

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van		Ons kenmerk	1658210
Uw e-mailadres		Bijlage	-
Datum	20 december 2023	Behandeld door	E. Praas / R. van Eeuwen
Onderwerp	Mogelijkheden voor tijdelijke woningen in Hoevelaken	Team	Planvorming

Geachte heer, mevrouw,

Tijdens de raadsvergadering van 20 april 2023 heeft wethouder Esther Heutink-Wenderich de toezegging gedaan: *“Ook in Hoevelaken te gaan kijken naar de mogelijkheden voor tijdelijke woningen. Wel met de waarschuwing erbij dat het niet makkelijk geregeld is. Ze zal voor eind 2023 de raad informeren”* (toezegging 837). Met behulp van deze raadsinformatiebrief informeren wij u nader over de mogelijkheden voor tijdelijke woningen in Hoevelaken.

Aanleiding

In de gemeente Nijkerk zijn de afgelopen jaren op verschillende locaties tijdelijke woningen gebouwd. Het overgrote deel van deze woningen is gesitueerd nabij de kern Nijkerk. Om te voorkomen dat inwoners van Hoevelaken door de bouw van tijdelijke woningen in gebieden zoals Spoorkamp op achterstand worden gezet, is een behoefte ontstaan om ook de mogelijkheden in Hoevelaken te onderzoeken. Directe aanleiding hiervoor was de behandeling van het onderwerp Wonen bij Jaap tijdens bovengenoemde vergadering.

Quick scan locaties

Naar aanleiding van de gedane toezegging is een quick scan naar mogelijke locaties voor tijdelijke woningen in Hoevelaken uitgevoerd. Hierbij is zowel gekeken naar locaties die bij de gemeente in eigendom zijn als locaties van andere eigenaren. De quick scan heeft in eerste instantie geleid tot een twaalfstal locaties, die vanwege de omvang, de ligging of een combinatie hiervan voldoende aanleiding hebben gegeven om mee te worden genomen in een eerste globale locatiebeoordeling.

Denk bij deze globale locatiebeoordeling onder andere aan het in beeld brengen van de huidige bestemming, de omvang van het terrein, de stedenbouwkundige inpasbaarheid en de mogelijkheden om het terrein te ontsluiten. Daarnaast zijn specifieke aandachtspunten in beeld gebracht, zoals een bestaand gebruik dat lastig verplaatsbaar is of het verhinderen van mogelijkheden voor andere beoogde ontwikkelingen op dezelfde locatie. Aanvullend hierop is ook een inschatting gemaakt van het potentiële aantal tijdelijke woningen dat op de locatie kan worden gerealiseerd. Hierbij is zowel gekeken naar de mogelijkheden voor grondgebonden woningen als voor gestapelde woningen.

Inschatting aantallen

Zoals beschreven zijn binnen de gemeente Nijkerk op dit moment al enkele tijdelijke woningbouw locaties aanwezig. Twee van deze locaties zijn benut om een globale inschatting te maken van de benodigde ruimte per tijdelijke woning. Het gaat om de tijdelijke woningbouwlocaties op Spoorkamp 1 en de hoek van de Nachtegaalsteeg en Bloemendaalseweg in Nijkerk. Uit de inschatting komt naar voren dat circa 300m² oppervlakte benodigd is per woning inclusief parkeerruimte en berging. Beide locaties beschikken overigens enkel over grondgebonden woningen.

Naast de genoemde locaties met grondgebonden woningen, is nabij de kern van Nijkerk op Spoorkamp 2 ook een bestaande locatie met gestapelde tijdelijke woningen aanwezig. Deze locatie is benut als referentielocatie om een beeld te vormen van de gemiddelde benodigde oppervlakte per gestapelde tijdelijke woning. Uit de inschatting komt naar voren dat circa 200 m² oppervlakte benodigd is per woning inclusief parkeerruimte en berging. Voor elk van de referentielocaties geldt dat niet gekozen is voor maximalisering van het aantal tijdelijke woningen, maar dat zorgvuldig is afgewogen welk aantal het meest passend is voor de locatie.

Doelgroepen

Voor wat betreft de doelgroepen wordt vooralsnog uitgegaan van de volgende verdeling: 50% voor jongeren/starters bestemd zijn en voor de overige 50% voor andere doelgroepen zoals spoedzoekers, personen met een urgentieverklaring en reguliere woningzoekenden en statushouders.

Kansrijke locaties

Aan de hand van de eerste globale beoordeling zijn de locaties ingedeeld in een viertal categorieën variërend van ongeschikt tot kansrijk. Hieruit komt naar voren dat een groot deel van de locaties die in de quick scan zijn meegenomen zich niet goed lenen voor tijdelijke woningbouw. Het is dan ook om diverse redenen niet nodig om deze locaties te benoemen. Gelijktijdig komen uit de quick scan ook een viertal kansrijke locaties naar voren.

De vier kansrijke locaties zijn uiteengezet in de onderstaande tabel, waarbij voor elke locatie een inschatting is gemaakt van het potentiële aantal grondgebonden- en gestapelde woningen.

Locatie	Aantal grondgebonden	Aantal gestapeld	Eigendom
1 Lieve Vrouwenpad	6	9	Gemeente
2 Horstpad	13	20	Gemeente
3 De Slag	8	13	Gemeente
4 Middelaarseweg	25	38	Particulier
Totaal	52	80	

Om de vier kansrijke locaties nader te duiden is hieronder een overzichtskaart toegevoegd waarop de verschillende locaties zijn weergegeven.



Elk van deze vier locaties kan op basis van de quick scan worden aangemerkt als een kansrijke locatie. Gelijktijdig betekent dit niet dat elk van deze locaties even kansrijk wordt geacht. Uit de quick scan komt de Middelaarseweg namelijk duidelijk als meest kansrijke locatie naar voren. Hieraan ten grondslag liggen onder andere de goede mogelijkheden om de locatie te ontsluiten, de flexibele omvang, het huidige gebruik en weinig omwonenden.

Wij zijn met de eigenaar van de betreffende gronden in gesprek en zullen u hierover in het vervolgtraject verder informeren.

Vervolg

Wij zijn voornemens deze locatie nader uit te werken. Mocht deze nadere uitwerking van de locatie positief zijn, dan zal met behulp van een zorgvuldig participatietraject worden onderzocht of deze locatie daadwerkelijk geschikt is.

Wij zullen u nader informeren indien meer bekend is over de concrete mogelijkheden voor tijdelijke woningen op deze locatie.

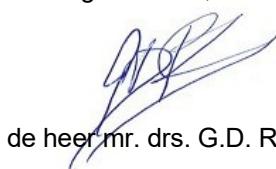
Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,



de heer drs. J.G. de Jager

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema