

Vragen en reacties tijdelijke huisvesting

Tijdens de inloopbijeenkomst op 26 september 2023 zijn veel vragen gesteld; in gesprek met ambtenaren en bestuurders, via post-its en ingevulde vragenformulieren. Er zijn veel vergelijkbare vragen gesteld door veel verschillende mensen. In deze bijlage staat een samenvatting van de gestelde vragen en eerste reactie vanuit de gemeente hierop.

Ook staat er een terugkoppeling en overzicht van de opgehaalde aandachtspunten, zorgen en suggesties die zijn geuit tijdens de bijeenkomst. In de uitwerking van de plannen neemt de gemeente deze mee.

VISIE OP WONEN

Wat is de visie op woningbouw in Hattem?

Binnen de regio Zwolle is een grote behoefte aan extra woningen in de periode tot 2040. We willen in Hattem een gepaste bijdrage leveren aan het voorzien van deze regionale behoefte, zoals ook omschreven in de Omgevingsvisie Hattem 2040, vastgesteld in maart 2022. In totaal komt de woningbouwopgave voor Hattem tot 2040 daarmee op ongeveer 1.100 woningen. Deze opgave kan volledig binnen het stedelijk gebied of aansluitend op het bestaand stedelijk gebied van Hattem worden gerealiseerd. Dit betekent dat we bestaand bebouwd gebied gaan verdichten en Het Veen als belangrijkste en grootse herontwikkelingslocatie is aangewezen. Met de realisatie van een flexibele schil aan woningen willen we versneld de ergste druk van de woningmarkt halen in Hattem.

Waarom moeten er tijdelijke woningen worden gebouwd in Hattem?

Het college heeft besloten in te zetten op het versneld en flexibel bouwen en op korte termijn 55 tot 70 tijdelijke woningen of woonruimtes realiseren. Dit om de ergste druk op de woningmarkt weg te nemen en doelgroepen die we als gemeente moeten huisvesten een plek te geven. Deze tijdelijke woningen zijn bedoeld voor verschillende doelgroepen, waaronder jongeren, mensen die met spoed woonruimte nodig hebben, Oekraïense vluchtelingen of mensen met een verblijfsvergunning. Het betreft geen opvang voor asielzoekers.

LOCATIE 3^E INDUSTRIEWEG – VOORMALIGE BRIMOS LOCATIE IN 'T VEEN

Is de opgave om flexibele, sociale huurwoningen te realiseren een reactie op het landelijk beleid?

Vanuit het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zijn er ontwikkelingen gaande om de realisatie van flexwonen te stimuleren. Hiervoor zijn de zogenaamde Stimuleringsmaatregelen Flexwonen geformuleerd. Dit naast de aanvulling op de bestaande permanente woningvoorraad en de versnellingsopgaven die vanuit de provincie en gemeente Hattem zijn geformuleerd. De gemeente Hattem heeft daarnaast ook een taakstelling met betrekking tot het huisvesten van statushouders. Met de realisatie van de flexibele, sociale huurwoningen probeert de gemeente versneld extra sociale huurwoningen op korte termijn te bouwen voor doelgroepen die met spoed een woning nodig hebben. Dit doen we om de druk op de bestaande woningvoorraad in Hattem niet nog verder te laten oplopen.

LOCATIE SCAN

Hoe is deze locatie in beeld gebracht als potentiële locatie voor tijdelijke huisvesting?

Deze locatie is in beeld voor het bouwen van 24 sociale, flexibele huurwoningen. De gemeente wil op korte termijn op een aantal locaties in Hattem tijdelijke huisvesting en flexibele, sociale huurwoningen realiseren. In het voorjaar 2023 is gestart met de zoektocht naar locaties. Tijdens een inloopbijeenkomst op 19 april is inwoners van Hattem gevraagd mee te denken en suggesties te geven. Ook heeft de gemeente zelf potentieel geschikte locaties in beeld gebracht door middel van een locatiescan onder andere met behulp van een uitvoerige data-analyse. Aan de hand van verschillende afwegingscriteria zijn de locaties, ingebracht tijdens de inloopbijeenkomst op 19 april en door de gemeente zelf in beeld gebracht, bekeken. Criteria waar aan u kunt denken zijn: het type ondergrond (namelijk groen/weiland of braakliggend), de oppervlakte van een perceel (minimaal 450m²), de eigendomspositie (bij voorkeur gemeentelijk eigendom), geen natuurbestemming op het perceel, binnen de bebouwde kom en niet in het buitengebied en wel in de nabijheid van bestaande wegen en nutsvoorzieningen.

Op dit moment zijn de locaties aan de 3^e Industrieweg (voormalige Brimos-terrein) en de Apeldoornseweg/Wilgenlaan als meest potentiële locaties uit de scan naar voren gekomen.

Er hebben nog geen haalbaarheidsonderzoeken plaatsgevonden en er is nog geen juridisch-planologische procedure opgestart. Dit doen we in de vervolgfase wanneer we de haalbaarheid van de locatie verder gaan bekijken.

De overige locaties die naar voren zijn gekomen in de scan zijn op korte termijn minder geschikt voor realisatie van tijdelijke huisvesting en flexibele, sociale huurwoningen. Op dit moment richten we ons daarom op de bovengenoemde locaties.

ONTWIKKELINGEN IN 'T VEEN

Hoe verhoudt de planvorming voor flexibele woningen zich tot de andere plannen op 't Veen?

Op 't Veen wordt de komende jaren volop gebouwd en ontwikkeld. Wanneer er waar in 't Veen gebouwd gaat worden en in welk tempo dit gaat, is afhankelijk van de initiatiefnemers en grondeigenaren. De meeste gronden in 't Veen zijn niet van de gemeente. Daarom bepaalt de gemeente niet wanneer er waar gebouwd wordt. Er is op dit moment een grote vraag naar (sociale huur-)woningen. Door samen te werken met ontwikkelende partijen proberen we versneld met de bouw van flexibele woningen een start te maken met de bouw van woningen op deze locatie in 't Veen, als aanjager voor overige ontwikkelingen in dit gebied.

Hoe gaat de gemeente om met de zorg voor mogelijke waardevermindering van de woningen in de nieuwe buurt Veenstaete?

De mogelijke locatie voor flexibele, sociale huurwoningen in 't Veen past binnen het reguliere woningbouwprogramma van de transformatie van 't Veen. Hierin is een mix van goedkoop, middelduur en duur het uitgangspunt. Op dit moment is de huidige bestemming van de omgeving van Veenstaete 'bedrijvigheid' en daarmee is het omliggende gebied bestemd als bedrijventerrein. Met de toekomstige verandering van de huidige bestemming 'bedrijvigheid' naar een 'woonbestemming' is de verwachting dat er geen waardevermindering plaatsvindt.

Passen de flexibele, sociale huurwoningen bij de beeldkwaliteitseisen van 't Veen?

Ja, voor de uitwerking van de plannen is het van belang dat zij conform de beeldkwaliteitseisen uit de Stedenbouwkundige Verbeelding van 't Veen (2023) passen.

FLEXIBELE, SOCIALE WONINGEN

Waarom worden er tijdelijke verplaatsbare woningen gebouwd?

Er zijn speciale regelingen die het mogelijk maken om versneld verplaatsbare woningen te bouwen. Daarmee kan (tijdelijk) worden afgeweken van de huidige bestemming. Ook is de bouwperiode van de zogenaamde flexwoningen veel korter dan reguliere woningen. Dit omdat het woningen betreft die al grotendeels in de fabriek zijn gebouwd en snel geplaatst kunnen worden.

Wat is de termijn dat de woningen blijven staan?

Het uitgangspunt is om voor een periode van minimaal 10 jaar de flexibele sociale huurwoningen op deze locatie te realiseren. Het precieze termijn en wat er daarna met de locatie gebeurd is nog niet bepaald.

Waarom wordt er nu nagedacht over flexwoningen terwijl er al langere tijd schaarste is aan betaalbare woningen voor starters en jongeren?

Hattem zet in op de bouw van zo'n 1100 woningen tot aan 2040. In deze opgave zitten verschillende typen woningen. Ook voor starters en jongeren. De uitwerking van plannen en de bouw van woningen neemt vaak enkele jaren in beslag. Door gebruik te maken van de regelingen die flexibele woningbouw stimuleren proberen we versneld woningen voor spoedzoekers, waaronder starters en jongeren te bouwen.

Hoeveel flexibele, sociale huurwoningen is de gemeente van plan te bouwen op deze locatie?

Samen met de woningcorporatie zijn er afspraken gemaakt hoeveel extra woningen zij op korte termijn kunnen bouwen en financieren. Het aantal van 24 woningen is overeengekomen met de woningcorporatie.

Hoe wordt toezeggingen (her)starters gewaarborgd en aan wie worden deze aangeboden?

De woningen komen in eigendom van woningcorporatie Triada. Met hen maken we afspraken over de doelgroep en de toewijzing van de woningen.

In de woningtoewijzing wordt rekening gehouden met het toewijzen aan een gemengde doelgroep sociale huurders. Dit kunnen mensen zijn die nu al in Hattem wonen of in aanmerking komen voor een woning in Hattem.

Wanneer de woningen gereed zijn, wie handhaaft er dan bij mogelijke overlast?

De gemeentelijke handhaving zal, zoals elders in Hattem, handhaven in de openbare ruimte. De woningcorporatie en verhuurder van de woningen is het aanspreekpunt voor huurders én hun omgeving.

Wie onderhoudt de woningen en de omgeving?

De woningen worden eigendom van de woningcorporatie. Zij onderhoudt de woningen en de directe omgeving, zoals de parkeerplaatsen en openbare ruimte rondom de woningen.

Wie is grondeigenaar van de beoogde locatie?

De grond is in eigendom van een ontwikkelende partij. De grond is niet in eigendom van de gemeente.

PLANVORMING

Welk besluit is het college voornemens te nemen?

Op dit moment heeft het college nog geen besluit genomen. Het besluit dat het college zal nemen betreft het wel of niet nader onderzoeken van de haalbaarheid van 24 flexibele, sociale huurwoningen op deze locatie. De haalbaarheid om de woningen op deze locatie te realiseren moet blijken uit het vervolgproces, het haalbaarheidsonderzoek en de voorbereiding van de ruimtelijke vergunningsprocedure.

Is er al een juridisch-planologische procedure opgestart?

Nee, er is nog geen procedure opgestart. Welke procedure zal worden voorbereid wordt duidelijk nadat het college besluit heeft genomen of zij wel of niet inzet op het nader onderzoeken van de haalbaarheid van de bouw van de flexibele woningen.

Hoe betreft de gemeente de omgeving bij de mogelijk verdere uitwerking van de plannen?

In de uitwerking van de plannen blijft de gemeente buren en omwonenden actief informeren en betrekken. Door middel van brieven en bijeenkomsten.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken van de mogelijkheid tot 6 bouwlagen op deze locatie. Worden er ook 6 bouwlagen gebouwd?

De transformatie van 't Veen is een organische ontwikkeling, waarbij we op basis van woningmarktonderzoek een gewenst programma van 643 woningen hebben geformuleerd, verdeeld over verschillende prijscategorieën. Er is, vanwege de keuze voor organische ontwikkeling, geen eindbeeld gemaakt van hoe dit programma exact wordt gerealiseerd in de komende jaren. Het is aan gebiedseigenaren en/of ontwikkelaars om met initiatieven te komen die aansluiten bij onze doelstellingen én voldoen aan de randvoorwaarden. Hierbij zijn er talrijke scenario's denkbaar. Maximale bouwhoogte is één van de randvoorwaarden en is tegelijk een vrijheidsgraad. We achten het stedenbouwkundig voorstelbaar dat er in het gebied enkele hoogteaccenten zouden kunnen komen. Het (volledig) benutten van de maximale bouwhoogte is geen dwingend scenario.

Aandachtspunten, zorgen en suggesties

De terugkoppeling en het overzicht van de geuite aandachtspunten, zorgen en suggesties, opgehaald via post-its tijdens de inloopbijeenkomst op 26 september 2023.

AANDACHTPUNTEN

- De organisatie van de avond en de gekozen locatie is niet als prettig ervaren. Een plenaire toelichting en betere mogelijkheden om vragen te stellen zijn gewenst
- Een betere toelichting op de transparantie en openheid van het proces
- De berichtgeving en communicatie over de opgave en zoektocht naar locaties was niet bij iedereen bekend. Actief informeren middel huis-aan-huis communicatie is gewenst
- Betrek de omgeving actief bij het uitwerken van plannen
- Betere informatievoorziening voor het Rode Dorp over de ontwikkelingen in 't Veen
- Aandacht voor aanwezige bebouwing in nabijheid van het perceel
- Een betere toelichting op de tot standkoming van de locatiekeuze
- Benoem duidelijk of er sprake is van een ruimtelijke procedure of nog niet
- Onduidelijkheid over huidige fase in het planproces
- Aandacht voor de ontwikkelingen in 't Veen in relatie met het Rode Dorp

ZORGEN

- De onzekerheid over wat er daadwerkelijk op deze locatie uiteindelijk gebouwd wordt
- Mogelijke overlast van de beoogde doelgroep van de nieuwe (her)starters woningen
- De informatievoorziening aan directe omwonenden
- De inpasbaarheid van het type woning in relatie tot de woningen in de buurt Veenstaete
- Mogelijke waardevermindering
- Het zorgdragen voor de omgeving aangezien mensen tijdelijk hier komen wonen
- Het vinden van een locatie waar er vanuit de omgeving geen weerstand wordt geuit op planvorming
- De gemeente dient onder andere statushouders te huisvesten op basis van een wettelijke plicht en taakstelling en zal hiervoor locaties moeten aanwijzen

SUGGESTIES

- Bouw voor de jongeren in Hattem, omdat zij momenteel nergens terecht kunnen.
- Denk bij de ontwikkeling van het Veen ook aan het CPO-initiatief, zodat jongeren ook de kans krijgen om een woning te kopen
- Bouw minder dan 24 woningen, bijvoorbeeld 10, dit mixt beter met de andere wijken
- Houd rekening met de verkeersveiligheid, vooral de rotonde rondom Marke
- Informeer de Hattemers beter over de plannen voor woningbouw met als onderdeel van de opgave tijdelijke huisvesting en sociale, flexibele huurwoningen.