Gemeente Overbetuwe
Postbus 11
6660 AA Elst

Elst, 29-08-2023

Betreft: inspraakreactie plan voor 130 flexwoningen in Vinkenhof Elst

Geachte voorzitter en raadsleden van de gemeente Overbetuwe,

Op donderdag 6 juli 2023 ben ik per brief geïnformeerd over het plan van de gemeente Overbetuwe en woningcorporatie Vivare om 130 flexwoningen te bouwen op locatie 'de Vinkenhof' in Elst. Als omwonende van het plangebied maak ik mij, net als meerdere buurtbewoners, ernstige zorgen over de gevolgen voor mijn buurt als dit plan doorgang vindt.

In deze brief wil ik graag toelichten waarom ik van mening ben dat het geen goed plan is.

Op donderdag 13 juli 2023 heb ik de bijeenkomst in 'De Hucht' bijgewoond waar het plan werd toegelicht. Tijdens deze avond werd er helaas niet veel duidelijkheid geschept. Men kon bijvoorbeeld geen toezeggingen doen over de exacte locatie van de woningen of het type woningen.

Er wordt geen enkele garantie gegeven, of uitspraken gedaan, over belangrijke punten die invloed hebben op de omgeving. Daarnaast heb ik geen enkele reactie ontvangen op de onderstaande vragen welke ik schriftelijk heb gesteld aan het adres: flexwonen@overbetuwe.nl.

- Welk type woningen wordt geplaatst en hoe zien de woningen eruit? Er zijn afbeeldingen getoond waarbij werd aangegeven dat dit niet het type woning is dat wordt gebouwd.
- Hoe hoog wordt er maximaal gebouwd? Appartementen behoren ook tot de mogelijkheden. Hoeveel bouwlagen betreft het en op welke afstand van omwonenden worden deze gebouwd?
- Welke afstand wordt aangehouden tot bestaande bebouwing (omwonenden)? Wordt de bestaande groene buffer bijvoorbeeld doorgetrokken achter de woningen aan de Papekamp/Kraaiekamp?
- Waar komen de ontsluitingswegen? Zijn er 'doorsteekjes' gepland naar aangrenzende straten/buurten?
- In welke mate worden direct omwonenden betrokken bij de uitwerking van het plan en (hoe) worden zij gecompenseerd?
- Is er gekeken naar bestaande locaties (binnen de bebouwde kom) waar alle voorzieningen/infrastructuur al wel voorhanden is? Welke locaties zijn in beeld en waarom zijn deze niet geschikt voor dit plan?
- De flexwoningen zijn bedoeld voor mensen die urgent een sociale huurwoning zoeken, zoals jongeren, starters, mensen in echtscheiding, maar statushouders en spoedzoekers (complexe groepen, zoals mensen die vanwege wangedrag uit hun woning zijn gezet, bewoners vanuit de GGZ en ex-gedetineerden) komen ook in aanmerking voor een flexwoning. Welke doelgroepen worden er gehuisvest?
- Worden er bindende afspraken gemaakt over de verdeling van de doelgroepen? Bijvoorbeeld het percentage statushouders, percentage studenten etc. om te voorkomen dat de woningen voornamelijk door één doelgroep worden bewoond

Als omwonende wordt ik in het onzekere gehouden terwijl er op voorhand duidelijkheid geschept kan worden op meerdere punten. Ik voorzie weinig betrokkenheid of inspraak van omwonenden gezien de snelheid waarmee men het plan denkt te realiseren.

Ook het ontwijkende antwoord op de vraag welk type woningen wordt geplaatst roept bij mij vraagtekens op. De Nederlandse overheid heeft namelijk 1900 flexwoningen op voorraad waar dringend een bestemming voor gevonden moet worden. Dit zijn vrijwel allemaal dezelfde woningen. Namelijk woonblokken met 3 woonlagen en 48 woningen. Worden de flexwoningen geleverd vanuit de overheid? (*Bron: https://www.nu.nl/economie/6275659/bijna-alle-flexwoningen-die-overheid-heeft-gekocht-staan-nog-in-de-opslag.html*)

Alhoewel ik het ondersteun dat de Gemeente Overbetuwe haar verantwoordelijkheid neemt in het terugdringen van het woningtekort ben ik er op tegen om 130 flexwoningen op de Vinkenhof te realiseren, dit vanwege de volgende redenen:

- Niets is belangrijker dan een veilige buurt. Voor de bewoners rondom de Vinkenhof, maar met name ook voor de schoolgaande kinderen van ’t Startblok en Stichting Katholiek Onderwijs Batavorum. De verkeersdrukte en de parkeerdruk in de buurt is al fors toegenomen door de komst van het OBC. Sinds de opening van de school zijn er meerdere ongelukken met fietsers gebeurt op de wegen richting de scholen. Het gebied trekt ook meer verkeer en bezoekers door de aanleg van een toegangsweg en parkeervoorzieningen. De bouw van 130 flexwoningen zal de druk alleen nog verder verhogen. Met veel fietsende kinderen maak ik mij zorgen over de (verkeers)veiligheid.

- De druk op overige voorzieningen, zoals huisartsen en (basis)scholen zal ook fors toenemen door de komst van 130 flexwoningen. Basisschoolleerlingen van het Westeraam worden nu al ondergebracht in een (afgeschreven) voormalige locatie van het OBC. De komende jaren zal er meer capaciteit nodig zijn door de realisatie van nieuwbouwproject ‘de Pas’ en ‘Lingezicht’. De komst van 130 flexwoningen zorgt ervoor dat deze problemen alleen maar groter worden.

- Het plangebied ligt aan de rand van Elst, nabij het buitengebied. Aangezien er geen winkels en andere voorzieningen voorhanden zijn, zullen de bewoners van de flexwoningen aangewezen zijn op de voorzieningen in het centrum van Elst, met alle verkeersstromen (fietsers, lopers, brommers en auto´s) door de omliggende wijken, en met name de Zuiling, van dien.

- Het terrein rondom de bestaande flexwoningen aan de Valenkamp is regelmatig toneel van hangjongeren en overlast. De komst van 130 flexwoningen en het afgelegen karakter van de locatie zorgt voor een toename van overlast.

- In de wijk de Zuiling ligt het percentage corporatiewoningen al relatief hoog (40%) vergeleken met andere buurten. De bouw van 130 flexwoningen zorgt voor een nog schevere verdeling tussen het aantal koopwoningen en (sociale) huurwoningen in mijn wijk. Daarnaast draagt het plan niet bij aan een evenwichtige mix van sociale huur, koopwoningen en woningen voor starters/senioren. (*Bron: https://allecijfers.nl/buurt/de-zuiling-overbetuwe)*

- De Vinkenhof is een prachtig gebied dat wordt gekenmerkt door weilanden en veel groen. De keuze voor deze locatie zal daar leiden tot een toename van fijnstof en stikstof. Ik ben van mening dat de karakteristiek van de omgeving van de Vinkenhof behouden moet blijven en het grootschalige karakter van 130 flexwoningen zal daar afbreuk aan doen.

- Ik heb vraagtekens bij de tijdelijkheid van de vergunningen. Flexwoningen zouden er minimaal 15 jaar mogen staan, maar er bestaat een terechte vrees dat de vergunning voor dit type woningen keer op keer wordt verlengd.

- Binnen de gemeente Overbetuwe zijn er zestien locaties in beeld om 130 flexwoningen te bouwen. Ik ben van mening dat het beter is om het aantal flexwoningen te verspreiden over meerdere kleinschalige locaties. Het aantal van 130 flexwoningen is teveel voor het dorp Elst. Het enige bezwaar dat wordt aangehaald is dat de kosten lager zijn als er voor één locatie wordt gekozen. Dit argument mag echter nooit ten koste gaan van de veiligheid en de leefbaarheid in de buurt. Daarnaast denk ik dat er vanuit omwonenden minder weestand is tegen (meerdere) kleinschalige locaties dan één groot gebied. De twee voormalige locaties van het OBC aan de Mozartstraat en de Van der Duyn Maasdamstraat zijn beter geschikt, omdat alle infrastructuur en nutsvoorzieningen daar al voorhanden is.

- De realisatie van de flexwoningen zorgt voor veel overlast. Er is veel zwaar transport en alle belangrijke infrastructuur en nutsvoorzieningen (wegen, leidingen etc.) moeten worden aangelegd, omdat deze niet voorhanden zijn op de locatie. De bouw van de flexwoningen beslaat minimaal een jaar. Dat betekent dat de bouw mijn woongenot drastisch beperkt in dat jaar. Wanneer de komst van de flexwoningen realiteit wordt in mijn directe omgeving heeft dat gevolgen voor de waardebepaling voor mijn woning. De flexwoningen schrikt nieuwe kopers af waardoor de waarde van mijn woning daalt. Het is onduidelijk hoeveel waardedaling dit tot gevolg heeft. Ik heb niets vernomen over een garantstelling dat deze waardedaling compenseert.

Bovenstaande argumenten geven mij reden tot bezorgdheid. Daarnaast wil ik graag antwoorden op de openstaande vragen, voordat het plan wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Ik heb ook geen duidelijkheid gekregen hoe omwonenden worden meegenomen in het (vervolg)proces en in welke mate zij invloed hebben op bepaalde besluiten.

Het is duidelijk dat er iets gedaan moet worden aan de woningnood in de gemeente Overbetuwe. Er moet echter gebouwd worden met een visie en met oog voor de omgeving en leefbaarheid in de buurt. Dit plan zorgt juist voor het tegenovergestelde. Ik verzoek de gemeenteraad dan ook om tegen het plan te stemmen om 130 flexwoningen te bouwen op locatie de Vinkenhof.

Hoogachtend,