

Verslag bijeenkomst Herenstraat 108

Datum: 25 maart 2024
Locatie: Gemeentehuis Rhenen
Tijdstip: 19.30uur – 21.00uur

Cursief gedrukt = aanvulling op een antwoord dat op de avond zelf niet (volledig) gegeven werd.

1. Opening

Wethouder van Laar opent de bijeenkomst en heet alle aanwezigen welkom. Hij geeft het belang aan van het verbouwen van het kantoorpand tot 14 zelfstandige studio's.

2. Achtergrondinformatie

Met een presentatie (<https://www.rhenen.nl/praat-en-doe-mee/versnelde-woonopgave>) wordt meer informatie gegeven over het waarom en het hoe van het project.

3. Vragen & antwoorden

V: Afgelopen 8 à 9 jaar zijn alle statushouders die gemeente Rhenen moest plaatsen succesvol (en met voorrang) gehuisvest. Waarom moet er dan nu een extra gebouw gebruikt worden? Waarom zetten we dit niet direct in voor onze inwoners?

A: Het sociale woningbestand krimpt dit jaar. De verwachting is dat we niet alle statushouders die we moeten huisvesten ook daadwerkelijk kunnen huisvesten. Zo is er de NIDOS-woongroep met de minderjarige statushouders. Als ze 18 zijn moeten ze uitstromen. Dan is het verstandiger dat ze als alleengaanden terechtkomen in een studio in plaats van een eengezinswoning.

De afgelopen jaren heeft Rhenam twee grote locaties geopend: Vogelenzang en Lijsterberg. Het ziet er niet naar uit dat we het komende jaar weer zo'n complex kunnen toevoegen. We hebben daar dus een andere oplossing voor nodig. Statushouders zijn mensen die in Rhenen geplaatst zijn: om in te burgeren, te werken en contacten op te bouwen. Het is de bedoeling dat zij hier blijven en gehuisvest worden.

V: Waarom moeten onze kinderen zo lang wachten?

A: Inderdaad: starters en onze jongeren hebben ook woonruimte nodig. Daar werkt de gemeente hard aan. In Achterberg-West gaat bijvoorbeeld binnenkort worden ontwikkeld. Maar deze opgave voor statushouders hebben we van het rijk opgelegd gekregen.

V: Gaan alleenstaande personen (statushouders, red.), die nu in eengezinswoningen wonen dan naar deze nieuwe studio's?

A: Nee. Een woning die is toegewezen, blijft toegewezen. Zij gaan niet meer verhuizen.

V: Er wordt gesteld dat 'er is besloten', in de brief wordt gesproken over een 'plan'. Wat is nu de status?

A: Het college heeft besloten om het onderzoek verder te starten en naar buiten te treden met het voornemen om de Herenstraat 108 tijdelijk als woonlocatie te gebruiken. De gemeenteraad gaat hier in dit geval niet over; die heeft de kaders voor de opgave meegegeven. Het college neemt daarom de besluiten over een tijdelijke vergunning zoals deze. Als het gaat om een permanente wijziging van het omgevingsplan, is de raad wel aan zet.

V: Kunnen bewoners nog suggesties meegeven?

A: Ja. Aan het eind van deze bijeenkomst maken we daar een begin mee.

V: Wat gebeurt er na 10 jaar?

A: Na 10 jaar is het aan de eigenaar hoe hij verder wil met het pand. De gemeente zou het fijn vinden als het een permanente woonlocatie wordt.

V: Zijn bezwaar en beroep mogelijk tegen de tijdelijke omgevingsvergunning?

A: Ja, er kan bezwaar en beroep ingediend worden zoals gebruikelijk. Meer informatie hierover is te vinden op <https://www.rhenen.nl/praat-en-doe-mee/bezwaar-maken-tegen-besluit-gemeente>

V: Waarom is de participatie beperkter bij een tijdelijke omgevingsvergunning?

A: Dat is niet het geval. Participatie is altijd wenselijk, en soms verplicht. Dit is afhankelijk van de grootte van de ontwikkeling, niet van de duur van de vergunning of wie de aanvrager is. In dit geval, een ontwikkeling van <10 woningen, is participatie verplicht óók voor de aanvraag voor de tijdelijkheid van 10 jaar.

V: Waarom is er niet gekozen voor permanente woningbouw?

A: Permanente bewoning vraagt om een bestemmingsverandering van gebruik als kantoor naar gebruik als woonruimte. Die aanvraag moet ook gestart worden, want over 10 jaar vervalt de tijdelijke vergunning. Een traject voor een permanente bestemmingswijziging duurt snel 5 à 6 jaar. Het college heeft wel al aangegeven de permanente verandering te willen, maar uiteindelijk gaat de raad hierover. Vanwege de druk op de woningmarkt en de grote behoefte om snel woningen toe te voegen, is ervoor gekozen om nu eerst de route van de tijdelijke vergunning in te zetten.

De eigenaar is aan zet voor de participatie rondom de aanvraag van de vergunningen. Omdat het om een doorstroomlocatie gaat die de gemeente zal huren, organiseert de gemeente deze avond. Maar de eigenaar moet in het kader van de aanvraag met de omgeving in gesprek.

V: De groenstrook aan de Stationsweg: blijft deze bestaan? Deze groenstrook is van de gemeente. Er is nu veel kaal, wordt dit nog hersteld?

A: Dit is een thema waarover doorgesproken moet worden. Zie agendapunt 4.

Eigenaar van Herenstraat 108 Nico Wagenvoort neemt het woord en licht zijn kant van de totstandkoming van het plan toe: De eigenaar vertelt dat hij het pand in 1995 gekocht, met de gedachte daar ooit appartementen te gaan bouwen op de percelen van Herenstraat 108-110-112. Dat is niet gelukt. Het staat nu 2 jaar leeg. Eerder was er een plan met 10 appartementen, met toegang op de Stationsweg, en aan de zijde van de Herenstraat een woning. Bij dat plan zou het appartementengebouw hoger uitkomen dan het huidige kantoorpand. Er is niet akkoord gegaan met dat plan door de Welstandscommissie: te kolossaal. Toen is het ontwerp met 14 studio's tot stand gekomen, en begon het gesprek daarover met de gemeente. Het plan met de tijdelijke ontheffing en de doorstroomlocatie kwam aan de orde. Er mogen dan 3 jaar doorstromers in komen wonen. Daarmee wordt meegelift met hetgeen er in Nederland gaande is. Na 3 jaar kan de eigenaar zelf weer verhuren. Dan zijn er mogelijkheden voor bijvoorbeeld starters. En na 10 jaar is het ook bedoeld voor de Rhenense bevolking.

V: Het plan voor de 14 studio's: zaten daar ook parkeerplaatsen bij?

A: Bij het huidige pand zijn er 25-28 plaatsen, er is nu geen aanpassing in voorzien. Tijdens de eerste 3 jaar zullen er minder parkeerplaatsen nodig zijn, omdat het om statushouders gaat die in het algemeen geen auto hebben. Daar zal de inrichting op worden aangepast. Voor de 7 jaar er na is het een onderwerp van gesprek.

V: Het oorspronkelijke plan, dat komt er ook niet meer na 10 jaar?

A: Het is de wens van de eigenaar dat hij na 10 jaar dit pand met 14 studio's kan blijven verhuren. Maar wat er over 10 jaar komt, hangt af van de Omgevingsplan-procedure. Hierover neemt de gemeenteraad een besluit.

V: Geldt de tijdelijke vergunningaanvraag voor 10 jaar? Het gaat nu over termijnen van 3, 7 en 10 jaar.

A: Ja, het gaat om een tijdelijke omgevingsvergunning voor 10 jaar (wonen, omgeving, parkeren).

V: Gaat het om 1-persoonsstudio's? Er is zorg om de vele mogelijke wisselingen van bewoners.

A: Kan het zo zijn dat er meer mensen wonen dan 14-16? Ja, dat is mogelijk. Al lenen de studio's zich met meest voor kleine huishoudens van een of enkele personen. Voor periode gedurende de eerste 3 jaar verwachten we 14 tot 16 statushouder op 14 studio's. Daar kan een stel bij zitten, veelal zal het gaan om alleengaanden. Zij mogen maximaal 12 maanden verblijven in de doorstroomlocatie. Er kunnen geen garanties worden gegeven over het verloop van huurders gedurende de 10 jaar.

V: Er is angst voor inkijk bij Herenstraat 112.

A: Goed om te weten, hierover gaan we verder in gesprek.

V: Veiligheid, hoe wordt daarmee omgegaan?

A: Veiligheid en het garanderen daarvan is betrekkelijk, maar de zorg is duidelijk. Gedurende de periode van de doorstroomlocatie is er maatschappelijke begeleiding. Vanuit de gemeente zijn er directe contactpersonen, bereikbaar via telefoon en whatsapp, voor zowel de statushouders als de omwonenden.

V: Wie komen er wonen?

A: Coördinator woongroep Vluchtelingenwerk vertelt dat er nu 24-7 aanwezigheid is op de Nieuwe Veenendaalseweg. Het gaat om 8 jongeren met een status; 6 uit Syrië en 2 uit Eritrea. Ze hebben allemaal een (bij)baan, zijn Nederlands aan het leren en houden zich bezig met de dagelijkse bezigheden, zoals school. Het zijn welwillende jongens. Als deze jongeren zelfredzaam zijn, dan kunnen ze verhuizen naar de locatie aan de Herenstraat. De andere mensen die er komen wonen, zijn de mensen die het rijk toewijst aan gemeente Rhenen.

V: Wat als er na die 3 jaar geen woningen zijn voor de 'doorstromers'?

A: De gemeente is ontzettend hard bezig met woningbouwplannen. Er wordt veel gesproken met de hogere overheden over de mogelijkheden hiertoe. De bewoners mogen er maximaal een jaar zitten en moeten daarna inderdaad een andere woning toegewezen krijgen.

V: Hoe zit het met de principe-verzoeken?

A: Deze vraag is niet te beantwoorden. Dat moet 1-op-1 worden bekeken.

V: Het gaat na de eerste 3 jaar om een particulier verhuurder, hoe wordt daarmee omgegaan wat betreft het sociale aspect van de verhuur?

A: Daar moet nog naar gekeken worden. Het gaat om sociale huurwoningen vanwege de prijs: dat maakt veel uit wie ervoor in aanmerking komen. De hoogte van de huur wordt bepaald middels het puntensysteem. Hoe het precies zit met wie er kan komen wonen, moet worden nagezocht. Daarvoor zijn er kaders zijn er vanuit de gemeenteraad. Hierover gaan vervolgspraken met de eigenaar gemaakt worden.

Aanvulling: de gemeente en de eigenaar zijn samen op zoek naar manieren om te bewaken dat ook na de eerste 3 jaar de woningen gebruikt worden voor starters en spoedzoekers.

V: Hoe worden de omwonenden op de hoogte gehouden?

A: Er is een mailinglist, waaraan mensen kunnen worden toegevoegd. Ook kan Rob Sardemann benaderd worden. Mensen die er vanavond niet zijn (brieven zijn bij 150 mensen in de bus gedaan), krijgen ook het verslag. Daarna is de bedoeling het per mail (dus via de mailinglist) op te pakken.

V: Gaan we dan ook echt doorpraten?

A: Ja, graag meer in gesprek, rond de tafel, niet tegenover een publiek, maar samen.

4. Waarover doorpraten?

- **Groenstrook Stationsweg;** daar zijn struiken verwijderd zodat er meer zicht is op het pand en dat is gezien de verwachte toekomstige bedrijvigheid niet wenselijk.
- **Parkeren & verkeersveiligheid;** hoeveel plekken zullen er worden ingericht en gebruikt? Gezien de drukke verkeerssituatie is 28 niet wenselijk.
- **Zichtlijnen/inkijk;** zowel aan de zijkant als aan de voorzijde en achterzijde behoeft dit aandacht.
- **Uitstraling en onderhoud;** het zou mooi zijn wanneer het pand de uitstraling krijgt van een woongebouw en dat er bovendien geen verpaupering optreedt. Hierover zijn afspraken nodig.
- **Status van onderhoud** van het trapje (om naar het station te gaan) aan de Stationsweg.

5. Vervolgstappen

- April/mei 2024: aanvraag omgevingsvergunning (voor een woonbestemming voor 10 jaar)
- Oktober 2024: start verbouwing
- Mei 2025: oplevering