

Bijlage 1: Meest gestelde vragen met antwoorden Flexwoningen Ruwaard, Oss

1. Wat zijn flexwoningen?

Een flexwoning is een kant-en-klare woning die ergens tijdelijk wordt geplaatst. De woningen worden volledig geproduceerd in een fabriek. Via een speciaal transport komen de woningen kant-en-klaar aan op de locatie. Daarna worden ze vakkundig op hun plaats gezet. BrabantWonen zorgt voor het bouwrijp maken van de locatie voordat de woningen geplaatst kunnen worden. De woningen kunnen na het afmonteren aangesloten worden op riool, water en elektriciteit.

2. Waarom willen BrabantWonen en de gemeente flexwoningen?

De vraag naar woningen in Oss is groter dan het aanbod. Om die reden werkt de gemeente Oss aan het versnellen van de woningbouw. Op verschillende plekken in de gemeente zijn plannen voor de bouw van huizen. In Oss West zijn er bijvoorbeeld plannen voor 2500 tot 3000 woningen.

Een flink aandeel hiervan zal bestaan uit huurwoningen voor de woningbouwcorporaties. Deze zijn hard nodig, er is in Oss veel vraag naar huurwoningen. De bouw van deze (reguliere) woningen gaat op z'n vroegst in 2023 van start. We voorzien hiermee in de behoefte op lange termijn. Om ook op korte termijn aan de vraag naar huurwoningen te kunnen voldoen willen we flexwoningen inzetten. Het is een tussenoplossing waarmee we snel op de huidige vraag kunnen inspelen.

3. Waarom is gekozen voor de locatie van het voormalige voetbalveld in de Ruwaard?

Het voetbalveld wordt al een tijd niet meer gebruikt door voetbalclub S.V. de Ruwaard. Het is beschikbaar, eigendom van de gemeente en het is voldoende groot.



4. Voor wie zijn de flexwoningen in de Ruwaard bedoeld?

De flexwoningen zijn bedoeld voor actief woningzoekende 1- en 2-persoons huishoudens, die hier maximaal 2 jaar kunnen wonen. Iemand wordt aangemerkt als actief woningzoekende, als hij of zij minimaal 1x heeft gereageerd op een huurwoning via WoonServiceRegionaal.nl in een jaar. Actief woningzoekenden hebben vaak een (te) korte inschrijftijd, komen niet in aanmerking voor urgentie, maar zijn wel dringend op zoek naar een woning. Hierbij valt te denken aan mensen die op zoek zijn naar huisvesting vanwege een relatiebreuk, in het buitenland hebben gewoond, jongeren die uit huis willen etc.

Statushouders, gezinnen met kinderen onder 18 jaar en mensen met een urgentiestatus zijn uitgezonderd. Voor deze groepen is het belangrijk dat ze duurzaam, dat wil zeggen voor langere tijd, worden gehuisvest. Ook zullen de woningen niet worden toegewezen aan mensen die komen uit een (zorg) instelling (urgentieplus).

5. Hoe komt het plan eruit te zien?

Er is een concept-ontwerp gemaakt. Dit plan moet nog verder worden uitgewerkt maar geeft het eerste idee weer. De insteek is een ruim opgezet plan, in een parkachtige setting met behoud van het bestaande groen. Qua ontsluiting wordt aangesloten op de parkeerplaats en in- /uitrit van de voetbalclub.



6. Hoeveel flexwoningen worden er geplaatst?

We verwachten hier 72 flexwoningen te kunnen realiseren: 24 2-kamerappartementen en 24 3-kamerappartementen. Het voornemen is om drie woonlagen te bouwen.

7. Wat voor soort flexwoningen komen er op de locatie Ruwaard?

De plannen moeten nog verder worden uitgewerkt. Het idee nu is om drie blokken van 24 woningen te realiseren: 2x 24 2-kamerappartementen en 1x 24 3-kamerappartementen. Elk blok bestaat uit 3 woonlagen.



8. Wat is de parkeernorm?

De gemeente hanteert een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per woning. Maar als blijkt dat het in de buurt of wijk te druk wordt en de norm te krap is dan willen we daarop inspelen.

9. Blijft het groen in de wijk/op deze locatie intact?

Ja, het is de bedoeling het groen rondom het veld intact te laten. Er wordt zeker geen groen verwijderd, eventueel wel toegevoegd.

10. Hoe lang staan deze flexwoningen hier?

De Flexwoningen staan maximaal 15 jaar op deze tijdelijke locatie. BrabantWonen en de gemeente sluiten een overeenkomst af voor het gebruik van de grond voor 15 jaar. Ook wordt er een vergunning verleend voor de periode van 15 jaar. Dit betekent dat de flexwoningen na 15 jaar weg moeten.

11. Wat gebeurt er met de flexwoningen na 15 jaar?

De woningen zijn na 15 jaar nog bruikbaar/bewoonbaar en worden door BrabantWonen dan ergens anders, in of buiten Oss, opnieuw gebruikt.

12. Kan het zijn dat de termijn wordt verlengd na 15 jaar?

Nee, 15 jaar is de maximale periode voor afwijkende gebruik met een tijdelijke vergunning.

13. Wie zorgt ervoor dat het veilig blijft in de wijk?

BrabantWonen heeft voor elke wijk waar ze woningen verhuurt een wijkbeheerder. Als het nodig is dan kan er extra beheer ingezet worden.

14. Hoe ziet de procedure eruit?

Om de flexwoningen mogelijk te maken is een tijdelijke omgevingsvergunning nodig, waarbij wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 4 lid 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor)). Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd.

BrabantWonen bereidt (straks) de aanvraag omgevingsvergunning voor en voert de Omgevingsdialoog. Bij de aanvraag moet een onderbouwing zitten. Het kan zijn dat er ook haalbaarheidsonderzoeken nodig zijn.

De standaard behandelingstermijn van een omgevingsvergunningaanvraag bij de gemeente is 8 weken en kan eventueel met 6 weken worden verlengd. Na verlening van de omgevingsvergunning volgt een bezwaartermijn van 6 weken.

15. Wat is de planning?

De komende maanden willen we het plan verder uitwerken. In het najaar volgt de start van de omgevingsvergunningsprocedure. De uitvoering (gereed maken terrein en plaatsen flexwoningen) staat gepland voor 2022.

Contactpersonen:

- Gemeente Oss: Ted Donkers, t.donkers@Oss.nl, tel. 14 0412
- BrabantWonen: Chaja Moerman, c.moerman@brabantwonen.nl, tel. 088 281 60 00

Kijk voor de complete lijst met vragen en antwoorden op www.brabantwonen.nl/flexwoningenruwaard