

Veelgestelde vragen flexwoninglocaties

In dit document vindt u antwoorden op veelgestelde vragen over de mogelijke locaties voor flexwoningen in Rhenen. We updaten deze regelmatig met nieuwe informatie. Staat uw antwoord er niet tussen? Stel dan uw vraag via versneldewoonopgave@rhenen.nl of via (0317) 681 681.

Informatiebijeenkomsten opvanglocatie en flexwoningen

Eind januari en begin februari organiseerden we informatiebijeenkomsten om u meer te vertellen. Hier kon u uw vragen stellen, uw ideeën delen of zorgen met ons bespreken. De meest gedeelde reacties leest u op www.rhenen.nl/versneldewoonopgave.

De gemeenteraad hoort graag uw mening

Zij nemen op 11 maart een besluit. Wilt u uw mening delen? Dat kan op de inspraakavond op 11 februari. Meld u dan uiterlijk maandag 10 februari vóór 13.00 uur aan via griffie@rhenen.nl. Geef daarbij aan voor welke locatie u komt inspreken.

Wat zijn flexwoningen?

Dit zijn kant-en-klare huizen die in één keer op een plek kunnen worden neergezet. Ze zijn er in allerlei soorten en maten. Tegenwoordig worden deze woningen geleverd met de kwaliteit van een gewoon huis. Het bouwproces vindt plaats in een werkplaats en het duurt dus minder lang om ze te plaatsen. Daarom willen de gemeente en Rhenam hier werk van maken. Het is een snelle oplossing om meer woningen te bouwen.

Wat zijn de voorgestelde locaties en het aantal flexwoningen?

Het exacte aantal woningen en de doelgroep zijn nog niet voor alle locaties bepaald. Alleen voor de Achterbergsestraatweg is dit al duidelijk.

- [Achterbergsestraatweg](#), naast de brandweer, voor 24 woningen;
- [Kastanjelaan](#), groene strook naast de weg, voor ongeveer 17 woningen;
- [Rhenen West](#), veld langs de Reumersweg/Nieuwe Veenendaalseweg/Lijsterengweg, voor ongeveer 85 woningen en natuur;
- [Koerheuvel](#), grasveld aan De Toltoren/De Watertoren, voor ongeveer 45 woningen.

Voor wie zijn de flexwoningen bedoeld?

Als de gemeenteraad akkoord gaat, komen er aan de Achterbergsestraatweg 12 sociale huurwoningen voor starters, ouderen, alleenstaanden, gezinnen met een laag inkomen en mensen met een uitkering. Daarnaast komen er 12 woningen voor Oekraïense ontheemden. Als zij vertrekken, worden deze woningen ook beschikbaar voor sociale huur. De andere drie locaties zijn nog niet uitgewerkt. Het plan is om deze beschikbaar te stellen voor sociale huur, midden huur en Oekraïense ontheemden. De flexwoningen zijn niet bedoeld voor vluchtelingen.

Hoe komen de flexwoningen bij de mensen die ze het meest nodig hebben?

De flexwoningen in de sociale huur worden toegewezen aan de mensen die ze het meest nodig hebben, zoals starters, mensen met een lager inkomen of urgentie voor huisvesting. De woningcorporatie Rhenam zorgt voor een eerlijke verdeling op basis van behoefte en urgentie. De verhuurder regelt de toewijzing van flexwoningen in de middenhuur.

Waarom deze locaties en waarom alleen Rhenen?

De afgelopen tijd hebben we uitgebreid gezocht naar locaties voor flexwoningen in de hele gemeente Rhenen. Er is niet specifiek naar de losse kernen gekeken. Er zijn maar weinig geschikte

locaties voor tijdelijke flexwoningen in de gemeente. Dit komt door de compacte kernen, veel landelijk gebied en het ontbreken van grote herstructureringsopgaven of lege percelen. Ook suggesties van inwoners zijn bekeken. In 2023 hebben bewoners veel suggesties voor locaties gedaan en hebben we naar mogelijkheden gezocht. Na een eerste verkenning bleven er, naast de Binnenweg, nog maar weinig geschikte locaties over. Dit kwam door beperkingen zoals provinciaal beleid, ondergrondse infrastructuur, eigendomssituaties en parkeermogelijkheden. Uiteindelijk bleven zeven locaties over, die op haalbaarheid zijn onderzocht:

- Nude;
- Achterbergsestraatweg;
- Rhenen-West (Reumersweg/Nieuwe Veenendaalseweg/Lijsterengweg);
- Kastanjelaan;
- Beukenlaan;
- Prattenburg;
- Koerheuvel.

Na het [locatieonderzoek](#) zijn de volgende locaties afgevalen: Nude, vanwege omgevingsfactoren, Prattenburg, om financiële redenen, en Beukenlaan, om stedenbouwkundige redenen. Daarom bleven alleen Achterbergsestraatweg, Kastanjelaan, Rhenen-West en Koerheuvel als mogelijke locaties over.

De Prinsenweg in Elst werd in de bijeenkomsten een aantal keer genoemd. De Prinsenweg verwijst waarschijnlijk naar het braakliggende terrein van de voormalige Woudmees-school. Het college heeft op 17 december 2024 besloten te onderzoeken of daar seniorenwoningen met 24-uurszorg komen. Daarom is deze locatie niet meegenomen voor flexwoningen.

Welke onderzoeken zijn gedaan naar natuur, milieu, stikstof en archeologie op de voorgestelde locaties?

Er is een eerste scan uitgevoerd. Eerst moet de gemeenteraad een besluit nemen. Pas na een positief besluit worden de uitgebreide onderzoeken en de planning uitgevoerd.

Hoe gaan de flexwoningen en de gebieden eruitzien?

Dat is nog niet bekend. Op elke locatie is gekeken naar wat mogelijk is, soms met een [schetsontwerp](#). Een plan wordt pas uitgewerkt, samen met inwoners, als de gemeenteraad besluit een locatie te ontwikkelen.

Hoe weegt het college de impact van de flexwoningen locaties?

Het college weegt de impact van de flexwoningen zorgvuldig af. Hierbij is rekening gehouden met financiële, sociale en ruimtelijke gevolgen. Ook de effecten op verkeer en de leefomgeving zijn meegenomen in de overwegingen.

Een belangrijk uitgangspunt is dat veel mensen dringend een woning zoeken. Dit weegt zwaar in de beslissing. Er is ook alvast gekeken naar de belasting van voorzieningen, maar concrete plannen hierover worden pas gemaakt als de plannen doorgaan.

Om betaalbare woningen mogelijk te maken, neemt de gemeente een deel van de kosten op zich en maakt gebruik van een rijksregeling voor flexwoningen. Het grootste deel van de kosten wordt gedragen door de woningcorporatie of marktpartijen. Voor woningen die tijdelijk beschikbaar blijven voor Oekraïners ontvangt de gemeente ook subsidie.

Waarom wil de gemeente flexwoningen bouwen om het woningtekort te verminderen?

De gemeente zet volop in op het realiseren van nieuwe permanente woningen. Flexwoningen op tijdelijke locaties zijn een aanvulling op de gewone woningbouwplannen. Zo kunnen we sneller het woningtekort verminderen, vooral voor de groepen die het meest behoefte hebben aan een woning, zoals starters en mensen die sociale huur nodig hebben.

Zijn deze locaties definitief?

Nee, na een uitgebreid onderzoek zijn dit de locaties met de beste mogelijkheden. De gemeenteraad beslist of er echt een plan wordt gemaakt voor een locatie. Als de gemeenteraad 'ja' zegt, dan starten er onderzoeken naar allerlei details. Bovendien wordt er dan een ontwerp gemaakt samen met bewoners over de inrichting van de locatie.

Heb ik inspraak?

Ja, de gemeenteraad neemt een beslissing over het wel of niet gebruiken van deze locaties voor woningen. De gemeenteraad heeft een inspraakavond op 11 februari. Hier kunt u uw mening delen. U moet zich hiervoor aanmelden. Vanaf 28 januari vindt u meer informatie hierover op www.rhenen.nl/versneldewoonopgave.

Hoe worden inwoners betrokken?

Inwoners konden locaties aandragen. En deze zijn meegenomen in het onderzoek. Dat onderzoek is nu afgerond. Op basis daarvan worden mogelijke locaties aan de gemeenteraad voorgelegd. De raad beslist over de locaties en de bijbehorende kosten. Als de raad besluit om met één of meerdere locaties verder te gaan, organiseren we bijeenkomsten om mee te denken en ideeën te delen.

Wat als mijn huis minder waard wordt door de flexwoningen?

Het is niet gebruikelijk dat de waarde van woningen sterk daalt door flexwoningen. Als dit toch het geval is, kunnen omwonende of belanghebbende een claim voor planschade indienen. Dit geldt net als bij een nieuw bestemmingsplan of een wijziging van het bestemmingsplan.

Moeten omgevingsplannen worden aangepast voor de flexwoningen?

Nee, de omgevingsplannen hoeven niet aangepast te worden. Met een omgevingsvergunning kan tijdelijk van de huidige bestemming worden afgeweken.

Wat zijn de bezwaarprocedures bij flexwoningen en bij permante bouw?

Om flexwoningen tijdelijk te plaatsen, is een omgevingsvergunning nodig. Deze vergunning maakt tijdelijk de bestemming 'Wonen' mogelijk. Het college van burgemeester en wethouders verleent meestal deze vergunning, maar voor flexwoningen is ook advies van de gemeenteraad nodig.

De gemeenteraad krijgt een stedenbouwkundig kader voorgelegd. Dit kader bepaalt hoe de flexwoningen verder uitgewerkt moeten worden. Ook zijn andere vergunningen nodig, zoals een bouwvergunning. Alle vergunningen worden gepubliceerd. Tegen deze vergunningen kan bezwaar worden gemaakt. Net als bij permanente woningbouw kan er ook een planschadeclaim ingediend worden op basis van de verleende omgevingsvergunning.

Bij permanente bouw wordt (meestal) het omgevingsplan aangepast. Het ontwerp omgevingsplan wordt ter inzage gelegd, waarna mensen een zienswijze kunnen indienen. De gemeenteraad beslist over de wijziging van het omgevingsplan. Na goedkeuring is een bouwvergunning nodig, waarop ook bezwaar kan worden gemaakt.

Gaat het neerzetten van flexwoningen sneller dan bouwen van gewone woningen?

Reguliere woningbouwprojecten duren vaak lang omdat de grond niet van de gemeente is. De grondeigenaar bepaalt het tempo, past plannen aan of wacht op goede marktomstandigheden.

Voor de flexwoningen hebben we daarom gekozen voor locaties die wel van de gemeente zijn. Daarbij gebruiken we ook plekken waar geen permanente bouw is toegestaan, maar waarschijnlijk wel tijdelijke bouw voor 15 jaar. De procedure voor flexwoningen is korter.

Hoe zit dat met tijdelijke woningen op mijn eigen grond?

We maken het voor inwoners mogelijk om een tijdelijke woning op eigen erf te plaatsen of te bouwen. Hiervoor gelden een paar voorwaarden:

- Het is een woning voor maximaal 15 jaar
- Het is alleen toegestaan binnen de kernen (Elst, Achterberg, Rhenen)
- Het is een woning voor één huishouden
- Het maximale oppervlak is afhankelijk van de grootte van het perceel.

Meer informatie op: www.rhenen.nl/info-over-de-gemeente/nieuws/tijdelijke-woningen-op-eigen-erf.

Hoe wordt de veiligheid en leefbaarheid in de buurt gewaarborgd?

Op dit moment weten we nog niet precies hoe de veiligheid en leefbaarheid worden gewaarborgd, omdat alleen de haalbaarheid van de locaties is onderzocht. Er is geen aanleiding om te denken dat nieuwe bewoners de sociale veiligheid onder druk zetten. De huidige aanpak van de gemeente blijft gelden om leefbaarheid en veiligheid te waarborgen. Mocht er toch overlast ontstaan, dan wordt dit opgepakt zoals gebruikelijk. Als de gemeenteraad instemt met het ontwikkelen van een locatie, start er een participatieproces. Waarin dit thema een plek kan krijgen.

Is er rekening gehouden met parkeerdruk?

Ja, bij de haalbaarheid is er gekeken naar de invloed van de nieuwe woningen op parkeerplekken en verkeersstromen. Na instemming van de raad wordt dit verder uitgewerkt in een plan, samen met omwonenden.

Wat gebeurt er met de woningen en de locatie na 15 jaar?

De flexwoningen op de voorgestelde locaties worden geplaatst met een tijdelijke vergunning van 15 jaar. Dit mag juridisch ook niet langer. Tenzij het college en de raad over 15 jaar anders besluiten. Na die tijd geldt weer de oude bestemming. Er worden afspraken gemaakt met de Rhenam of een andere ontwikkelaar over het schoon opleveren van de grond na 15 jaar. Het is de bedoeling om de woningen daarna te verplaatsen naar een locatie waar ze permanent kunnen blijven. Ze voldoen daarom aan dezelfde bouweisen als normale nieuwbouwwoningen. Flexwoningen worden in een werkplaats gebouwd, in grote delen geplaatst en zijn makkelijk te verplaatsen.

Een toekomstig college kan besluiten om de woningen te laten staan wanneer ze verplaatst moeten worden, maar dat kan alleen als het omgevingsplan wordt aangepast. Voor zo'n wijziging is goedkeuring van de gemeenteraad nodig en het plan moet voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.

Waarom wil de gemeente flexwoningen bouwen om het woningtekort te verminderen?

De gemeente zet volop in op het realiseren van nieuwe permanente woningen. Flexwoningen op tijdelijke locaties zijn een aanvulling op de gewone woningbouwplannen. Zo kunnen we sneller het woningtekort verminderen, vooral voor de groepen die het meest behoefte hebben aan een woning, zoals starters en mensen die sociale huur nodig hebben.

Waarom worden er niet meer gewone huizen gebouwd?

We doen deze voorstellen náást gewone woningbouwprojecten, zoals bijvoorbeeld Achterberg-West en Dokter Wallerstraat. We willen sneller bouwen, want veel mensen zoeken lang naar een betaalbaar huis. Maar we hebben weinig eigen bouwgrond. Daarom hangt de snelheid vooral af van een eigenaar of ontwikkelaar.

Om dit te veranderen, zet het college ook in op plannen voor de randen van de gemeente en voor landelijke grond. Als duidelijk is waar in deze gebieden huizen kunnen komen, kan de gemeente sneller bouwen.

Flexwoningen zijn een extra maatregel om de woningnood aan te pakken.

Hebben flexwoningen impact op de natuur en omgeving?

Omdat bouw impact heeft op de natuur en de omgeving gelden er regels. We zorgen ervoor dat de bouw van flexwoningen zo min mogelijk impact heeft op natuur, groen, de leefomgeving en infrastructuur. Wanneer de gemeenteraad besluit een locatie te ontwikkelen, wordt er een plan gemaakt waarin deze aspecten zorgvuldig worden meegenomen. Dit plan wordt samen met omwonenden uitgewerkt, zodat hun ideeën en zorgen ook een rol spelen in de besluitvorming. Zo wordt ervoor gezorgd dat de gevolgen voor de omgeving goed worden bekeken en dat er passende maatregelen worden genomen.

Is stikstof een probleem bij het plaatsen van flexwoningen?

Stikstof is meegenomen in een eerste scan en leverde geen problemen op. Een volledig onderzoek gebeurt pas na een positief besluit van de gemeenteraad. Zo voorkomen we hoge investeringen voordat zeker is dat de locatie geschikt is.

Hoe wordt de stroomvoorziening geregeld, gezien de schaarste aan nieuwe elektraansluitingen?

De stroomvoorziening is nog niet in detail onderzocht. Dit gebeurt pas nadat de gemeenteraad een positief besluit heeft genomen.

Wat is de planning voor de flexwoningen aan de Achterbergsestraatweg?

Het doel is om de flexwoningen in 2026 gereed te hebben. Als de gemeenteraad instemt, starten we samen met Rhenam aan de onderzoeken, het ontwerp en de participatie. Tegelijkertijd werken we aan de subsidieaanvragen. Ook doorlopen we een paar juridische stappen en werken de afspraken met Rhenam uit in een Realisatieovereenkomst.

De gemeenteraad krijgt een voorstel om de stedenbouwkundige kaders vast te stellen voor de tijdelijke woningen aan de Achterbergsestraatweg. Dat vormt de basis voor een vergunning. In het raadsvoorstel staan dan ook de participatie-uitkomsten en een actueel financieel overzicht.

Wat is de planning voor de andere drie locaties?

Als de gemeenteraad positief besluit over één of meer locaties, wordt per locatie een projectvoorstel aan de gemeenteraad voorgelegd.

In hoeverre is gegarandeerd dat er een goede balans komt tussen verschillende bewonersgroepen aan de Achterbergsestraatweg?

Het huidige voorstel aan de gemeenteraad verdeelt de 24 woningen gelijk: 12 voor mensen op de wachtlijst en 12 voor Oekraïners. Dit zorgt voor een mix van bewoners.

Waarom wordt Koerheuvel nu overwogen, ondanks eerdere afwijzing om archeologische redenen?

Uit het eerste onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn op basis van archeologische (verwachtings)waarden. Wel is bij verdere uitwerking aanvullend onderzoek nodig. Als de raad besluit de plannen uit te werken, wordt dit onderzoek uitgevoerd.

Waarom wordt woningbouw aan de Kastanjelaan nu toch overwogen, terwijl dit in 2019 onhaalbaar werd verklaard?

In 2019 is woningbouw hier als onhaalbaar beoordeeld, omdat het plan uitging van permanente bebouwing van de hele strook. Het toenmalige college verleende geen medewerking, omdat grootschalige bebouwing vanuit klimaatadaptatie onwenselijk was.

Het nieuwe voorstel is anders: het gaat om 17 tijdelijke woningen (voor 15 jaar) bij voorkeur op het zuidelijke deel van het perceel. De rest van de strook blijft groen. Daarom wordt dit plan nu opnieuw overwogen.

Waarom worden in Rhenen West 85 flexwoningen gepland als de provincie maximaal 50 per kern toestaat?

De provincie heeft regels opgesteld die flexwoningen buiten de stedelijke contouren mogelijk maken, met een maximum van 50 per kern. Het college denkt dat 50 tot 85 flexwoningen goed passen op deze locatie, samen met natuurontwikkeling. Als de gemeenteraad instemt met het voorstel, vragen we toestemming aan de provincie voor meer dan 50 woningen, omdat er behoefte is en het goed past. De provincie moet op deze locatie altijd goedkeuring geven, ongeacht het aantal.

Wat gebeurt er met de flexwoningen op Prattenburg als de Oekraïners vertrekken?

Als de Oekraïners vertrekken, wordt het huurcontract voor de grond beëindigd. De flexwoningen worden dan verwijderd.

Blijft de route langs het veldje Achterbergsestraatweg bereikbaar te voet of met de fiets?

Ja, het blijft mogelijk om lopend van de Achterbergsestraatweg naar de Helling te gaan en andersom.