

Wonen in Huizen



Verlag

Woonwijkbijeenkomst Oost

3 september 2024, 19:30 – 21:00 uur

Zenderkerk, Borneolaan 30, Huizen

Deelnemers: ongeveer 50

Gespreksleiders: Carla Hofschulte, bureau Ruimte voor Communicatie en

Rob Janmaat, Communicatiebureau de Lynx

Welkom

Carla heet de deelnemers welkom. Er wordt gestart met een kort rondje 'wie is wie'. Vanuit de gemeente zijn de wethouder, 2 raadsleden en een paar ambtenaren aanwezig. De rest bestaat uit inwoners van de wijk.

Korte conclusies tot op heden

De avond start met een korte samenvatting van wat er tot nu toe in het traject is opgehaald.

Uitkomsten online enquête en stratenquête

- Bijna 80% vindt dat er extra woningen moeten bijkomen in Huizen,
- Er is een duidelijke voorkeur voor betaalbare woningen, met name huur of combinatie koop/huur,
- Er is behoefte aan appartementen (voor jongeren en senioren),
- Grotere voorkeur voor transformeren en optoppen van bestaande panden dan bouwen op nieuwe locaties (behoud van groen)

Aandachtspunten vanuit eerste bijeenkomst

- Betaalbaarheid is een belangrijk punt
- Woningvraag senioren en jongeren. Jonge gezinnen kunnen mogelijk doorstromen in de eengezinswoningen die senioren achterlaten.
- Woningplitsing en woningruil zijn serieuze opties.

Tweede bijeenkomst:

- De groep die niet voor bouwen is was hier nadrukkelijker aanwezig. Dit onderstreept de zorg over het verdwijnen van groen en het dorpse karakter.
- Mensen maken zich ook zorgen over parkeren, hoogbouw, betaalbaarheid, hoe zorg je dat wat er gebouwd wordt ook voor Huizers is?

Reacties en vragen bij bevindingen

- ***De tweede bijeenkomst liet duidelijk zien dat er ook een significante groep is die niet wil bouwen. Onderbelicht dat niet!***
Ook dit geluid wordt gehoord! Zie verslag van vorige sessie op de website: <https://woneninhuizen.nu/verslagen>; deelsessie transformatie.
- ***Er wordt weer heel stellig gezegd: ‘de bewoners van Huizen willen extra bouwen’. De conclusies lijken al getrokken!***
We vatten hier alleen kort samen wat we hebben opgehaald: een meerderheid wil extra woningen. Dan moeten we het erover hebben: hoe zou dat kunnen? Maar er is nog geen enkele conclusie getrokken en ook andere geluiden worden gehoord.
- ***Hoe groot was de enquête? Als je zegt: 70-80% wil bouwen, hoeveel mensen zijn dat dan?***
Ongeveer 1000 mensen hebben gereageerd. Volgens de regels van de statistiek zijn dat representatieve aantallen.
- ***Heeft de organisatie wel kennis genomen van eerder beleid?*** Jazeker.
- ***De leeftijdsgroep dertig min is slecht vertegenwoordigd.***
Klopt. We doen ons best ze te pakken te krijgen en nodigen ze actief uit.
- ***Waarom deze bijeenkomsten? Kan de gemeenteraad niet zelf beslissen? Er moet gebouwd worden, op deze manier duurt het eeuwen!***
We zijn hier op uitdrukkelijk verzoek van de raad, die graag inwoners wil betrekken
- ***Wat staat centraal? Komen tot een woonbeleid of de vraag waar we kunnen bouwen?***
Of er woningen gebouwd moeten worden en zo ja, waar.
- ***Als je slim bouwt bouw je natuurinclusief en zorg je dat je meer groen toevoegt dan weghaalt.***

De wethouder vat het doel van de bijeenkomst nog eens samen: “Neem bijvoorbeeld de groenstrook halverwege de Landweg, waar ik als jongetje nog voetbalde. Als we die volbouwen hebben we de woningen die we nodig hebben, maar kunnen we niet meer voetballen. Dat is in het kort de afweging die we met elkaar moeten maken. En daarbij willen we zo breed mogelijk het gesprek aangaan, zonder aannames vooraf. “

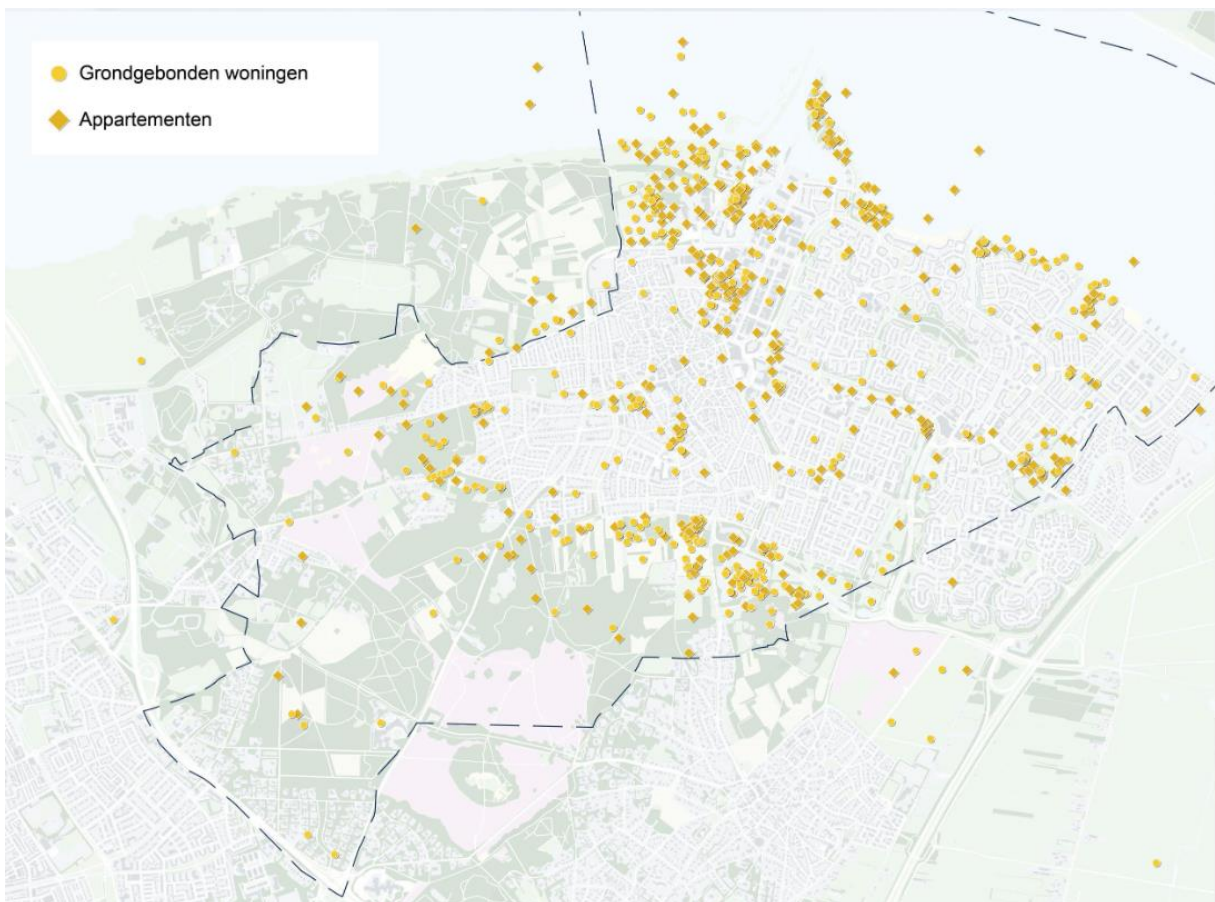


Kansrijke locaties voor herbestemming en transformatie

Er is een groep die geen ontwikkeling wil. Dit onderdeel gaat over de vraag: stel dat je wel ontwikkeling wilt, waar moet je dan op letten? Aandachtspunten (vanuit de eerdere bijeenkomsten) zijn:

- Er is een vraag naar betaalbare appartementen.
- Probeer groen zo veel mogelijk te behouden
- Aandacht voor parkeren
- Hoe zorgen we dat vrijkomende woningen naar Huizers gaan?
- Hoe bevorderen we doorstroming?
- In hoeverre kan de gemeente sturen? (randvoorwaarden opleggen aan investeerders en projectontkelaars)

Ter inspiratie wordt een kaartje gedeeld uit de Rapportage Woningbouw Huizen (2023; [Strabo-Rapportage-Woningbouw-Huizen-v4.pdf](#)), uit een enquête in het kader van de omgevingsvisie waarbij mensen is gevraagd stippen te zetten op plekken waar ze kans zien om woningen toe te voegen.



In de tweede bijeenkomst zijn een aantal suggesties gedaan, met name in de sessie Transformatie. Voor Oost zijn genoemd: wijkgebouw De Draaikom en de zeilschool.



Genoemde locaties

- **Het terrein bij het oude gemeentehuis leent zich goed voor een mooi appartementengebouw. Gemeentelijk eigendom, dus kan snel gerealiseerd worden!**
Wethouder: Dan hebben we het over de strook Arie de Waalstraat helemaal tot aan de jeu de boulesbaan. Wat betreft 'snel': realiseert u zich dat we in Nederland regels hebben waarmee omwonenden 6 tot 7 jaar kunnen procederen!
Daarom zijn deze bijeenkomsten in de wijk belangrijk! Bezwaren komen vaak van mensen uit de buurt, daarom vragen we mensen locaties te noemen in hun eigen wijk.
- **Het terrein van de kalkzandsteenfabriek. Daar is veel ruimte en kan een prachtig bouwplan ontwikkeld worden.**
- **De Vista (sportvelden/ ijsbaan). Maar was niet besloten dat daar niet gebouwd gaat worden?**
Wethouder: in het coalitieakkoord staat dat daar de komende twee jaar niet gebouwd mag worden, maar er mag best over gesproken worden.
- **Flatgebouw De Kostmand optoppen.**
- **Rehobothschool**
Wethouder: in dit gebouw komt een islamitische school. Dat is politiek besloten. De komende jaren is dit geen optie, op wat langere termijn mogelijk wel.
- **Langs de Gooimeerdijk zijn grote stukken groen langs de volkstuintjes. Daar kunnen lage, kleine woningen voor ouderen komen. Niet alle ouderen willen appartementen.**
- **Gemeenlandslaan, bij het beeld het sleutelmantje. Daar kun je best de hoogte in.**
- **Parkeerplaats Oostermeent. Bouwen met een parkeergarage eronder?**
- **De Vituskerk**
Wethouder: We al vier jaar over in gesprek om mensen te overtuigen dat het geen monument moet worden en gesloopt mag worden. Maar dat valt niet mee, de lobby is groot.

Overige vragen en reacties

- **De zeilschool kan niet meer, de gemeente heeft al besloten dat daar een restaurant komt.**
Gemeente: Er is nog niks besloten. Er ligt een voorstel bij de gemeenteraad, maar daar moet nog stevige discussie over komen!
- **Betaalbaarheid is relatief. Wat bedoel je daarmee?**
Dat hebben we expres wat vaag gehouden, dat verschilt per locatie en doelgroep. We gebruiken termen als sociale huur, middensegment e.d.; daar zijn landelijke normen voor. Per locatie kunnen we dat concreter maken.
- **Gemeente Huizen heeft weinig grond in eigendom. Als er bepaalde doelgroepen gehuisvest moeten worden (woonwagenbewoners, Oekraïeners) moet dat altijd in de Oostermeent; het dichtsbevolkte deel van Huizen. Het buitengebied bij Bikbergen richting Crailo, zijn daar geen mogelijkheden?**
Wethouder: Hele goede vraag! Bikbergen bestaat uit veel kleine perceeltjes in particulier eigendom. Veel van het kleine beetje gemeentelijk bezit eromheen is door het rijk gelabeld



als natuur. Maar waar we bezit of mogelijkheden hebben is die opgenomen in de kaartjes. We zoeken nadrukkelijk naar eerlijke verdeling van de 'pijn'.

- ***In het kader van betaalbaarheid zou de gemeente meer toezicht moeten houden op het puntensysteem voor huur.***

Wethouder: Als wij grondeigenaar zijn, zijn onze eisen keihard. (Voor particulier eigendom zijn die beperkt). Wat betreft te hoge (particuliere) huren: daar zijn landelijke normen voor, herziening van de huurprijs volgens het puntensysteem kunnen huurders zelf aanvragen.

- ***Zijn er gemeentelijke richtlijnen over optoppen en hoogbouw?***

Daar is politieke discussie over. In de eerdere bijeenkomsten zagen deelnemers best mogelijkheden op bepaalde locaties.

- ***Veel ouderen wonen alleen in grote woningen, zijn soms eenzaam. Kan de gemeente niet actief met die mensen in gesprek? Dat lost meerdere problemen op!***

Reactie uit de zaal: Heeft ook alles te maken met belastingregels, daar moet op rijksniveau wat aan gebeuren.

En: Ouderen zijn vaak bang om te verhuizen. Ze overzien het niet. Goede en meer intensieve begeleiding zou helpen.

- ***Knarrenhofjes!***

- ***In de Vista is een actieve participatiegroep die 20 jaar geleden een plan heeft opgesteld waarbij groen goed is gespaard. Dat groen wordt actief gebruikt en kan niet zomaar weg. Wij hebben de gemeente gevraagd: praat eens met ons om een hele visie neer te leggen die niet alleen over wonen gaat. Ik wil dat graag nogmaals onder de aandacht brengen.***

- ***Deze wijk is een wijk met veel relatief jonge woningen, het ligt niet voor de hand om hier te herstructureren/ transformeren! We hebben weinig groen. En we hebben tegen elkaar gezegd: dat willen we niet opofferen.***

Dat is een goed punt: de locaties liggen niet voor het oprapen. Maar laten we creatief nadenken over hoogbouw, natuur inpassen, natuurinclusief bouwen. En dan is nog steeds de afweging: willen we dat in deze wijk?

Wethouder: Misschien heeft deze wijk last van een balansprobleem. Misschien moeten we zeggen: we breken deze rij Alliantiewoningen af en bouwen drie lagen seniorenwoningen terug. Ouderen kunnen in hun eigen wijk blijven, je krijgt doorstroming, geen extra ruimtegebruik. Zoiets is ook een optie.

- ***Heeft de gemeente invloed op de huur- en verkoopprijzen van appartementen in omgebouwde kantoorpanden?***

Wethouder: We stellen harde eisen aan percentages sociale huur en koop, maar bij het deel vrijesector hebben wij daar geen invloed op.

- ***Ik vind dit deel van Huizen al heel dicht bewoond. Als je nog meer gaat verdichten zijn ook meer voorzieningen nodig (parkeerplekken, scholen, supermarkt). Met alleen bouwen, bouwen, bouwen wordt het onleefbaar.***
- ***Wij zijn dertig min, wonen in een flat en willen graag doorstromen, maar wij kunnen geen betaalbare eengezinswoning vinden.***



Top 5 locaties

Door middel van handen opsteken wordt uit de genoemde locaties een top vijf geselecteerd. De deelnemers plakken geeltjes met plus- en minpunten bij de vijf locaties.

Overzicht geeltjes per locatie (per flap)

1. Kalkzandsteenfabriek
Evenwichtige spreiding van de oplossingen over heel huizen
Ruimte voor een hele woonwijk! Benut die!
Gebied heeft potentie voor veel en/of hoogbouw
Geheel nieuwe wijk met diverse woningen en flats
Heel veel ruimte voor een mooie mix van veel woningen
Ruime locatie. Appartementen voor ouderen. Dichtbij natuurgebied Sijsjesberg
Ruimte voldoende! Appartementen bouwen en een bushalte erbij
Bouw voor combinatie van ouderen en jongeren
Vermijd vrije sector, die staan er al genoeg omheen
Voorkeur knarrenhof. Veel van ons laten een grote koopwoning achter voor gezinnen
Voldoende ruimte en weinig omwonenden
Geen directe overlast voor andere omwonenden
Groeninclusief. Biodiversiteit creëren
Mooie kans voor mensen met een kleiner budget om te wonen in het groen
Toch geen Natura 2000?
2. Rehobothschool
Islamitische school hoeft niet op deze plek, kan ook op andere locatie
Waarom de geplande school veranderen (weghalen uit de fysiolocatie)?
Schaarse ruimte betekent dat niet alles kan; voor welke doelgroepen gaat de raad?
Doe alleen instandhoudingsonderhoud, zodat later een andere keuze gemaakt kan worden
Woningen boven of naast de school!
De wijk heeft gestemd tegen de islamitische school. Die kan ergens anders. Seniorenflat is hier meer op zijn plek.
Voorkeur knarrenhof. Veel van ons laten een grote koopwoning achter voor gezinnen
Groeninclusief. Biodiversiteit creëren
3. Kostmand
Vernieuwen en mooier/ anders inrichten met meer woningen
Lage winkels optoppen met woningen
Lekker hoog, als het constructief kan
Flats hebben nu al weinig parkeerplekken. Zorg voor voldoende parkeergelegenheid
Groene gevels
Groeninclusief, biodiversiteit creëren
Tegen optoppen Kostmand, want dan moet ik uit mijn flat en meer huur betalen hoogstwaarschijnlijk
Ook woningen aan de Bovenmaatweg kunnen worden opgetopt



4. Gemeenlandslaan
Mooie locatie met groen
Landmark, dus lekker hoog
Hoogbouw, maar met veel gevelgroen. Laat het een landmark zijn!
Kan de hoogte in
Goede uitvalspositie
Voorzieningen Oostermeent en Kostmand dichtbij voor ouderen
Eigen grond gemeente?
Weinig tegenstand, want er wonen niet veel mensen in de buurt
Geen groen opofferen
Er gaat veel groen weg
Groeninclusief! Tot aan gevels en daken aan toe groen altijd toevoegen
Voorkeur knarrenhof. Veel van ons laten een grote koopwoning achter voor gezinnen

5. Vituskerk
N.B. De Vituskerk ligt niet in Oost, maar we benoemen de punten wel, ook t.b.v. het eindverslag.
Combi senioren- en jongerenappartementen
Flexibel bouwen, intergeneratieel
Uitstekende locatie voor gemengde woningen
Meer OV nodig (kleine busjes, tram, trein); autoluw
Appartementen: 3 woonlagen met elk 5 woningen = totaal 15 woningen
Lelijk gebouw, niet monumentwaardig
Eigendom van RK-parochie
Woningcoöperaties bevorderen
Meer dan een derde sociale huurwoningen. Volkshuisvesting terug!
Echt duurzaam bouwen qua materialen, tegen een eerlijke prijs
Groeninclusief. Biodiversiteit meenemen in het plan
Beter en spannend groen voor de jeugd
Kleine voedselbosjes overal
Hangplekken voor ouderen en jongeren
Gezonde omgeving

Reacties

- **Wie worden mantelzorgers voor de ouderen als er voor de jeugd geen woningen zijn?**
- **Ik zie zorgen bij Gemeenlandsweg over groen. Er zit heel veel groen achter, en ook aan de overkant van de weg. Daar kun je best 2 flats neerzetten.**
- **Groen is heel breed! Het is belangrijk om ook biodiversiteit mee te nemen!**
- **Denk eens aan een mooie muurschildering op appartementengebouwen!**

Kortom: denk ook aan schoonheid! Dat geldt voor iedere locatie.



Kansen voor woningsplitsing of kavelsplitsing

De voorzitter besluit i.v.m. de tijd en de complexiteit dit onderwerp op een volgende bijeenkomst te behandelen. Daarbij kunnen de volgende vragen aan de orde komen: Hoe kunnen we dit particulier onder de aandacht brengen? Welke kansen zijn er, welke mechanismes spelen een rol? Hoe kunnen we de vierkante meters eerlijker verdelen?

Vervolg

De derde en vierde bijeenkomst worden gepland voor resp. begin en eind oktober. Ze worden aangekondigd op www.woneninhuizen.nu; de deelnemers van de eerdere bijeenkomsten krijgen een uitnodiging.

