

# Klankbordgroep Ruurlo – Snel te bouwen huurwoningen

Samenvatting bijeenkomst maandag 6 mei 2024

Op 6 mei vond de eerste bijeenkomst van de Klankbordgroep in Ruurlo plaats. Hierbij waren aanwezig namens gemeente Berkelland: Jacquo Harbers en Marcel Diepenmaat; namens ProWonen Berry Kessels, Hendrik Mulder en Priscilla Duin. Namens klankbordgroep waren 13 personen aanwezig.

## Opening

Na een welkom en voorstelronde wordt de aanleiding en het doel besproken. Op de locatie Leusinkbrink Noord worden 60-65 huurwoningen gebouwd. Er is nu nog geen ontwerp. De omgeving wordt betrokken bij de inrichting van het plan en om lokale kennis en input ophalen. ProWonen en de gemeente zullen een afweging van meerdere belangen maken.

Op verzoek van deelnemers van de klankbordgroep verloopt communicatie vooralsnog via de gemeente en worden contactgegevens van deelnemers niet gedeeld.

## Informatie vanuit initiatiefnemers

- De hoge druk op de woningmarkt is aanleiding om versneld sociale huurwoningen te bouwen. Daarom wordt gekozen voor modulaire woningen, eerder ook wel flexwoningen genoemd. Omdat verplaatsen beperkt aan de orde is, noemen we het niet meer flexwoningen, maar snel te bouwen huurwoningen.
- De gemeente heeft de definitieve locaties bepaald op grond van een analyse die gedaan is door een onafhankelijk bureau (Sweco), op basis van selectiecriteria die zijn vastgesteld door de Gemeenteraad. Voor de huurwoningen is gekozen voor locaties die geschikt zijn voor permanente woningbouw.
- Het project is een samenwerking tussen ProWonen en de gemeente waarbij de gemeente verantwoordelijk is voor de locatiekeuze, terreinonderzoeken, inrichtingsplan openbare ruimte, afgifte omgevingsvergunning, levering bouwkavels en beheer openbaar gebied. De communicatie en participatie wordt samen met ProWonen opgepakt, waarbij ProWonen het voortouw neemt bij de bijeenkomsten van de klankbordgroepen.
- ProWonen is de ontwikkelaar en verhuurder van de woningen. De huur wordt naar verwachting tussen 550 en 650 euro per maand (actuele stand).
- De modulaire woningen zijn kleine, maar volwaardige en kwalitatief goede woningen. Ze hebben 1 slaapkamer (minimaal 32 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak) of 2 slaapkamers (minimaal 48 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak). ProWonen is bezig met het selecteren van een bouwpartner die deze woningen kan aanbieden. Het is de bedoeling dat de bouwpartner bij de volgende bijeenkomst, met voorbeelden van woningen, aanwezig is.
- Het streven is om de helft van de huurwoningen toe te wijzen aan regulier woningzoekenden. De helft hiervan (dus 25% van het totaal) wordt met voorrang toegewezen aan jongeren. De overige woningen zijn bedoeld voor statushouders en Oekraïense ontheemden.
- Komende tijd lopen diverse processen naast elkaar: terreinonderzoeken, uitwerking afspraken tussen ProWonen en gemeente, uitwerking van de bouwplannen en afstemmen met de klankbordgroep. Deze zullen elkaar beïnvloeden.
- Uiteraard wordt er een formele vergunningprocedure doorlopen. Omdat de woningbouwplannen niet passen in het omgevingsplan (vroeger: bestemmingsplan) gebeurt dit via een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Daarbij is gekozen voor een uitgebreide procedure. Dat betekent dat eerst een ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd waarop zienswijzen kunnen worden ingediend. Deze worden beoordeeld en eventueel verwerkt waarna een definitieve vergunning wordt verleend. Hiertegen is beroep mogelijk.

## Vragen vanuit de klankbordgroep

Tijdens de avond waren veel vragen over de keuze van de locatie. Zoals: Waarom zo veel woningen in Ruurlo? Waarom deze plek en bijvoorbeeld niet Leusinkbrink Zuid of de volkstuinen? Waarom beperkte groep uitgenodigd op eerste avond? Welke invloed is er nog op de locatie en aantallen? Daar uitgebreid over gesproken. Er is aangegeven dat de keuze voor de locatie, het beoogde aantal woningen en de doelgroepen definitief is gemaakt.

Het gaat de komende tijd over de inrichting van de locatie. Alle belanghebbenden zijn welkom om mee te denken.

Overige vragen / onderwerpen die zijn besproken:

- Waar er lange tijd sprake was van krimp is er nu een grote urgente woningbehoefte. Dit is relatief snel veranderd. De taakstelling wordt er niet anders door.
- De realisatie van de woningen is gepland in de loop van 2025. De hiervoor benodigde snelheid wordt onder andere beoogd door modulaire woningen toe te passen, diverse processen gelijktijdig te laten lopen en hieraan hoge prioriteit te geven.
- Volgens diverse aanwezigen is in het verleden door de gemeente aangegeven dat het gebied een groene wijk zou worden. De veranderende woningbehoefte zorgt er echter voor dat er veel woningen gebouwd moeten worden. De modulaire huurwoningen komen op relatief kleine kavels met veel openbaar gebied. Hierbij wordt getracht om dit zo groen mogelijk in te vullen, waarbij het groen goed wordt onderhouden.
- De gemeente kijkt ook naar de relatie tussen de huidige locatie en de ontwikkeling van het overige deel van Leusinkbrink-Noord. Indien mogelijk kan daar een later overleg iets over gedeeld worden.
- De woningen worden grotendeels in de fabriek gemaakt, zijn kwalitatief goed en voldoen aan de bouwregelgeving voor reguliere nieuwbouw.
- Statushouders hebben een verblijfsvergunning en mogen hier werken. Oekraïners hebben een speciale status en mogen hier ook werken. De woningen op Leusinkbrink Noord zijn niet bedoeld voor asielzoekers.
- Vanuit de klankbordgroep worden diverse zorgen gedeeld over toekomstige sociale veiligheid, slecht onderhoud, verpaupering. De gemeente wil extra aandacht geven aan het openbare gebied. ProWonen zal zich maximaal inspannen om huurders de regels te laten volgen als 'goede huurder'. Doen bewoners dat niet, dan kan in extreme gevallen het huurcontract worden ontbonden. Er komt ook een buurtbeheerder. Er is samenwerking met politie, gemeente en boa's als huurder echt niet goed functioneert. Zowel gemeente als ProWonen willen graag in constructief gesprek blijven met huurders en omgeving, zowel tijdens de ontwikkel-, beheerfase.

## Vervolg

Begin juni wordt een volgende bijeenkomst van de klankbordgroep gepland.

Daar is de bouwpartner van de woningen ook aanwezig. Dan is het moment om samen aan de inrichting van de locatie te werken.

Binnenkort verschijnt weer een nieuwsbrief waarin alle belanghebbende voor die klankbordgroep worden uitgenodigd. Wij vragen mensen die willen deelnemen wel om zich van tevoren aan te melden via [locaties@gemeenteberkelland.nl](mailto:locaties@gemeenteberkelland.nl).

Na deze bijeenkomst gaat de bouwpartner aan de slag met het ontwerpen. In de tweede helft van augustus, na de vakanties, worden de plannen teruggekoppeld naar de klankbordgroep. Op dat moment is er ruimte voor laatste opmerkingen, waarna de vergunning wordt aangevraagd.

## Informatie en vragen

Informatie zoals het rapport van Sweco, college- en raadsbesluit, nieuwsbrieven e.d. zijn te vinden op de gemeentelijke webpagina: [Gemeente Berkelland](https://www.gemeenteberkelland.nl)

Vragen en opmerkingen kunt u mailen naar [locaties@gemeenteberkelland.nl](mailto:locaties@gemeenteberkelland.nl)