



Verslag inloopbijeenkomst flexwoningen Acaciastraat 37

Maandag 9 december 2024, 19.00-21.00 uur
't Veerhuis

De gemeente onderzoekt samen met woningcorporatie Woonin of het mogelijk is om flexwoningen te bouwen op de voormalige schoollocatie 'De Linie' aan de Acaciastraat 37 (Zandveld). De woningen zijn bedoeld voor starters en Nieuwegeinse jongvolwassenen die nu noodgedwongen bij hun ouders wonen. Een derde van de woningen is voor statushouders. Dit is een voorwaarde van het Rijk voor het geven van subsidie voor het plaatsen van deze flexwoningen. Op 6 november 2024 is de buurt (810 adressen in Zandveld, Hoogzandveld en Fokkesteeg) via een buurtbericht geïnformeerd over de plannen en uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst van de gemeente en Woonin op 9 december 2024. Tijdens deze inloopbijeenkomst konden omwonenden vragen stellen over de plannen en aandachtspunten meegeven.

Aanwezigen

Vooraf hadden zich 85 omwonenden voor de inloopbijeenkomst aangemeld. Er waren 76 omwonenden aanwezig. Omwonenden konden tussen 19.00-21.00 uur terecht in 't Veerhuis voor meer informatie over de plannen voor Acaciastraat 37. De zaal was verdeeld in drie thema's: (1) flexwoningen, (2) toekomstige bewoners en de buurt en (3) plan Acaciastraat, planning en besluitvorming. Bij ieder thema stonden grote panelen met informatie en konden aanwezigen in gesprek met medewerkers van de gemeente, wethouders Marieke Schouten en Ellie Eggengoor en medewerkers van Woonin. De informatie die op de panelen stond, staat ook op www.nieuwegein.nl/acaciastraat.



Reacties uit de buurt

Positief

Meerdere omwonenden geven aan positief tegenover de plannen te staan. Ze vinden het belangrijk dat jongeren en starters een betaalbare woning kunnen krijgen en misschien is er straks woonruimte in de wijk voor hun eigen kinderen. Men vraagt zich wel af hoe de voorrang voor jongeren uit de wijk in de praktijk werkt. Ook vindt een enkeling het fijn dat er een plek



beschikbaar wordt gesteld aan statushouders, middenin een woonwijk in plaats van een industrieterrein.

Verkeer en parkeren

Een groot deel van de omwonenden heeft zorgen over een toename van de verkeersdruk, die al groot is en tot overlast leidt. Nog meer auto's in en door de wijk leidt volgens hen tot onveilige situaties voor de kinderen, bewoners en hulpdiensten waar nu al nauwelijks ruimte voor is. Er wordt hard gereden en men ervaart geluidsoverlast door het vele verkeer. Ook zijn er veel zorgen over extra parkeerdruk. Het gebrek aan parkeerplaatsen in de wijk is al een groot probleem.

Men noemt diverse ideeën voor het tegengaan van verkeersoverlast:

- Acaciastraat afsluiten voor doorgaand verkeer.
- Veilige oversteekplaatsen voor lopende en fietsende kinderen.
- De inrichting van de omliggende straten aanpassen (nu al vaak te smal om elkaar te passeren, geen goede en veilige verkeersstromen).
- Brede verkeersdrempels.

Bouwhoogte

Eveneens een groot deel van de omwonenden heeft zorgen over de bouwhoogte. Vierhoog ziet men niet zitten, zeker niet in de aangrenzende Kastanjestraat vanwege het uitzicht en de angst dat de nieuwe bewoners straks in hun woningen en tuin kunnen kijken. Sommigen vinden driehoog ook te hoog.

Flexwoningen

Omwonenden vinden het belangrijk dat de flexwoningen qua architectuur en uitstraling passen bij de omgeving en willen geen 'blokkendoos' of 'containers'. Ook vinden diverse omwonenden flexwoningen niet duurzaam. Het aantal van vijftig flexwoningen vindt men (te) hoog. Men wil geen balkons aan de straatzijde. Een idee voor de bouwhoogte is om trapsgewijs de hoogte in te gaan.

Voorkeur voor permanente bouw

Veel omwonenden geven de voorkeur aan direct permanente bouw, onder andere vanwege kostenefficiëntie en bouwoverlast. Sloop en bouw geven overlast en als voor flexwoningen wordt gekozen, is dat twee keer het geval. Er zijn verschillende voorkeuren voor het type permanente woningen. Bijvoorbeeld eengezinswoningen (maximaal 15), ouderenwoningen of appartementen. Ook wordt ruimte voor de mogelijke uitbreiding van de Mauritschool genoemd die op termijn verbouwd zal worden.

Bouwoverlast

Veel omwonenden geven aan zich zorgen te maken over bouwoverlast vanwege (zwaar) bouwverkeer, geluidsoverlast en fijnstof. Ook zijn er zorgen over eventueel heien - aan het Helmkruid en de Noorderstraat staan woningen uit 1910 - en de belastbaarheid van de bestrating. Men ontvangt graag tijdig uitgebreid informatie over de planning van de bouwwerkzaamheden en (geluids-)overlast.

Inrichting kavel

Meerdere omwonenden noemen het idee om de positionering van de flexwoningen op de kavel aan te passen. Dit betekent dat de plek waar de flexwoningen ingetekend staan, wordt omgewisseld met de plek waar de parkeerplaatsen zouden moeten komen. Deze parkeerplaatsen kunnen vervolgens gedeeld worden met de sporthal en de school.

Ook wordt als idee genoemd om het groen en de flexwoningen om te draaien zodat de groenstrook aan de straatkant ligt en de woningen verder binnen de kavel komen te staan.

Doelgroep



Er wordt genoemd dat de voorgestelde doelgroep te beperkt is. Een mix van jongeren, statushouders en gezinnen is beter. Ook is er de wens voor woningen voor ouderen en alleenstaanden.

Er is zorg over de samenstelling van de groep bewoners van de flexwoningen over een paar jaar. Hoe wordt ervoor gezorgd dat de voorgestelde verdeling (een derde statushouders en tweederde starters en jongeren uit de wijk en Nieuwegein) behouden blijft?

Een enkeling geeft aan geen statushouders te willen of de statushouders liever meer over de wijk te verspreiden. Ook wordt er verzocht om de leeftijdsgrens van jongeren die voorrang kunnen krijgen voor een flexwoning (jongeren tot 29 jaar) op te hogen naar 35 jaar.

Leefbaarheid en veiligheid

Omwonenden vinden het belangrijk dat er toezicht is op de flexwoningen. Er zijn zorgen over de veiligheid van de school, vrouwen en kinderen en de kans op onrust, overlast en schade in de buurt. Men is bezorgd over de komst van alleenstaande mannen (statushouders) en het type mensen dat op sociale huur afkomt.

Groen

Het huidige groen moet behouden blijven en meer groen is wenselijk.

Afval

Een aantal omwonenden vraagt zich af hoe het afval wordt ingezameld. Komt er een ondergrondse container of gaat dit via losse containers? Ook zijn er zorgen over zwerfafval.

Druk op voorzieningen

Er zijn zorgen over de toenemende druk op voorzieningen in de wijk zoals de huisarts en basisschool. De druk op de huisartsenzorg is al hoog volgens omwonenden.

Woningwaarde

Omwonenden maken zich zorgen over het negatieve effect van de plannen op de waarde van hun koopwoning.

Ideeën

Er worden diverse ideeën genoemd om de binding tussen de nieuwe bewoners en de buurt te bevorderen. Bijvoorbeeld een 'aanlooppunt' of kleine buurtwinkel bij de woningen of het organiseren van gezamenlijke activiteiten zoals eten, koken, klussen of een Bingoavond.

Communicatie

Enkele omwonenden stellen de vraag waarom zij nu pas in het proces worden betrokken. Anderen geven juist aan het fijn te vinden zo vroeg in het proces te worden betrokken.

De huidige (anti-kraak) bewoners van de oude school aan de Acaciastraat 37 blijken onvoldoende op de hoogte van de plannen. Er is afgesproken dat hier meer aandacht voor zal zijn.

Overige opmerkingen

- Een tweekamerappartement met kinderen is klein. Sowieso gaat het hier om veel mensen op een relatief klein aantal vierkante meters.
- Voorrang voor huidige (anti-kraak) bewoners van Acaciastraat 37 voor flexwoningen. Zij wonen al 5,5 jaar aan de Acaciastraat 37 en worden door de nieuwe plannen dakloos.
- Huurprijs is vrij hoog voor de beoogde leeftijdscategorie.
Er wordt gevraagd waarom het enkel sociale huurwoningen zijn. Starters hebben ook behoefte aan lage middenhuurwoningen. Enkele omwonenden noemen dat hun kinderen net teveel verdienen voor een sociale huurwoning maar te weinig voor een koopwoning.



Vragen en antwoorden

1. **Waarom worden het geen seniorenwoningen?**

Seniorenwoningen bouwen we op andere plekken in Nieuwegein, bij voorkeur dichtbij voorzieningen zoals een supermarkt en een gezondheidscentrum.

2. **Hoe ziet de selectieprocedure er uit? Hoe werkt de voorrang voor jongeren uit de wijk? Krijgen mensen uit Fokkesteeg ook voorrang? En gaan lage inkomens voor?**

De woningen worden straks geadverteerd via WoningNet (DĀK). De inschrijfduur bij WoningNet (DĀK) is bepalend. Dus: hoe langer je ingeschreven staat, hoe meer kans je maakt op een woning. Alleen mensen uit de wijk Zandveld krijgen voorrang. Lage inkomens gaan niet voor. Het inkomen moet wel voldoen aan de sociale huurgrens eisen. Op de website van Woonin kunt u meer lezen over deze eisen: www.woonin.nl/kennisbank/sociale-huurwoning/.

3. **Hoe wordt ervoor gezorgd dat de voorgestelde verdeling (een derde statushouders en tweederde starters en jongeren uit de wijk en Nieuwegein) behouden blijft? Komen er niet na verloop van tijd toch extra statushouders?**

Woonin verhuurt de woningen en zorgt ervoor dat de voorgestelde verdeling behouden blijft.

4. **Hoe wordt het afval ingezameld?**

Het afval wordt centraal ingezameld. Dit wordt nog verder uitgewerkt met Woonin en het bedrijf dat het afval ophaalt.

5. **Hoe zit het met de plannen als er (door de politiek) geen subsidie meer beschikbaar wordt gesteld?**

Dan zal de gemeente het financiële tekort zelf moeten bijleggen.

6. **In hoeverre kunnen omwonenden invloed uitoefenen op het besluit en meepraten over de plannen?**

In de komende periode wordt gekeken in hoeverre de opmerkingen en suggesties die tijdens de inloopbijeenkomst zijn gegeven, meegenomen kunnen worden in de plannen. Wanneer het eerste ontwerp klaar is, wordt een tweede inloopbijeenkomst georganiseerd waarin omwonenden hun reactie kunnen geven.

Op een later moment is het mogelijk om bezwaar te maken. Wanneer de zienswijze of bezwaarperiode start, wordt dit bekend gemaakt via overheid.nl en via www.nieuwegein.nl/acaciastraat. Hier staat uitgelegd wanneer en hoe belanghebbenden een zienswijze of bezwaar kunnen indienen.

7. **Hoe ziet het dagelijks leven van statushouders eruit?**

Een statushouder is iemand die een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd heeft. Hij is inwoner van Nieuwegein. Iedere statushouder is verplicht om in te burgeren. Dit houdt in dat men 3 tot 5 dagen/dagdelen per week naar school gaat. Daarnaast wordt ingezet op (vrijwilligers)werk. Verder ziet het dagelijks leven eruit als bij iedere andere inwoner van Nieuwegein.

8. **Hoe is er straks controle op de uitvoering door Woonin om bijvoorbeeld verloedering van de flexwoningen of slecht groenonderhoud te voorkomen?**

Het groenonderhoud ligt bij de gemeente. Onderhoud van de woningen is altijd onderdeel van het contract en vergunning met Woonin.

9. **Kan de leeftijdsgrens waarmee jongeren voorrang krijgen, verhoogd worden naar 35 jaar?**



Nee, dat kan niet. In de regio Utrecht zijn definities afgesproken over de leeftijd van een jongere. We kunnen voorrang geven aan iemand in de leeftijdscategorie van 18 tot en met 29 jaar; 18 tot en met 22 jaar of 18 tot en met 27 jaar. Wij hebben gekozen voor 18 tot en met 29 jaar.

10. Waarom worden alle flexwoningen sociale huurwoningen en komen er geen lage middenhuurwoningen?

We zien een grote behoefte aan betaalbare woningen. Op deze locatie vinden we sociale huurwoningen het meest passend.

Vervolg

Het participatieverslag wordt op de website (www.nieuwegein.nl/acaciastraat) geplaatst. De Q&A op deze pagina wordt aangevuld met vragen die tijdens de inloopbijeenkomst door omwonenden zijn gesteld, voorzien van een antwoord. Naar verwachting vindt in april/mei 2025 een tweede inloopbijeenkomst voor omwonenden plaats waarin het eerste ontwerp van het plan aan hen wordt voorgelegd. Hiervoor worden zij via een buurtbericht uitgenodigd. In de tussentijd kan men via acaciastraat@nieuwegein.nl contact opnemen met de gemeente.

Mails

Op het mailadres acaciastraat@nieuwegein.nl zijn naar aanleiding van de inloopbijeenkomst enkele mails binnengekomen met zorgen over de locatiekeuze en bouwhoogte en vragen over de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen de plannen.