



GEMEENTE EEMNES

BESLISVOORSTEL RAAD EEMNES

Besluitvormend orgaan

Gemeente Eemnes – Gemeenteraad

Gemeentecode

Eemnes

Onderwerp

Tijdelijke huisvesting Oekraïners Barbeelstraat

Portefeuillehouder

Reijn, Th.

Openbaar

Ja

Korte inhoud

Het college wil voor de langere termijn huisvesting bieden aan vluchtelingen uit Oekraïne door tijdelijk (max. 5 jaar) 32 appartementen te plaatsen op het braakliggende terrein aan de Barbeelstraat. Daarnaast plaatsen we 8 Tiny Houses bestemd voor Eemnesser starters.

Voor de invulling van deze locatie zijn een viertal stedenbouwkundige varianten opgesteld. De voorkeur van het college gaat uit naar variant 4.

De resultaten van de diverse onderzoeken zijn nog niet binnen. Vooral de geluidbelasting op de woningen kan nog een extra aandachtspunt vormen bij de beoordeling van de wenselijkheid van de verschillende varianten.

Besluiten

1. wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van de keuze voor variant 4 voor het tijdelijk (max. 5 jaar) realiseren van 32 appartementen voor mensen uit Oekraïne en 8 Tiny Houses voor starters uit Eemnes op een braakliggend bouwperceel aan de Barbeelstraat.

2. een voorbereidingskrediet van € 848.000 beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied.

Aanleiding voorstel

Landelijk zijn alle gemeenten naarstig op zoek naar huisvesting voor de langdurige opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. De eerste (nood)opvang is inmiddels wel gerealiseerd. In Eemnes zijn vooral vrouwen en kinderen tijdelijk gehuisvest in De Wel, aan de Wakkerendijk en bij diverse particulieren. De beschikbaarheid (huurtermijnen) van enkele accommodaties loopt na de zomer af. De meeste vluchtelingen zullen nog niet kunnen terugkeren. Er is en blijft dus grote behoefte aan andere (tijdelijke) woningen voor een langere periode.

Voorts wijzen deskundigen er steeds meer op de belangen van m.n. kinderen in de noodopvang. Voor hen is de situatie zeker niet ideaal. In verschillende noodopvanglocaties worden slaapplekken van elkaar gescheiden door schotten, zonder plafond en deur en dat zorgt voor geluidsoverlast en geeft kinderen het onveilige gevoel dat iedereen zomaar kan binnen lopen. De opvang bestaat vooral uit vrouwen en hun kinderen, die moeten we zo goed mogelijk huisvesten, zodat wanneer ze weer vertrekken ze in hun eigen land weer een goede start maken. En als ze hier langer blijven dat ze fatsoenlijke, zelfstandige woonruimte hebben.

Daarnaast hebben we in Eemnes ook grote behoefte aan betaalbare woonruimte voor m.n. starters. In het coalitieakkoord is een project met 30 Tiny Houses opgenomen aan de noordkant van Eemnes. Deze 8 woningen zijn een eerste (tijdelijke) invulling in afwachting van de definitieve planuitwerking.

Voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied vragen we de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Gesprekken aan- en omwonenden: 4 varianten

Variant 1 behelst 32 appartementen, waarbij aan de westzijde twee blokken met 2-kamerappartementen komen (met een geluidwerend scherm), op het middenterrein een blok met 3-kamerappartementen en speelvoorzieningen, alsmede 8 Tiny Houses aan de Barbeelstraat. Hierdoor passen deze huizen in het straatbeeld en bieden we een meer afgeschermd speel- en ontmoetingsplek voor de in totaal 40 woningen. Ten zuiden wordt een parkeerplek gemaakt.

Na een eerste gesprek met de bewoners van de Barbeelstraat is variant 2 ontwikkeld. De Tiny Houses zijn verplaatst naar het zuiden van het perceel. Hierdoor geen inkijk, verlies van privacy meer voor de omwonenden, de nieuwe bebouwing komt meer op afstand van de bestaande woningen door een grote parkeervoorziening aan te brengen langs de Barbeelstraat.

Op verzoek van enkele omwonenden is variant 3 uitgewerkt. Daarin wordt het projectgebied uitgebreid met het gebied ten zuiden van het fietspad (woonwagenterrein). De Tiny Houses komen in deze opzet in de huidige groenstrook ten zuiden van het fietspad. Voor de rest blijft het qua uitwerking gelijk aan variant 1.

Tenslotte is variant 4 nog geschetst, een variatie op schets 2, maar nu worden de Tiny Houses gecompriemd geplaatst aan de zuidzijde.

De 4 varianten beschouwd t.a.v. stedenbouwkundige opzet, afstand tot de woningen, parkeren, verkeersafwikkeling, woonomgeving en integratie met de wijk:

Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige opzet van variant 1 en 4 zijn goed en passend voor deze locatie. Bij variant 2 komt er een vrij groot parkeerterrein aan de Barbeelstraat bij, wat minder is qua opzet. In variant 3 zijn het eigenlijk twee deelgebieden, van elkaar gescheiden door een parkeerplaats en het hele gebied ten zuiden van fietspad wordt dan ingericht.

Afstand tot de woningen

De afstand tot de woningen (privacy) is bij variant 1 voor de omwonenden een probleem, echter het past goed binnen de normale afstand in Eemnes tot de woningen aan de overzijde van een straat. De andere drie varianten scoren hier goed.

Parkeren

Het parkeren is in variant 1 en 4 opgelost door het buiten de woon- en leefomgeving te situeren ten zuiden van het perceel. Bij variant 2 ontstaat een groot parkeerterrein en bij variant 3 is het eerder een scheiding tussen twee groepen woningen.

Verkeersafwikkeling

De verkeersafwikkeling in variant 1 is een aandachtspunt, mede vanwege de oversteek van fietsers over de Noordersingel. Bij variant 2 wordt het verkeer vanaf de parkeerplaats centraal afgewikkeld en is daarmee rustiger en overzichtelijker. Bij variant 3 is er een optie ingetekend om het fietspad om te leggen en bij variant 4 is de afwikkeling hetzelfde als variant 1 en dus een aandachtspunt.

Woonomgeving

De woonomgeving van de 32 appartementen en 8 Tiny Houses is ruim opgezet. Alleen in variant 4 is er sprake van een kleinere ruimte rondom de Tiny Houses.

Integratie met de wijk

De integratie op het perceel en met de wijk is in de varianten 1 en 4 natuurlijk. In variant 2 door het concentreren van het parkeren aan de Barbeelstraat minder en in variant 3 met twee gescheiden woonblokken het minst.

Doel

De huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne en van woningzoekenden (starters) uit Eemnes in tijdelijke woningen voor een periode van maximaal 5 jaar.

De woningen staan er maximaal 5 jaar, omdat we na de zomer starten met het uitwerken van de plannen aan de noordzijde van de woonkern. Afhankelijk van de snelheid van die ruimtelijke procedure en de door de provincie noodzakelijk geachte ruimtelijke onderbouwing kunnen de woningen er ook korter staan. Die procedure zal met participatie worden opgestart, maar enkele omwonenden hebben al aangegeven tot aan de Raad van State te gaan procederen (vandaar maximaal 5 jaar).

Toelichting besluit (argumenten)

1.1 We hebben te weinig woningen om de mensen uit Oekraïne te huisvesten

De mensen in de crisisopvang of de noodopvang locaties moeten kunnen doorstromen naar de reguliere opvang en woonruimte. De Alliantie heeft daarvoor onvoldoende vrijkomende reguliere sociale huurwoningen beschikbaar. Bovendien worden vrijkomende sociale huurwoningen ook deels benut om starters, spoedzoekers, mensen met urgentie verklaring en statushouders te huisvesten.

1.2 De Alliantie wil in tijdelijke woningen investeren

De Alliantie heeft aangegeven in deze nood te willen voorzien door het aantal opvangplekken waar mensen langdurig kunnen wonen snel op te schalen. We hebben dit vertaald in een gezamenlijk intentieovereenkomst voor de bouw van 40 tijdelijke woningen in Eemnes.

1.3 Het terrein wordt niet gebruikt en is gemeentelijk eigendom

Het voormalige gronddepot heeft momenteel de bestemming bedrijven, maar we hebben nu nog geen concreet plan en het terrein ligt grotendeels braak. Een klein deel wordt verhuurd aan / in gebruik bij particulieren als volkstuin. De huur is inmiddels (na het oogstseizoen) opgezegd.

1.4 Er mag al gebouwd worden

Het perceel ligt binnen de rode contour en heeft een bedrijfsbestemming. Het mag voor 50% worden bebouwd en de maximaal toegelaten nokhoogte bedraagt 8 meter. Dit plan heeft een maximale hoogte van ca. 9 meter en een bebouwingspercentage van ca. 30%. We vinden dit een stedenbouwkundig passende en ruim opgezette tijdelijke invulling van het terrein met een centraal groen verblijfs- en speelgebied.

1.5 Er is een groot tekort aan goedkope woningen

We hebben in Eemnes veel starters (jongeren tot 28 jaar) die niet in staat zijn een eerste stap te zetten op de woningmarkt. We zetten daarom ook in op het snel realiseren van meer sociale huur- en goedkope koopwoningen.

1.6 We willen gemengd wonen

We willen de integratie in onze lokale samenleving van de Oekraïners vergemakkelijken. Dus naast de vooral vrouwen en kinderen die nu in De Wel opgevangen worden krijgt ook een aantal Eemnesser starters een kans. De toewijzing van woningen aan Oekraïners verloopt via de gemeente en VRU. De toewijzing van de 8 starterswoningen aan Eemnessers gaat via de Alliantie.

1.7 Nutsvoorzieningen aanwezig

De locatie Barbeelstraat maakt het mogelijk om op korte termijn de tijdelijke woningen aan te sluiten op de daar aanwezige nutsvoorzieningen (riool, elektriciteit, water).

1.8 Wonen met begeleiding

De eerste twee jaar (minimaal) stellen we een woonbegeleider/coach/huismeester aan om de locatie samen met De Alliantie te beheren, toezicht te houden en om de vluchtelingen bij te staan in een voor hun vreemde woonomgeving.

1.9 Verkeerstechnisch

Er is aandacht gevraagd voor een veilige ontsluiting voor m.n. het fietsverkeer via de Noordersingel. In de verdere uitwerking van de plannen gaan we kijken wat daarvoor een geschikte oplossing is.

1.10 Voorzieningen

In de definitieve vergunning zal ook de plaats van de voorzieningen (fietsenstalling, bovengrondse afvalcontainers etc.) worden opgenomen. Deze zullen zoveel mogelijk gekoppeld worden aan de toegangsweg en de parkeervoorzieningen.

2.1 Deze kosten waren niet voorzien

Om de woningen snel te kunnen realiseren moeten wij de kosten voorfinancieren. Het bouw- en woonrijp maken van het terrein betalen we uiteindelijk uit de transitiekosten die het rijk de gemeente vergoedt evenals de verplaatsing (na max. 5 jaar) van de tijdelijke woningen. De gedeeltelijke inrichting van de woningen betalen we uit het normbedrag dat we van het rijk krijgen per opgevangen Oekraïense vluchteling.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Bestemmingsplan en artikel 4, bijlage 2, artikel 4 Wabo.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

Vergelijkbare problematiek speelt ook in Blaricum en Laren.

Kantttekeningen

1.1 Andere locaties zijn onderzocht

Voor de bouw van de tijdelijke woningen is ook gekeken naar de percelen noordelijk van de Noordbuurt, ten noorden van de IJsbahn en het geitenweide bij de RK-kerk. Nadelen van die locaties waren de ligging buiten de rode-contour (dus tijdrovende en complexe besluitvorming). Een kernrandvisie is dan nodig. De besluitvorming daarover duurt minimaal 2 jaar. Deze locaties zijn daarmee niet geschikt voor deze urgente casus. Daarnaast zijn soms de nutsvoorzieningen niet nabij, is de bereikbaarheid minder goed of is de locatie te klein.

1.3 milieu onderzoeken zijn nog niet afgerond

De locatie van de Barbeelstraat ligt achter de bestaande geluidswal op een afstand van ca. 65 meter van de rand van de rijweg van de A27. In geval van een tijdelijke afwijking gelden de regels van de Wet Geluidhinder niet. We onderzoeken wel of we een voldoende woon- en verblijfsklimaat kunnen garanderen. Dit is een voorwaarde voor de ontwikkeling.

1.4 de Alliantie wil een langere exploitatieperiode

Om de exploitatie als sociale huurwoningen te kunnen waarborgen wil De Alliantie uitgaan van minimaal 15 jaar.

We hebben afgesproken dat de wooneenheden na max. 5 jaar op de Barbeelstraat verplaatst gaan worden naar een andere locatie, waar de gehele exploitatieperiode van 15 jaar afgerond kan worden. De kosten van de verplaatsing zijn voor de gemeente en dekken we uit de transitiekosten en de vergoeding verblijf.

1.5 tegen het besluit (bouw van tijdelijke woningen) is bezwaar en beroep mogelijk

Voor de bouw van de woningen is een omgevingsvergunning vereist. Tegen dat besluit van het college kan bezwaar bij het college worden ingediend en daarna beroep bij de Rechtbank. Dit heeft formeel geen opschortende werking tenzij een voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Financiën

Om variant 2 op korte termijn te kunnen realiseren hebben we een voorbereidingskrediet nodig van totaal € 848.000.

• Bouw- en woonrijp maken (raming)	€ 425.000
• Begeleiding /toezicht op de bouw (raming)	€ 140.000
• Inrichting appartementen (raming)	€ 192.000
• Onvoorzien 12%	€ 91.000
TOTAAL:	€ 848.000

De gemeente brengt geen grondkosten in rekening bij De Alliantie.

Na maximaal 5 jaar verplaatst De Alliantie de woningen naar een andere – door ons aangewezen – locatie in Eemnes, indien er volkshuisvestelijk nog steeds behoefte is aan dit type woningen. Is dat niet het geval, dan verkoopt De Alliantie de woningen of gebruikt ze elders.

De kosten voor de verplaatsing van de appartementen (€ 320.000) worden gedekt uit de compensatie voor de transitiekosten.

De verplaatsing van de Tiny Houses (€ 80.000) nemen we op in de GREX van de nieuwe locatie(s).

De gemeente betaalt voor een periode van maximaal 2 jaar de huur van de appartementen aan De Alliantie. Totaal komt dit uit op € 446.300.

Als opvang langer nodig is, dan kan de overeenkomst met De Alliantie verlengd worden met een jaar tot maximaal 5 jaar. Dit kunnen we alleen doen als de rijksregeling voor de normbedragen voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen voortgezet wordt.

We regelen begeleiding en toezicht gedurende de eerste 2 jaar. Dit is niet alleen van belang voor de vluchtelingen, maar ook voor de omgeving. We schatten deze kosten in op ca. € 100.000 per jaar.

We dekken de kosten voor zover mogelijk uit de rijksbijdragen.

We krijgen een transitievergoeding om de eenmalige kosten (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, verplaatsing en herinrichting etc.) te dekken.

Daarnaast krijgen we op dit moment een normbedrag per persoon per dag om huur, toezicht, afschrijving inrichting, leefgeld etc. te bekostigen. Wanneer dat onder dezelfde voorwaarden voortgezet wordt dan is deze bijdrage voldoende om deze uitgaven te dekken.

De Alliantie verhuurt de Tiny Houses zelf direct aan Eemnesser starters. De onrendabele top bij een gegarandeerde exploitatieperiode van 15 jaar betaalt de gemeente aan De Alliantie.

Begrotingswijziging nodig?

Ja, in begroting gemeente

Uitvoering

We sturen de businesscase (BC Barbeelstraat) naar het ministerie van Veiligheid.

Na instemming met de BC en bevestiging van de transitiekosten en de normbedragen gedurende 2 jaar wordt de samenwerkingsovereenkomst met De Alliantie afgesloten worden. De Alliantie kan dan de omgevingsvergunning aanvragen (nadat alle onderzoeken uitgevoerd en gerapporteerd zijn).

De oplevering van de woningen wordt verwacht in het najaar 2022.

Afhankelijk van juridische procedures, de resultaten uit de lopende onderzoeken en van de beschikbaarheid van de nutsbedrijven zijn de woningen dit najaar geschikt voor bewoning.

Communicatie

Met de (direct) omwonenden en de gebruikers van de grond (volkstuin) is dit voorstel besproken. Op 1 en 27 juni zijn bijeenkomsten georganiseerd over de plannen en de verdere inrichting (Bijlagen 6 en 7). In bijlage 5 leest u hetgeen tijdens de inloopavond zoal naar voren kwam.

Bijlagen

1. Variant 1 Barbeelstraat
2. Variant 2 Barbeelstraat
3. Variant 3 Barbeelstraat
4. variant 4 Barbeelstraat
5. Reacties inloopavond 2 juni 2022
6. Weergave gesprek 1 juni aanwonenden Barbeelstraat
7. Weergave gesprek direct omwonenden Barbeelstraat 27 juni 2022

Steller

B. Epema(bepem).

Registratiedatum

28 juni 2022