hortus Populus, timmerfabriek, V.V. Bodegraven, achter de brandweerlocatie, bedrijventerrein Dronenhoek, (voormalige) moskee- en scoutinglocatie, bedrijventerrein Zoutman, Versluysterrein.

De gemeente heeft een aantal kansrijke locaties in beeld gebracht. Dat zijn:

- Bedrijventerrein Dronenhoek (langs N11)
- Driehoek N459-N11-Nespad (nabij het witte huis en McDonalds)
- Evenemententerrein e.o.
- De voormalige Verhoeff Rollmanschool, Julianastraat 40-42
- Plantsoen Groene Zoom (achter brandweerkazerne)
- Winkelcentrum Broekvelden-Sporthal Cortenhoeve (Speelveld)

Deze locaties zijn op meerdere criteria beoordeeld, zoals het huidige gebruik, aantallen, beschikbaarheid, geen concrete plannen voor permanente woningbouw, beperkingen en politieke- en maatschappelijke overwegingen.

Van deze locaties zijn de voormalige Verhoeff Rollmanschool bij de Julianastraat en het evenemententerrein als meest geschikt aangewezen om te verkennen. Hierbij speelden meerdere overwegingen een rol.
Voor het evenemententerrein zijn op dit moment geen concrete bouwplannen. Wel gaat er een gebiedsvisie voor een toekomstige uitbreiding van Bodegraven-Noord opgesteld worden. In de uitwerking van die gebiedsvisie kunnen de wenselijke functies in dit gebied dan ergens een definitieve plek krijgen. Daarnaast is gekeken hoe intensief het gebruik was en dat er een alternatieve locatie mogelijk lijkt voor de evenementen.
Bij de voormalige Verhoeff Rollmanschool zou het kunnen gaan om het verbouwen van de lokalen naar tijdelijke appartementen. In het pand is nu nog sprake van een maatschappelijke functie en enkele ZZP'ers en bedrijfjes. Rondom de locatie staan op korte afstand woningen en je kunt er niet zo makkelijk komen.

Het verkennen houdt in dat we kijken wat er past op het terrein aan tijdelijke woningen met parkeren en standplaatsen voor woonwagens met bijbehorende voorzieningen. En wat dat kost en wat we daarvoor moeten doen. Er is niet besloten dat de tijdelijke woningen en woonwagenstandplaatsen op het evenemententerrein zullen komen, maar alleen dat dit wordt verkend. Daar werken we nu aan.

Op de inloopavond zijn door inwoners nog andere locaties genoemd voor het plaatsen van tijdelijke woningen, zoals het Bodegraafse Bos, Hortus Populus (Weideveld), timmerfabriek, V.V. Bodegraven, moskee- en scoutinglocatie, zoutmanlocatie, Versluysterrein. Het Bodegraafse Bos is niet meegenomen vanwege de geringe omvang, het groen en de kabels en leidingen die over een grotere afstand moet worden getrokken. Bovendien zou bebouwing daar vrij los van andere bebouwing staan. Andere locaties zijn niet meegenomen vanwege concrete plannen voor permanente woningbouw, kleinschaligheid en/of beschikbaarheid.

Voor de ambitie voor het realiseren van 100 tijdelijke woningen zijn meerdere locaties nodig. Daarbij kunnen we de ervaringen van deze verkenningen betrekken.

3. **Welke locaties waren er nog meer in beeld en welke rol heeft het studentenonderzoek gespeeld voor de selectie van locaties om te gaan verkennen?**

Studenten hebben in 2020 als onderdeel van hun studie zelfstandig onderzoek gedaan naar locaties voor verplaatsbare woningen. Hierin zijn 15 mogelijk locaties genoemd. Zij waarderen de locaties in meer- en minder geschikt voor Verplaatsbare woningen op basis van een analyse. Hieruit komen 3 locaties die het meest geschikt zijn: het evenemententerrein, Noordzijde achter 72/76 en

Parkeerplaats station Bodegraven. Het eindverslag daarvan hebben ze opgeschreven als 'advies aan de gemeente'. Dit is stuk is niet in opdracht van de gemeente opgesteld. Het is ook niet voorgelegd aan of vastgesteld door het college. De verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit rapport ligt geheel bij de studenten zelf.

4. Waar gaat het evenemententerrein heen?

Hiervoor zijn in beeld het grasveld direct ten noorden van de moskee en het stuk weiland schuin daartegenover, waar voorheen de Boreftse ruiters gebruik van maakten. Dit is naast de plek die door de Vakantiespelen wordt gebruikt als vuurplaats. We zijn hierover in gesprek met de Vakantiespelen om te bekijken of deze twee stukken grond geschikt kunnen worden gemaakt.

5. Waar komen de andere 5 standplaatsen voor woonwagens?

In de gemeentelijke Woonvisie (2021) is de ambitie opgenomen om binnen vijf jaar 10 tot 15 nieuwe standplaatsen voor woonwagens te maken. In de globale schets voor het evenemententerrein zijn nu 10 tijdelijke standplaatsen opgenomen. Naar de structurele standplaatsen zal los van de tijdelijke plekken op deze locatie moeten worden gekeken. De ambitie voor het aantal structurele standplaatsen wordt meegenomen in de visievorming voor de definitieve uitbreiding van Bodegraven noord in de toekomst.

<u>Verhuur en samenstelling bewoners</u>

6. Hoe worden huurders toegewezen? Wat wordt de mix? Wat is de verdeling van bewoners (van de doelgroepen)? Gaat dat wel goed?

De verkenning richt zicht op het bouwen van tijdelijke sociale huurwoningen voor woningzoekenden, waarbij de beoogde doelgroepen jonge starters, spoedzoekers en mensen met een verblijfsvergunning (statushouders) zijn. Hier is de opgave voor extra woonwagenstandplaatsen (zie 5) aan toegevoegd.

De exacte verdeling moet nog worden uitgewerkt. Vorig jaar ging bij de toewijzing door corporaties van sociale huurwoningen ongeveer 64% naar reguliere doelgroepen (zoals jongeren, starters, ouderen, etc.) en ca. 36% naar urgenten, waarvan ongeveer de helft naar spoedzoekers en de andere helft naar statushouders.

We hebben aandacht voor de toewijzing, de verdeling en voor het functioneren in de praktijk. Hierover hebben we al verkennend gesproken met de woningcorporatie. Als besloten wordt deze locatie verder uit te werken dan zullen we deze onderwerpen en andere sociale thema's met de woningcorporatie bespreken en verder uitwerken. Het toewijzen van woningen aan inwoners van onze gemeente en voorrang geven aan inwoners van het betreffende dorp zullen we daarbij ook betrekken.

7. Hoe komen huurders na de huurperiode van 2 jaar dan wel aan een woning?

Bij tijdelijke woningen kan nu sprake zijn van een huurperiode van ten hoogste 2 jaar. In dat geval moeten huurders binnen 2 jaar vervangende woonruimte zoeken. Maar dat ligt voor dit project nog niet vast. Bovendien zijn er landelijke ontwikkelingen op dat vlak, waarbij de kans bestaat dat tijdelijke huurovereenkomsten worden afgeschaft. We werken dit nog samen met de corporatie verder uit. Ook werkt de gemeente met ontwikkelaars en corporaties hard aan het bouwen van nieuwe woningen. De ambitie is om de woningbouwproductie te verhogen van ca. 180 naar 250 per jaar. We willen hierdoor meer ruimte creëren.

8. Andere gemeenten, zoals Woerden, stellen economische binding als voorwaarden om toegelaten te worden tot sociale huurwoningen, waarom is dat hier niet?

Het is wettelijk geregeld dat maximaal 25% van de beschikbaar gekomen woningen met voorrang mag worden toegewezen aan mensen met een economische of maatschappelijke binding. Dit geldt

dus ook voor andere gemeenten, o.a. Woerden. De Huisvestingsverordening in onze gemeente biedt die mogelijkheid ook. Daarin staat dat verhuurders, zowel woningcorporaties als particulieren, 25% van het aanbod moeten toewijzen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk zijn gebonden, waarbij degenen uit de betreffende dorpskern voorrang krijgen.

Verkeer en parkeren

9. **Is de norm van 0,7 parkeerplaats per tijdelijke woning wel reëel? Is dat niet te laag? De parkeerdruk in de wijk is al hoog, gaat er dan parkeeroverlast in onze buurt ontstaan?**

Het gaat hier om kleine één- of tweekamer appartementen, waarbij we geen hoog autobezit verwachten. De landelijke parkeernorm voor een 'kleine eenpersoonswoning' en 'zelfstandige kamerverhuur' (incl. bezoekers) is ook 0,7 parkeerplaats per woning. Wanneer de parkeernorm toereikend is verwachten we geen toenemende druk in de naastgelegen buurt. Het parkeren voor de woonwagens vindt plaats op de standplaatsen zelf. Als besloten wordt deze locatie verder uit te werken dan zullen het parkeren ook meenemen.

10. **Is de bestaande aansluiting van het evenemententerrein op de Burg. Kremerweg wel een officiële in- en uitrit en is deze veilig genoeg?**

De aanwezige in-/uitrit mag worden gebruikt door voertuigen om het terrein op en af te rijden. Ook maakt deze deel uit van de calamiteitenroute naar de moskee. De palen op de in-/uitrit zijn bedoeld om er alleen bestemmingsverkeer toe te laten. De bestaande in-/uitrit is veilig ingericht. Dit is met name voor het autoverkeer het geval. Uit een globale verkenning blijkt dat de gemiddelde verkeersaantallen, rijsnelheid en ongevallen een stuk lager ligt dan bij vergelijkbare wegen. Als besloten wordt deze locatie verder uit te werken dan nemen we de veiligheid, inrichting en oversteken voor langzaam verkeer mee.

Vragen over overlast

11. **Hoe gaat het sociaal functioneren? Waar recreëren bijvoorbeeld de bewoners straks?**

In een vorige vraag is al iets gezegd over dat gekeken gaat worden naar bijvoorbeeld de toewijzing van de huurders, maar ook dat we in de vervolgstappen een aantal onderwerpen nog verder moeten uitwerken. Dit onderwerp heeft nog niet heel veel aandacht gekregen. De planvorming gaat in stappen van grof naar fijn. De schets die nu gemaakt is, had als doel om een globaal beeld te krijgen wat er op de locatie zou passen, wat de mogelijkheden en beperkingen zijn en wat globaal de kosten zijn. Op basis daarvan besluit het college of een verdere uitwerking zinvol is. In deze fase zijn dus nog niet alle aspecten, die erbij komen kijken, uitgewerkt. Recreëren zal in de vervolgfase mee ontworpen kunnen worden, bijvoorbeeld in de vorm van een gemeenschappelijke buitenruimte.

12. **Hoe wordt omgegaan met overlast en hinder?**

Bij andere projecten is niet de ervaring dat er bij tijdelijke woningen per definitie meer overlast en hinder is dan gemiddeld. Bij de eventuele nadere uitwerking van de locatie zullen we inzetten op het voorkomen van overlast en hinder tijdens bewoning en gebruik. We zullen met partijen ook bespreken wat te doen als er toch overlast en rommel ontstaat. Het is van belang dat de veroorzaker erop wordt aangesproken. We nemen dit mee in de eventuele volgende fase.

13. **Betrekken jullie het sociaal team e.d. voor de begeleiding van de huurders?**

Voor de sociale thema's is er aandacht, maar dat is in deze fase nog globaal omdat we eerst hebben onderzocht of op het perceel überhaupt voldoende ruimte is. Als besloten wordt deze locatie verder uit te werken dan bespreken we de te verwachte sociale effecten en daarbij kan ook de rol van het sociaal team aan de orde komen als dat nodig is. Dat hangt natuurlijk sterk af van de samenstelling van de individuele huurders en heeft dus een relatie met het toewijzingsbeleid.

14. Wat als de waarde van mijn woning daalt?

Woningbouw permanent of tijdelijk leidt niet per definitie tot lagere woningwaarde. Eén van de criteria bij de verkenning van deze locatie was dat de afstand hiervan tot de woonbebouwing relatief groot is met groenstroken, sloten en een weg ertussen. Daarmee is de invloed op de woonomgeving beperkter. Bovendien gaat het om een tijdelijke wijziging. De vraag is in hoeverre er planschade zal blijken te zijn als gevolg van de tijdelijke wijziging van het gebruik voor wonen.
Als u van mening bent dat er sprake is van waardevermindering, kunt u een aanvraag indienen voor planschade. De aanvraag en vaststelling van de planschade kan pas als het plan definitief is. Hiervoor bestaat een vaste procedure en moet vooraf een bedrag worden betaald. Dit is vastgelegd in een gemeentelijke verordening. Meer informatie hierover kunt u lezen op onze website: Vergoeding planschade | Gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

15. Hoe kunnen we bezwaar maken?

Tijdens de bijeenkomst is aangeven dat het college op basis van de verkenning een besluit neemt over het wel of niet doorgaan met deze locatie. Tegen dat collegebesluit is geen bezwaar mogelijk. Als de omgevingsvergunning (met tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan) wordt verleend dan is er bezwaar en/of beroep mogelijk. Meer informatie hierover kunt u lezen op onze website: Bezwaar en beroep | Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

16. Worden de bewoners die rechtstreeks op het evenemententerrein kijken ook betrokken bij hoe de woningen eruit komen te zien?

We vinden het belangrijk omwonenden te betrekken bij de verdere uitwerking. We betrekken daarbij dat omwonenden belang hechten aan hoe de woningen eruit komen te zien. Als besloten wordt deze locatie verder uit te werken dan informeren we de omwonenden waarover en hoe we ze daarbij betrekken. Dat kan ook over andere onderwerpen gaan die door omwonenden zijn aangegeven, bijv. de inrichting, zoals groen en parkeerplaatsen, de inrit en oversteken en andere (sociale) thema's.

Vervolg

De reacties zijn samen met de schets en de kostenraming aan het college gestuurd. De volgende stap is dat we een informatieavond organiseren waarin we een toelichting geven over de locatiekeuze en afweging. Tijdens de inloopavond bleek hier namelijk veel behoefte aan te zijn. Er is inmiddels een uitnodigingsbrief verstuurd.

Als besloten wordt het evenemententerrein verder uit te werken dan zal er naar verwachting budget worden aangevraagd bij gemeenteraad. Bij de uitwerking zullen we dan ook de diverse onderwerpen betrekken in een voorlopig en definitief ontwerp. De omwonenden zullen we daarbij uitnodigen om a) het Voorlopig ontwerp voor te leggen en te bespreken zodat we de input kunnen meenemen in het definitief ontwerp en b) te bespreken hoe het beheerplan eruit moet zien voor de verhuurfase.