

Vragen Tijdelijke woningen Nijkerkerstraat

Waarom hebben jullie deze locatie gekozen?

In de gemeente Amersfoort is een grote vraag naar betaalbare woningen. Er is sprake van woningnood en er is een tekort aan opvangplekken. Vooral voor jongeren en statushouders zijn er dringend extra woningen nodig. Omdat het lang duurt voordat permanente woningen gebouwd kunnen worden, wil het college ook tijdelijke woningen realiseren die verplaatsbaar zijn. Tijdens een zoektocht naar locaties waar woningen gebouwd kunnen worden, is ook gekeken naar locaties waar al veranderingen gepland zijn, zodat er vooruitlopend op een blijvende ontwikkeling plaats is voor tijdelijke woningen.

In het ontwikkelkader Nijkerkerstraat zijn op deze plaats aan de Nijkerkerstraat 2 woningen voorzien. Aangezien op termijn woningbouw op deze locatie is voorzien, is verkend of op deze plek tijdelijke woningen haalbaar zouden zijn.

Waarom niet op andere locaties zoals de Maatweg, de locatie Boetzelaerlaan in Hoogland of transformaties van kantoorgebouwen zoals op , De Hoef, of het GGD- gebouw voor coronavaccinaties,?

De gemeente maakt ook op andere locaties woningen mogelijk. Naast permanente woningbouwontwikkeling op De Isselt, de Spoorzone en Vathorst, gaat het ook om tijdelijke locaties zoals de Pionier en wellicht in Bovenduist. Transformaties zijn ook gerealiseerd zoals een gemengd wonenproject met statushouders en economisch dak- en thuislozen in Het Plot (De Hoef), noodopvang voor Oekraïners op de Plotterweg (De Hoef) en de Zonnehof. De gemeente blijft alert op transformatiemogelijkheden van onder andere kantoorgebouwen voor diverse doelgroepen, mits voldoende ruimte voor bedrijvigheid aanwezig blijft.

Vragen over wonen

Hoeveel woningen komen er?

Omnia Wonen en de gemeente willen op de locatie 40 woonstudio's realiseren. Studio's zijn eenkamerwoningen voor één persoon. De studio's zijn 28 vierkante meter groot. Ze bestaan uit een woon/slaapkamer met een met een open keuken en een aparte badkamer met toilet.

Op deze plek waren in de Gebiedsvisie 2 woningen bedacht. 40 woningen is toch veel te veel op deze plek?

Op de plek komen 40 studio's van 28 m² groot. Omnia Wonen heeft een studie gedaan waaruit blijkt dat dit haalbaar is.

Wie komen er te wonen?

De 40 studio's zijn voor eenpersoonshuishoudens. We willen 20 studio's verhuren aan mensen met een verblijfsvergunning die door het COA aan onze stad zijn toegewezen (ook wel statushouder genoemd). Zij mogen in Nederland wonen, werken en naar school net als iedereen. Doordat ze een woonplek in Amersfoort hebben, kunnen ze inburgeren en hun leven hier opbouwen.

De andere studio's worden verhuurd aan bij WoningNet ingeschreven woningzoekenden, met voorrang voor jongeren.

Worden het koop- of huurwoningen?

Het worden sociale huurwoningen voor één persoon die Omnia Wonen gaat verhuren.

Kan ik me hiervoor inschrijven?

De studio's worden aangeboden op Woningnet (www.woningneteemvallei.nl), het regionale woningverdeelstelsel. Aangezien het een gemengd wonen project wordt, kunnen er ook extra eisen gesteld worden aan de motivatie.

Integratiewerk selecteert de statushouders die passen binnen dit gemengd wonen project. Deze organisatie begeleidt statushouders ook bij het inburgeren. Voor de statushouders geldt dat zij deze woonplek niet mogen weigeren.

Hoe groot worden de woningen en voor welke prijs worden ze verhuurd?

De studio's worden ongeveer 28 m². De huurprijs wordt € 470,- per maand (prijspeil 2022).

Wat voor soort contract krijgen de huurders?

Elke huurder krijgt een flex-contract voor de duur van de omgevingsvergunning (10 jaar) met behoud van inschrijvingsduur. Alleengaande statushouders, die wachten op gezinshereniging, behouden hun urgentie (voorrang). Er worden huisregels opgesteld die aan iedere huurder wordt gegeven bij afsluiten van een contract. Dit is nodig om het succes van het in een community leven te bevorderen.

Wat gebeurt er als de alleenstaanden een relatie krijgen?

De studio's zijn bedoeld voor éénpersoonshuishoudens. In huurcontract wordt dit expliciet vermeld. Natuurlijk mag een vriend/vriendin een nachtje blijven slapen. Maar samenwonen is in geen enkel geval toegestaan.

Hoe wordt dit gehandhaafd?

De corporatie handhaaft dit. Vanwege de extra inzet op sociaal beheer is goed zicht op de bewoners.

Wie is verantwoordelijke voor de plek, wie is aanspreekpunt?

Op dit moment is de gemeente aanspreekpunt i.houtsma@amersfoort.nl. Als de woningen er staan is Omnia Wonen aanspreekpunt.

Wat betekent gemengd wonen?

Wij willen hier een gemengde woonvorm realiseren met statushouders en gewone huurders. Dit betekent dat verschillende mensen met elkaar samen wonen en leven. Er komt een gezamenlijke ruimte. Omdat het allemaal eenpersoonshuishoudens zijn willen de gemeente en Omnia zich extra inzetten om er een woongemeenschap van te maken. De gezamenlijke ruimte biedt hier mogelijkheden toe. Omnia Wonen zet extra in op sociaal beheer en de gemeente zet een community builder in. De gemeente en Omnia hebben op andere plekken in Amersfoort ook (succesvolle) gemengde woonprojecten gerealiseerd.

De meeste statushouders die het afgelopen jaar in Nederland zijn komen wonen zijn mannen. Een deel vraagt gezinshereniging aan en verhuist dan naar een passende woning voor het gezin.

Wat zijn de ervaringen met gemengd wonen projecten?

Amersfoort heeft zelf ook al ervaringen met gemengd wonen: de Lichtpenweg, de Liendert, de Pionier en het Plot. De ervaringen en geleerde lessen nemen we mee in de realisatie van het gemengd wonen Nijkerstraat.

Het blijkt dat het aantal woningen van belang is als het gaat een mix van de doelgroepen bewoners. Bij de Nijkerkerstraat gaat het om een klein, gemengd complex van 40 woningen. Uit onderzoek blijkt dat een gelijke verdeling van statushouders en overige reguliere huurders (jongeren) goed mogelijk is bij een klein gemengd wonen complex zoals hier gerealiseerd wordt.

We weten uit de ervaringen dat het belangrijk is om in te zetten op goed beheer, begeleiding en het maken en nakomen van afspraken op het gebied van overlast en zorg. We kijken ook naar een zo gemêleerd mogelijke samenstelling, met bewoners uit verschillende landen.

Op de site van de Hogeschool Utrecht staat al veel interessante informatie over de ervaringen met diverse gemengd wonen projecten in Nederland. [Gemengd wonen: lessen uit de praktijk | Hogeschool Utrecht \(hu.nl\)](https://www.hogeschoolutrecht.nl/nieuws/gemengd-wonen-lessen-uit-de-praktijk)

Worden statushouders begeleid?

Statushouders krijgen individuele en collectieve integratiebegeleiding, onder leiding van Integratiewerk, in het kader van hun inburgeringstraject. De begeleiding is gericht op diverse kanten die belangrijk zijn bij inburgeren. De taal leren, (vrijwilligers)werk doen, leren over het onderwijs en zorgsysteem, je weg vinden in Amersfoort, welzijn- en gezondheidsbevordering, financiële redzaamheid, deelnemen aan verenigingsleven en stadsgenoten leren kennen. 3 tot 5 dagdelen per week gaan de statushouders in het kader van hun inburgeringstraject naar het kantoor van Integratiewerk op de Hardwareweg 5 (De Hoef).

Worden er leef- en huisregels opgesteld

In overleg met alle betrokkenen zal er een leef- en huisreglement worden opgesteld. In de reguliere huurcontracten worden algemene (huur)voorwaarden meegegeven. Het op te stellen document zal een aanvulling op deze voorwaarden zijn en zich specifiek richten op de deze locatie.

Verkeer

Hebben jullie voldoende parkeerplaatsen?

Ja, er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd, passend in ons parkeerbeleid. Dat zijn er 19. De parkeerplaatsen komen op het perceel, en niet langs de parallelweg.

Is de ontsluiting direct op de Nijkerkerstraat?

Nee, er is geen ontsluiting rechtstreeks op de Nijkerkerstraat. Men bereikt en verlaat de locatie via de parallelweg. Een directe ontsluiting van de tijdelijke woningen op de Nijkerkerstraat is niet gewenst. De Nijkerkerstraat is een drukke verbinding tussen de aansluiting met de A1 en Vathorst. Dit deel van de Nijkerkerstraat heeft hiermee een belangrijke ontsluitingsfunctie. De weg is dan ook een ontsluitingsweg buiten de bebouwde kom. Om verkeersveiligheidsredenen zijn directe ontsluitingen van woningen/bedrijven op een ontsluitingsweg ongewenst. Langs de Nijkerkerstraat zijn daarom parallelwegen aangelegd met het oog op de verkeersveiligheid en een goede doorstroming op de Nijkerkerstraat. Op de parallelbanen zal te zijner tijd een verlaging van de maximum snelheid worden ingesteld. De maximum toegestane snelheid op de parallelwegen wordt dan 30km/uur.

De weg is te smal om 40 woningen aan te ontsluiten.

De weg voor het perceel wordt verbreed. We kijken daarnaast of passeerstroken nodig zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met de erfgronden van de bestaande woningen.

Overige zaken

Hoe zeker is het dat de woningen na 10 jaar weer weg gaan?

Er wordt een omgevingsvergunning verleend voor tijdelijke woningen voor 10 jaar. De tijdelijke woningen die Omnia aan de Nijkerkerstraat wil exploiteren hebben een langere levensduur dan 10 jaar. Omnia Wonen gaat de woningen na 10 jaar verplaatsen naar een andere locatie. De gemeente en Omnia beginnen op tijd met zoeken van een tweede locatie. Daarnaast hebben de gemeente en Omnia Wonen financiële afspraken gemaakt zodat de woningen, ook als er geen tweede locatie gevonden wordt, na 10 jaar weggehaald worden en desnoods tijdelijk elders opgeslagen worden. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de Garantieregeling van de Rijksoverheid.

Hebben de statushouders en jongeren werk?

Als de statushouders net in Nederland zijn, starten ze eerst met een inburgeringstraject. Hier zijn zij meerdere dagen in de week mee bezig. Ze mogen daarnaast gelijk gaan werken. De jongeren zullen een opleiding volgen of aan het werk zijn.

Hoe gaan deze mensen naar hun werk? De locatie ligt afgelegen.

De mensen gaan net als andere mensen naar hun werk. Een deel met de auto en ander deel met de fiets of openbaar vervoer. De bushalte Huize Hoevelaken en de halte Buitenveldseweg liggen op 500

m respectievelijk 750 m afstand. Het station Vathorst en het station Hoevelaken liggen op 2,5 km afstand (15 minuten fietsen). Met de bus/trein ben je in een half uur op het station in Amersfoort. De bedrijventerrein van Vathorst, Wieken-Vinkenhoef, De Hoef, Hoevelaken liggen binnen 3 km afstand.

Is er archeologisch onderzoek uitgevoerd?

Nee, er is nog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dat moet nog plaatsvinden. Ook andere onderzoeken als een bodemonderzoek en geluidsonderzoek moet nog plaatsvinden.

Wordt er rekening gehouden met vleermuizen, gierzwaluwen, buizerds uil, fazanten, reeën en ooievaars?

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt het initiatief getoetst op natuurbeleid en wetgeving. Omnia Wonen heeft een ecologisch onderzoek uitgevoerd (oktober 2022).

Wanneer is gestart met de planvorming?

Begin 2022 is gestart met de planvorming.

Waarom zijn omwonenden niet eerder betrokken bij de planvorming?

Omdat eerder niet duidelijk was of het project haalbaar zou zijn. Net als bij andere projecten wordt een zorgvuldig proces voorbereid. Na bespreking in het college op 22 november, en een positief besluit van Omnia Wonen op 23 november zijn direct de bewoners geïnformeerd over het voornemen van de gemeente en Omnia om een plan uit te gaan werken voor tijdelijke woningen en zijn bewoners uitgenodigd voor de inloopavond.

Is er een convenant met Rijkswaterstaat dat er geen nieuwe bouwvergunningen worden afgegeven bij het Klaverblad?

Nee er is geen convenant met een dergelijke afspraak. De Gemeente Amersfoort is in 2013 een bestuursovereenkomst aangegaan waarin afspraken zijn gemaakt met de minister en RWS over de voorwaarden waarbinnen het project Knooppunt Hoevelaken ontworpen en gerealiseerd wordt. Er zijn fysieke contouren afgesproken waarbinnen het ontwerp van het knooppunt moet passen. De locatie met de tijdelijke woningen vallen overigens buiten de contouren van het project Knooppunt Hoevelaken.

Ligt het plan in of buiten de bebouwde kom?

Het plan ligt buiten de bebouwde kom. De grens van de bebouwde kom van Amersfoort ligt bij de Hanzetunnel en de A1.

Procedure en planning

Hoe is de procedure? Kunnen we bezwaar maken?

Het plan voor de woningen moet nog verder uitgewerkt worden. Ook moeten er nog diverse onderzoeken worden uitgevoerd.

Omnia wil eind januari 2023 de omgevingsvergunning aanvragen. Als de aanvraag getoetst is en een omgevingsvergunning verleend wordt, ligt de omgevingsvergunning 6 weken ter inzage en kan er bezwaar gemaakt worden.

Wanneer komen de woningen er te staan?

De planning is op zijn snelst:

Januari 2023	aanvragen omgevingsvergunning
Maart 2023	verlenen omgevingsvergunning, start 6 weken bezwaartermijn
September – feb 2024	aanleg terreininrichting en woningen
1e kwartaal 2024	ingebruikname van de woningen.

Vragen omgeving

Waarom stellen jullie een gebiedsvisie vast. Op deze plek waren 2 woningen bedacht en nu willen jullie er 40? Aan de andere kant was natuur en recreatiegebied bedacht en daar zien we een grondwal.

Ondanks het feit dat de uitvoering van de visie ten oosten van de Nijkerkerstraat niet op korte termijn volledig haalbaar lijkt, blijft het Ruimtelijk Ontwikkeldkader Nijkerkerstraat Oost en West wel zijn functie behouden als toekomstperspectief en als kader voor toetsing van nieuwe initiatieven.

Dit is de reden om nu wel het Ruimtelijk Ontwikkeldkader vast te stellen. Het Ruimtelijk Ontwikkeldkader is hiermee een afwegingskader voor nieuwe initiatieven.

Wat gebeurt er bij het Gazelle center?

Ondernemer Jonker is bezig om een plan te ontwikkelen waarbij in plaats van de drie volumes één bedrijfsgebouw is opgenomen. Het is echter geen grote wijziging ten opzichte van het concept Ruimtelijke Ontwikkeldkader. Het heeft ook geen negatieve effecten op de andere delen van het Ontwikkeldkader.

Hoe is de procedure voor het Gazelle center? Kunnen we bezwaar maken?

Dhr. Jonker heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen. De gemeente beoordeelt nu het plan. Jonker wil begin volgend jaar de omgevingsvergunning aanvragen. Dan ligt de omgevingsvergunning 6 weken ter inzage en kan er bezwaar gemaakt worden.

Wanneer wordt de fietstunnel gerealiseerd?

Met de reconstructie van het knooppunt Hoevelaken wordt ook het kruispunt met de Amersfoortsestraat/ Nijkerkerstraat/ Westerdorpsstraat aangepakt met als doel een betere verkeersdoorstroming en minder filevorming.

Binnen de plannen van knooppunt Hoevelaken worden er parallel aan de Amersfoortsestraat langzaam verkeertunnels aangelegd onder de Nijkerkerstraat en de Energieweg door.

Wordt het knooppunt Hoevelaken nog aangepast?

Zo'n 30 grote projecten voor het aanleggen van wegen, vaarwegen en waterwerken in het hele land moeten worden voorbereid voor uitvoering. Deze projecten zijn in samenwerking tussen Rijk en regio tot stand gekomen binnen het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport. Daarvan hebben er nu 11 prioriteit gekregen.

Project knooppunt Hoevelaken is een van de projecten die als eerste worden voorbereid voor uitvoering. Rijkswaterstaat heeft informeel laten weten te verwachten dat de werkzaamheden over 6 á 8 jaar kunnen beginnen.