

Gemeente Houten
Ro/Re
22 november 2016

Nieuwbouw Wegwijzer den Oord.

Reacties op de Concept uitgangspunten voor de Nieuwbouw Wegwijzer/Den Oord zoals deze zijn binnengekomen bij de gemeente tot en met 21 november 2016.

Reacties zijn binnengekomen via:

Gemeentehuis@houten.nl

Pim.de.Moed@houten.nl

En via de antwoordkaarten die zijn ingevuld op de inloopavond van 9 november 2016

De reacties zijn geanonimiseerd letterlijk weergegeven.

Reactie 1

Op 9 november jl. zijn wij bij de bijeenkomst geweest, maar helaas hadden wij niet de gelegenheid onze ideeën en bedenkingen aan de verantwoordelijken te uiten, vandaar deze reactie:

- Het trapveld moet blijven, omdat het visuele ruimt schept voor veel wijkbewoners, omdat het veel gebruikt wordt door kinderen, kleinkinderen en volwassenen en omdat dit soort groenvoorziening ons toen te tijd liet besluiten een huis in deze wijk te kopen. Er moet veel groen wijken, laat dat a.u.b. hier niet ook gebeuren!
- Eengezinswoningen zijn geen optie, omdat dan ook voor 4-laags bouw gekozen moet worden om het aantal bewoners (40) te realiseren. Ons voorstel: uitsluitend 2- en 3-laags bouw tot 40 aanwonenden, en wel de 3-laags in het midden van de locatie zo dat iedereen het minste last er van heeft.
- Parkeerplaatsen in de vorm van parkeergarages zoals bij de voormalige Joh. Bogermans school. Dat schept ruimte
- Alle verkeer moet via de Lupine-oord geleid worden. Op de Vlas-oord rijden nu al te veel vrachtwagens die achteruit moeten steken om de bocht Vlas-oord / Haver-oord te kunnen halen met gevaarlijke situaties van dien!

Wij hopen dat u bij de stijl van de 2/3-laags bouw kiest voor een stijl die past bij de oude stijl van de wijk.

Reactie 2

Wij wonen op het perceel Haver-oord XX en kijken op de achterkant van de sporthal Den Oord. Misschien niet het gewenste uitzicht, maar wel eentje waarbij de privacy verzekerd is voor ons. Die privacy dreigt verloren te gaan met de nieuwbouw locatie de Wegwijzer/ Den Oord. Door de komst van veel sociale huur woningen dreigen we ook nog een keer overlast te krijgen wat dat betreft. In juni van dit jaar 2016 hebben we het nog gehad over statushouders in de school de Wegwijzer en verhuizing van het doorgeefluik naar de sporthal. Hierdoor is een streep gehaald en nu komt er een versnelling in het nieuwbouwplan Wegwijzer / Den Oord hierover zijn wij per brief geïnformeerd 25 oktober 2016 en op 9 november '16 was er een inloop/infoavond in de Wegwijzer wat betreft deze laatste was dit een aanfluiting van de eerste orde: geen nieuwe informatie als dezelfde informatie die wij al per brief hadden mogen ontvangen en daarnaast een platte grond waarop wij als buurtbewoners

mochten spelen met op maatgemaakte blokjes zodat wij zelf konden vernemen dat het aantal van 40 – 50 woningen niet gehaald kan worden of er zou hoger dan 3 bouwlagen moeten plaats vinden.

De genoemde Concept- uitgangspunten herontwikkeling daar gaan de volgende vragen over;

- Waarom wordt er afgeweken met aantallen woningen, het aantal bouwlagen en bestemming school naar woning i.p.v. sociale bestemming uit eerdere beleidsstukken van de Gemeente Houten.
- Graag willen wij ook weten hoever er vanaf de kadastrale grens wordt gebouwd. Aan de achterzijde van de Haver-oord ligt geen weg.
- In een stedelijk gebied (stad) zou een hoog aantal woningen haalbaar zijn, maar niet op deze locatie in een woonwijk waar de woningen gelijk waardig zijn ten opzichte van elkaar.
- Duurzaamheid kunnen wij toejuichen maar zou wel willen weten hoe zich dit vertaalt naar de sociale huurwoningen. Daarnaast volgens eerdere beleidsstukken hebben toekomstige bewoners hierin ook een stem.
- Woningen voor senioren moeten tegenwoordig wel zorgbestendig gebouwd worden, is hier rekening mee gehouden.

Reactie 3

Graag willen wij reageren op het bericht in het Houtens Nieuws (Groentje) waarin de gemeente het heeft over de vergroening als oplossing voor wateroverlast in Houten.

Wat ons betreft hoort dit thema helemaal bij de discussie over het al dan niet handhaven van het trapveld naast het bouwterrein bij de te slopen sporthal Den Oord. Men vraagt zich af of het trapveld moet wijken voor nieuwbouw, terwijl de bewoners van Houten tegelijkertijd gevraagd worden mee te denken over de uitbreiding van de groenvoorziening in de wijken om wateroverlast in de toekomst op natuurlijke wijze tegen te gaan of te voorkomen. Ons voorstel is dan ook, het trapveld te laten zoals het is, namelijk een trapveld dat veel regen op kan vangen.

Dit, wat betreft de nieuwbouw rondom de te slopen sporthal Den Oord.

Daarnaast willen wij nog verder meedenken met betrekking tot de wateroverlast:

Voor ons huis, Haver-oord XX, hebben wij een zeer brede stoep. Op deze stoep rijden regelmatig vrachtwagens nonchalant overheen, zijn gemeente en wijzelf net zo regelmatig bezig met onkruid verwijderen en hebben wij op dit moment last van los- respectievelijk schuinliggende stoeptegels in verband met de grote prachtige boom die sinds 40 jaar in onze voortuin staat en een lust voor het oog is. Volgens een vorig jaar geraadpleegde boom-chirurg heeft de boom last van de bestrating, ook al was de bestrating er eerder dan de boom, maar wij doen er alles aan om de boom het naar zijn zin te maken en houden, door hem bijvoorbeeld professioneel te laten snoeien, in de groeiperiode koemest te strooien en water te geven op de stoeptegels. Het moet wel een raar gezicht zijn wanneer wij de stoeptegels water geven, maar iedereen in de buurt begrijpt dat wij de boom goed willen verzorgen.

* Het krantenartikel over de uitbreiding van de groenvoorziening zou daar goed bij passen:

* Hoe mooi zou het worden, als de gemeente op de stoep groen zou planten?

* Wat zou de boom er veel baat bij hebben om extra regenwater door deze opening van de stoep te krijgen?

*Hoeveel regenwater zou dan niet meer in de riolering stromen, maar in de grond opgenomen worden?

Wilt u dit voorstel meenemen in uw onderzoeken naar de effecten van de extreme neerslag zoals die in de nabije toekomst verwacht wordt in ons land? Wanneer u ons voorstel positief tegenover staat, wat wij uiteraard hopen, willen wij graag meedenken over wát er geplant zou kunnen worden en waar precies. Wij hebben daar al zo onze ideeën over.

Reactie 4

Ik heb kennis genomen van de c en wil concept-uitgangspunten en wil bij de volgende punten enkele opmerkingen plaatsen:

- Programma. Op zich kan ik mij goed vinden in de 50/50 verdeling van de woningen, maar wil er wel op wijzen dat in een omgeving met relatief veel ouderen in o.a. Meekrap-oord en de 50% seniorenwoningen van de nieuwbouw de sociale woningbouw daar wel bij moet aansluiten. In mijn ogen zijn deze ouderen erbij gebaat dat vooral jonge gezinnen in de sociale woningbouw gehuisvest worden. Als daar veel 15-20 jarigen komen te wonen, kan gemakkelijk overlast ontstaan voor de senioren.
- Als bewoner van een woning gelegen aan de zuidelijke kant van Meekrap-oord is de hoogte van de nieuwbouw mijn belangrijkste zorg. Onze tuinen liggen aan de zuidkant en zijn dus kwetsbaar als het gaat om privacy. De bouw van meer dan 40 woningen en daarmee het hoger bouwen dan 3 woonlagen is zeer ongewenst. Door de geschakelde bouw van de woningen aan de zuidkant is privacy optimaal en dit zal verloren gaan als de nieuwbouw hoger dan 3 lagen wordt
- Duurzaamheid. Dit lijkt me een heel goed punt. Is het een idee dat ook de omwonenden ook mogelijkheden krijgen om het energieniveau van hun woningen te verbeteren?
- Verkeer. Door de bouw van de 40-50 woningen zal de verkeersdruk op de nauwe Lupineoord toenemen. Deze toegangsweg zal op een aantal punten verbreed moeten worden. Verder zullen een aantal bomen, die niet op het trottoir, maar op de weg staan en deze onnodig versmallen, moeten worden verplaatst. Ook de verkeersdrempels bemoeilijken een goede doorstroom.

Reactie 5

Naast de reactie die mijn echtgenoot u reeds deed toekomen, wil ik benadrukken dat bij het punt stedenbouw een uitgangspunt is vermeld waarmee ik het geheel oneens ben. Het betreft de zinsnede "Het speelveldje ten westen het plangebied blijft behouden". Het lijkt erop dat een aantal bewoners uit de Oorden een kennelijk eigenbelang hebben weten te bedingen dat de flexibiliteit van de stedenbouwkundige invulling duidelijk vermindert. Dit uitgangspunt is een soort taboe dat beperkingen stelt aan het uitwerken van plannen voor het totale gebied.

Als de wens van degenen die behoud van het speelveld voorstaan, wordt ingewilligd, dan hebben zij een voorrang boven allerlei andere wensen die door anderen kunnen worden geuit. Bijv. zullen er velen zijn die graag als uitgangspunt zien dat de bebouwing uitsluitend zou moeten bestaan uit eengezinswoningen niet hoger dan begane grond, een verdieping en een dak. Ook zou een uitgangspunt kunnen zijn dat zoveel mogelijk koopwoningen moeten worden gebouwd waar ouderen gelijkvloers kunnen gaan wonen, met achterlaten van een eigen woning met verdieping.

In mijn kennissenkring hier in de buurt zijn er diversen die daarvoor, gegeven de gunstige ligging t.o.v. winkels en station, daarvoor wel belangstelling hebben. Zo zijn er nog wel meer voorbeelden te geven. Het lijkt mij daarom toe dat niet één wens van een groep (overigens met hoeveel kleine kinderen die regelmatig op dat veldje spelen?) als uitgangspunt mag worden gehanteerd. Bij de planvorming moeten m.i. alle opties betreffende het totale gebied op hun merites kunnen worden beoordeeld, daar horen geen taboe's bij.

Reactie 6

Toevoegen aan de uitgangspunten:

- De nieuwe bebouwing zou m.i. moeten passen en harmoniëren met de bestaande woon bewoningsbebouwing. Dat betekent geen gebouwen hoger dan 2 woon-etages en een zolder (dat betekent lager dan 10 m.?).
- Geen bebouwing buiten de contouren van de huidige gebouwen.
- Bij de planning mogen geen taboe's worden gehanteerd als " het trapveldje" blijft gehandhaafd.

- Het lijkt ons toe dat er sterke behoefte is aan goede senioren-woningen (voornamelijk koopwoningen). Bij deze ligging tussen het Rond en Oude Dorp en dicht bij het station is dat voor veel ouderen die hun huidige huis (een eengezinswoning) zouden willen inruilen een goed alternatief.
- Als al de gemeente houten tekort is geschoten in de realisering van voldoende sociale woningbouw, dan mag niet de bebouwing in Den Oord het redmiddel zijn om het tekort te verminderen. Er moet m.i. een evenwichtige verdeling zijn van sociale en andere woningen over Houten.
- Alle plannen die sterk contrasteren met de inzichten wensen van de huidige bewoners kan slechts leiden tot (juridische) bezwaren en daarmee een steeds groter wordende ongeloofwaardigheid van de politiek en de daarbij horende besluitvorming

Reactie 7

De volgende concept-uitgangspunten spreken ons niet aan:

- Aantallen: Wij zitten niet te wachten op een of meerdere gebouwen die meer dan 3 bouwlagen hebben. 50 woningen lijkt ons dan ook te veel.
- Parkeren: U noemt parkeerplaatsen voor 50 woningen, dat lijkt ons, zoals hierboven reeds vermeld, te veel. Het druk bezochte speelveldje ten westen van het plangebied wordt bij punt a. Stedenbouw wel genoemd, namelijk dat het zal blijven behouden. Gezien dit niet genoemd wordt bij punt f, kan ik me voorstellen dat het speelveldje hier mee betrokken gaat worden in de plannen. Daar ben ik het niet mee eens. Het speelveldje moet blijven. Er spelen veel kinderen met en zonder ouders op dit veldje, echt een lust om te zien!
- Verkeer: U geeft aan dat de huidige aanrijroute via de Lupine-oord hetzelfde blijft. Wij zitten aan de t-splitsing Vlas-oord / Haver-oord en stellen veel verkeer vast die naar de Lupine-oord rijdt. Te verwachten is, dat dit soort verkeer weer toe gaat nemen, misschien ook weer meer parkeerproblemen, zoals wij dat hebben ervaren toen de school en de sporthal nog intensief gebruikt werden. Dat was regelmatig uiterst onplezierig en dit probleem komt weer terug:
 - ons bezoek moet weer een straat verder parkeren; maar ook:
 - de auto's die 's avonds en 's ochtends met de koplampen aan passeren, schijnen, vanwege de drempel, in onze woonkamer en slaapkamer. Grote vrachtwagens rijden regelmatig over onze stoep omdat ze anders de bocht niet halen. Getuige daarvan zijn de gebroken stoeptegels. Dat ze gebroken zijn, is niet zo erg, maar dat de vrachtwagens hier passeren wel. Wij zouden graag zien dat de Lupine-oord als aanrijroute voor het nieuwe complex vermeld wordt bij de t-splitsing De Poort / Herenweg.

Reactie 8

Verheugd zijn we dat in het concept-uitgangspunten voor nieuwbouw van locatie Wegwijzer/Den Oord lezen dat er ook aan senioren wordt geacht. (Zie punt b). Teleurgesteld zijn we echter over onzalige idee dat men ouderen wel in een krappe tweekamer woning kunnen huisvesten. Ook vitale ouderen hebben, om soms praktische reden, leefruimte nodig!

Ons plan om gebruik te maken van de mogelijkheid onze ruime eengezinswoning te verruilen voor een voor ons geschikte driekamer seniorenappartement in onze eigen vertrouwde woonomgeving wordt door dit concept helaas teniet gedaan.

Mocht onverhoopt de plannen worden bijgesteld naar onze wens zijn wij onmiddellijk bereid onze huidige woning beschikbaar te stellen voor een beginnend gezin.

Reactie 9

Goed te lezen dat er seniorenwoningen gepland zijn. Dan te denken aan bungalows ipv appartementen, zodat senioren niet 'verplicht' zijn om naar appartementen te verhuizen maar wel alles gelijkvloers hebben met een kleine tuin.

Reactie 10

Wij zijn bewoners van Den Oord en wonen hier al 42 jaar met heel veel plezier. Met de nieuwbouw van de Wegwijzer /Den Oord zou onze voorkeur uitgaan naar o.a senioren huurwoningen of een woongroep zoals b.v Leastate.

Omdat wij ook vooruit kijken en er straks voor ouderen weinig voorzieningen meer zijn hebben wij wel interesse in dit nieuwbouwplan. Graag zouden wij op de hoogte willen blijven van de verdere ontwikkelingen.

Reactie 11

Wat betreft de toekomst vind ik twee aspecten belangrijk:

- Wat gebeurt er met Het Wereldhuis? Welke plaats krijgt zij in dit plan of daarbuiten? Gewoon 'op straat zetten' lijkt mij onjuist. Dus wat wel?
- De omgeving van Wegwijzer/Den Oord heeft een bepaalde ruimte in zich. Een vergelijkbare ruimte-beleving vinden wij erg belangrijk in de nieuw te bebouwen locatie.

Reactie 12

Wij, de bewoners van Lupine-oord XX, hebben de volgende vragen en opmerkingen :

punt b programma: u geeft aan dat het programma 50% senioren woningen en 50% sociale huur in 3 bouwlagen bevat. Uw verdeling ouderenwoningen en sociale huurwoningen in 3 bouwlagen **strookt niet met de woonvisie en ook niet met de kwaliteitsleidraad uit 2009 (max 30% sociale huur)**

punt c Aantallen U geeft aan dat het minimum aantal 40 is. Op het oppervlak van ca 7000 m2 betekent dit dat er 57 woningen per ha gebouwd zouden worden. Volgens een makelaar / taxateur is voor een ruim opgezette wijk (als den Oord) de norm eerder 25 woningen per ha . Omgerekend naar de perceelgrootte zou dit betekenen dat er tussen de 18 en 28 woningen gebouwd kunnen worden. Het aantal van 40 is dus **veel te veel**.

punt f Parkeren Wat is de parkeernorm in Houten die u hanteert?

punt g Financiën: een marktconforme grondprijs. Wat is volgens u een marktconforme prijs?Tijdens de inloopavond van 9 november is deze vraag aan u gesteld. U gaf als antwoord dat de gemeente uit gaat van een opbrengst van enkele miljoenen. Ook dit strookt niet met de verhouding 50 procent sociale huur 50 procent koop. Voor een sociale huurwoning kan als kengetal ca. 17.000 a 18.000 euro aan de grond worden toegerekend. Voor een vrije sector woning kan dat oplopen tot ca. 60.000 a 65.000 euro per woning. Om de grondopbrengst te maximeren biedt de bouw van appartementen veelal ook geen soelaas. Immers de bouwkosten van een appartement zijn hoger dan van een grondgebonden woning. Kan men bij een grondgebonden woning gemiddeld uitgaan van € 850,- per m² brutovloeroppervlakte aan bouwkosten. Voor een appartement loopt dat al gauw op tot € 1.150,- per m² brutovloeroppervlakte. Het voornemen van 50 procent sociale huur 50 procent koop strookt derhalve ook niet met de gewenste opbrengst van de gemeente.

Reactie 13

Wij kunnen ons vinden in het plan. Wij hopen dat er voldoende ruimte gepland wordt voor wat bomen bij het project zodat het niet te massaal en stenig wordt. Verder heel belangrijk dat de parkeerplaatsen binnen het gebied blijven anders hebben wij op het meekrapoord echt een probleem.

Reactie 14

Ernstig voorstander van betaalbare woningen voor jongeren/jongvolwassen (tussen de 20-30), die nog niet kunnen kopen en dus moeten huren, maar dit vaak niet betaalbaar is. Houten is een fijne plek om als bijna-echt-volwassene te wonen, en zou meer gepromoot kunnen worden.

Reactie 15

Beste mijnheer/mevrouw,

In reactie op uw schrijven van 25 oktober 2016 aan een deel van de bewoners van de wijk De Oorden, Akkerwinde hof en Weegbreehof, heb ik drie voorstellen.

Voorstel 1:

Mijn eerste voorstel is om het project te gebruiken om de doorstroming in de wijk Den Oord te bevorderen. Het plan van de gemeente is om 50% seniorenwoningen en 50% gezinswoningen te bouwen. De gemeente zou de bouw van de seniorenwoningen kunnen benutten om de doorstroming binnen de wijk De Oorden te stimuleren.

In de wijk De Oorden wonen een groot aantal mensen waarvan de kinderen uit huis zijn. De wijk De Oorden vinden zij echter zo aantrekkelijk, dat zij graag in hun huis willen blijven wonen. De gemeente zou deze "ouderen" extra kunnen stimuleren om een seniorenwoning uit dit project te betrekken. Bijvoorbeeld stimulansen: als voorrangsregeling bij verhuur en/of koop voor inwoners van Den Oord, en mogelijk financiële prikkels. De "ouderen" kunnen in de wijk blijven wonen en zij laten een aantrekkelijke woning voor (jonge) gezinnen achter.

Voorstel 2:

Mijn tweede voorstel voorziet in de behoefte om het bouwproject goed in te passen in het groene karakter van de wijk De Oorden.

De gemeente heeft het idee om 40 - 50 woningen in drie lagen te bouwen en de grond tegen marktconforme prijzen te verkopen. Op deze manier haalt de gemeente het maximale voordeel uit de grondverkoop. De wijk De Oorden kent geen "hoogbouw" en een dergelijk op elkaar gepropte groep huizen met volle parkeerplaatsen past niet in de groene en ruim opgezette wijk.

Mijn voorstel is om het gebouw te voorzien van een parkeerkelder voor de bewoners en rondom het gebouw parkeerplaatsen voor bezoekers. De extra ruimte die dan ontstaat, kan dan benut worden voor extra grote tuinen voor de bewoners en gemeentegroen rondom de panden. Zo blijft het groene en ruime karakter van de wijk De Oorden behouden.

De gemeente kan zelf bijdragen aan de extra kosten van de parkeerkelder, omdat door het wegvallen van de vele parkeerplaatsen het maximale aantal te bouwen huizen (50 stuks en mogelijk een aantal meer) toeneemt.

Voorstel 3:

In de huidige tekening vervalt het huidige speel- en trapveldje. In het plan ontbreken speelmogelijkheden voor kinderen, terwijl het aantal huizen en bewoners flink toeneemt. Het huidige veldje wordt nu intensief gebruikt door de kinderen in de buurt. En zal gezien de nieuwbouw alleen maar meer gebruikt kunnen worden.

Door de ruimte creatief te benutten, kunnen er echter wel degelijk speelruimten voor kinderen gecreëerd worden. Doordat in mijn tweede voorstel parkeerplaatsen wegvallen is er ruimte voor een klein speelveld. Daarnaast zou de gemeente als compensatie voor het wegvallen van het huidige speel-/trapveldje het huidige trapveldje in het nabijgelegen Imkerspark dichterbij de wijk De Oorden kunnen trekken en meer geschikt kunnen maken voor voetbal gelijk aan het trapveldje bij de Vlaswiek.

Reactie 16 SBOH

Houten, 21 november 2016

Wat is voor ons een levensloopbestendige woning uitgaande van het feit dat de gemeente Houten als toetsing mede hanteert dat in geval van een zorgbehoefte zo min mogelijk bouwkundige aanpassingen nodig zijn waarvoor een beroep kan worden gedaan op WMO gelden?

Voor de reeds bestaande woningen.

Senioren moeten zo mogelijk zelfstandig blijven wonen, ook als er zorg nodig is (zorgzwaarte 1,2, 3). In reeds bestaande woningen zijn aanpassingen aan de zorgbehoefte afhankelijk van de woningindeling, de eigenaar en de zorgzwaarte. Voor het geval de voorzieningen niet binnen de woning kunnen worden gevonden zal getracht moeten worden of door het maken van een aanbouw hieraan kan worden voorzien. Een notitie hierover is in concept gereed. Wacht op een reactie van de gemeente.

Lukt dit niet dan zal een verhuizing naar een passende woning noodzakelijk zijn.

Bij nieuwbouw.

A de woning zelf

Bij nieuwbouw voor de doelgroep waar de zorgbehoefte al aanwezig is of een hoge mate van risico op zorgbehoefte bestaat dan (mede om verbouw aanspraken op WMO te beperken) moeten worden uitgegaan van de situatie dat 1 bewoner rolstoelafhankelijk is, er mogelijk een tillift bij het bed van de zorgbehoevende moet kunnen staan en er een tweede kleinere (slaap/werk/mantelzorg) kamer aanwezig is. Ook in deze kamer moet naast het bed een tillift geplaatst kunnen worden.

Dat levert naar de mening van de werkgroep op dat de minimale oppervlakte van een woning in de buurt van de 75 m² groot zal moeten zijn.

De beukmaat is aanzienlijk breder dan gebruikelijk bij eengezinswoningen. Het is minimaal 6,3 m beukmaat en 12 meter diepte, maar liever 6,90 of 7,20 m en een geringere diepte om overal in de woning voldoende daglicht te laten komen. Bij een nog bredere beukmaat zal de diepte kunnen worden aangepast.

Indien de nieuwbouw een grondgebonden woning betreft dan is het mogelijk de tweede kamer en eventueel een tweede toilet op de verdieping te situeren. De trap zal bij voorkeur recht moeten zijn zodat indien nodig een traplift zonder draai kan worden geplaatst.

Alle voorzieningen die nodig zijn (cv Installatie, wasmachine en droger) moeten op de leefverdieping komen achter een geluiddichte deur.

Omdat de zorgbehoevende mogelijk langdurig in de badkamer verzorgd moet worden is een tweede (gasten) toilet wenselijk.

B andere aandachtspunten

Andere aandachtspunten hebben betrekking op veiligheid (bijvoorbeeld liever geen gas als kookgelegenheid ivm. brandgevaar.; goede vluchtmogelijkheden als er brand is; grotere bergingen of gezamenlijke bergingen in verband met de hulpmiddelen die gepaard gaan bij verminderde mobiliteit (driewiel fietsen; rolstoelen, scoot mobiels etc.); hulpmiddelen om het leven met zorg te vergemakkelijken, zowel voor degene die zorg behoeft als degenen die hetzij professioneel, hetzij als mantelzorgers. Als het enigszins kan ontmoetingsmogelijkheden binnen hetzelfde complex.

Voorkoming van eenzaamheid. Geen grote tuinen bij grondgebonden woningen maar liever een kleine tuin als onderdeel van een gemeenschappelijke tuin.

Een behoorlijke balkon voor niet grondgebonden woningen.

Het aantal parkeerplaatsen aanpassen aan de leeftijdsklasse van de bewoners; liever extra aandacht voor deeltijdauto's en extra bergruimte voor andere hulpmiddelen mobiliteit.

C voorkeursligging zorgwoningen

De ligging binnen Houten: het liefst op loopafstand van voorzieningen, ook als op de mobiliteit moet worden ingeleverd. De twee buurtcentra in Houten zouden wat dit betreft qua plek gekoesterd moeten worden.

D financiering

Een dergelijke woning met deze oppervlakte kan in de betaalbare sector worden gebouwd, maar helaas **niet** in de sociale sector (huur tot 711 maand) tenzij er op welke wijze dan ook (lage grondprijs, subsidie WMO gelden vanwege de preventief aangebrachte voorzieningen, subsidie volkshuisvestingsfonds e.d.) vooraf extra gelden voor de nieuwbouw zelf beschikbaar worden gesteld. Met een marktconforme grondprijs moeten deze woningen, mits in voldoende aantallen, gebouwd kunnen worden voor een huur van 800 tot 1000 euro en een vrij op naam prijs van 200.000 euro, incl. keuken en badkamerinrichting(pp 2016)

Onze werkgroep baseert zich daarbij zowel op voorbeeld projecten elders als op de aanbiedingen die door beleggers zijn aangeboden voor de herinrichting Mozaieklocatie Putterhaag als de koop appartementen DREAMZ op het voormalige Frans de Witte terrein met eenzelfde woonoppervlakte. Maar ook in vergelijking met de koopprijzen voor andere nieuwe seniorencomplexen (Bogermanschool, Putterhaag) die interessant zijn voor de doelgroep die zich (iets) meer kan veroorloven in de koopsector.

Uit de gehouden woonenquetes blijkt dat de doelgroep nogal onduidelijk is wat betreft huur of koop. Indien er sprake is van een nieuwbouwlocatie met meer dan 20 woningen adviseren wij de zoekers een keuze te bieden tussen vrije sector huur dan wel koop.

Wat de huurwoningen betreft zou dan overwogen kunnen worden om de scheefwoners (zowel financieel als qua woningbezetting) in de sociale sector bewust te benaderen of er bereidheid is te verhuizen en dezen dan een voorrangstoewijzing te garanderen. De achterblijvende woning kan dan worden ingezet voor andere zoekers op de woningmarkt.

E andere locaties voor grotere, duurdere woningen

Er zijn in Houten vele senioren die in woonenquetes hebben aangegeven hetzij meer huur, hetzij een hoger bedrag als koopwoning te kunnen betalen dan de hierboven beschreven zorgwoning.

Ook voor die locaties zal onze werkgroep zich baseren op de hiervoor beschreven minimale eisen waar een senior/zorg woning aan moet voldoen. De extra huur of koopprijs vertaalt zich dan hetzij in grootte, hetzij in kwaliteit, hetzij in de grootte van de tuin/balkon en/of de wijze van het onderbrengen van de auto's, hetzij in de bijzondere ligging, hetzij in de gezamenlijke ruimtes voor ontmoeting en dergelijke.

Tenslotte:

wij blijven herhalen: de gemeente doet er verstandig aan per beschikbare plek via het instrument Programma Ruimte (jaarlijks te herzien) de bouwplekken te benoemen en aan te geven welke doelgroep waar gehuisvest moet gaan worden.

Daar waar er sprake is van woningen in de sociale sector en de betaalbare sfeer (voor onze werkgroep tot 1000 euro huur of 200.000 van prijs) vooraf de randvoorwaarden te bepalen, hoogte, rooilijnen, te handhaven objecten etc.) na zowel de gewenste doelgroep als de omwonenden gehoord te hebben. Pas na vaststelling van deze randvoorwaarden zou met de uitwerking van de bouwmassa gestart moeten worden.

De opgave waar de gemeente voor staat hebben wij een jaar geleden vertaald met de slogan: **“Waar laten wij onze senioren wonen?”**.

Onze werkgroep is een lerende organisatie. Wij staan open voor reacties, verbeteringen, maar ook personele aanvulling van onze werkgroep om de belangen van senioren en mensen die zorg nodig hebben of tot de risico groep behoren wat betreft zorgafhankelijkheid zo goed mogelijk te behartigen.

EN

Houten, 21 november 2016

Betreft: Concept plan van aanpak herinrichting locatie Den Oord.

De gevolgde procedure:

Wij verschillen van mening of het gesprek van 20 oktober, gevolgd door onze schriftelijke terugkoppeling naar onze achterban van 25 oktober, voldoet aan hetgeen de gemeenteraad op 8 maart 2016 in een unaniem aangenomen motie 021-2016 heeft uitgesproken.

Wij citeren -hoezeer wij de overwegingen ook onderschrijven- de conclusie:

“Er is grote vraag naar ouderenhuisvesting, realisering hiervan levert de langste verhuisketen op; maar realisering is niet eenvoudig. Realisering van ouderenhuisvesting moet daarom grote prioriteit krijgen. Om hierin de komende jaren te voorzien is het mobiliseren van denkkraft en energie uit de samenleving gewenst. Hierbij kan gedacht worden aan: corporaties, maatschappelijke organisaties, vertegenwoordigers uit de bouw en zorg, maar ook (vertegenwoordigers van)ouderen.”.

Sterker uitgedrukt: de toezending van de bekendmaking van het concept plan van aanpak aan het Houtens Nieuws en het bepalen van een inloopavond 9 november is geschied zonder dat de verantwoordelijke wethouder kennis kon nemen van het verslag van ons gesprek.

Dat u bovendien de Samenwerkende Ouderen Bonden niet als direct betrokkene aanmerkt, maar als een onderdeel van Van Houten en Co, en ook geen brief hebt gestuurd waarin de procedure wordt uitgelegd, doet vermoeden dat het enkel maar ging om het afvinken van een bepaalde lijst.

Welk advies komt er van de vertegenwoordigers ouderen?

Het advies van de werkgroep wonen SBOH/SGH ligt vast in de verslaglegging dd. 25 oktober 2016 met een verwijzing naar onze schriftelijke bijdrage voor het Ronde Tafelgesprek van 8 februari inzake de Woonvisie.

Wij verzoeken u dit integraal als onderdeel van deze brief te beschouwen.

Liever hadden wij gehad dat de gemeenteraad zich eerst had uitgesproken over een herziening van het Programma Ruimte 2015.

Aan het eind van de eerste pagina van het verslag is aangegeven dat wij detail informatie over de exacte uitvoering van de woningen graag in het verdere verloop van het programma ter beschikking stellen.

Door de door u gevolgde procedure dwingt u ons dat nu al te doen. Wij hadden ons hier wel op voorbereid omdat de eerder genoemde motie als laatste overweging aangeeft:

“Bij een deel van de ouderenhuisvesting ook een link moet worden gelegd met thema 4 uit de Woonvisie: wonen en zorg in samenhang bezien. Dat maakt het realiseren van een deel van de ouderenhuisvesting nog complexer.”.

Maar we zijn wel een lerende organisatie. Op eigen initiatief hebben wij de gemeentelijke woonwensen enquête 2012 herhaald in 2016. Wij hebben goed opgelet welke eisen de gemeente stelde bij een eerdere herinrichtingslocatie (WMO geschikt zodat grote bouwkundige ingrepen tot een minimum beperkt kunnen worden) en wij hebben ons tussenproduct thans beschreven.

U treft -ongeacht de locatie- onze gedachten over zorgwoningen (veelal voor ouderen) aan in de bijlage.

U kunt door zo te handelen de belangen die in de motie staan omschreven het beste dienen. Ook daarin gaat het over het verleiden om een levensloopgeschikte andere woning te gaan betrekken zodat er in de bestaande straten weer huizen ter beschikking komen voor woningzoekenden.

Het concept programma van eisen d.d. 25 oktober 2016.

Er wordt geen echte keuze wordt gemaakt welke doelgroep het betreft. Zeker bij senioren is de keus tussen huur en koop een wezenlijk discussiepunt. Ook de mate van luxe/grootte bepaalt welke doelgroep voor de gegeven plek aan zet is.

Wij zouden die keus graag aan de woningzoekenden over willen laten.

Dat het concept een aantal woningen aangeeft zonder weergave van de stedenbouwkundige verkenning die daar aan ten grondslag ligt is vragen om verwarring en onduidelijkheid.

Wij blijven pleiten – zeker indien er (ook) sprake is van woningen in de sociale sector of betaalbare sector - de randvoorwaarden (rooilijnen, bouwhoogte, te handhaven objecten, parkeereisen e.d.) van te voren vast te leggen nadat er op een serieuze wijze onderzoek is gedaan naar de beweegredenen van de doelgroep maar ook van de omwonenden.

Een suggestie:

Onze werkgroep heeft het advies van 25 oktober toegezonden aan Bewonersbelangen Den Oord. Op 17 november mochten wij het ook ten overstaan van een vijftiental omwonenden toelichten.

De Bewonersbelangen heeft ons dit weekeinde 4 namen doorgegeven van mensen die bereid zijn samen met de leden van onze werkgroep en met een nog te werven aantal woningzoekenden uit de doelgroep senioren volledig transparant een verkenning te doen of er een gezamenlijk gedragen advies kan worden uitgebracht, danwel duidelijk te maken waar de verschillen van inzicht zijn, opdat de gemeenteraad bij de herziening van het Programma Ruimte een werkelijke keuze kan worden gemaakt.

Wij nemen deze handschoen op, hoezeer wij ook van mening zijn dat de gemeente hierin al veel eerder het voortouw had moeten nemen. Wij hopen dat u het proces wilt faciliteren op een wijze dat volledig recht wordt gedaan aan de motie 021-2016.

Reactie 17

Een appartement (2-3 kamers) met groot balkon op het zuiden. Voorzien van aardwarmte

Reactie 18

Seniorenwoning-huurwoning met 2 slaapkamers en sociale huur

Reactie 19

Seniorenappartement met 2 slaapkamers, berging

Reactie 20

Graag als er iets bekend is wanneer er ingeschreven kan worden voor seniorenwoning (huur) mij mailen. Liefst op een hoek.

Reactie 21

Kleurstelling van nieuwbouw passend bij bestaande bouw

Reactie 22

Voor oud leerlingen van de Wegwijzer is het fijn om te zien dat hier ooit een school heeft gestaan. Ik (oudleerling 12 jr) zou over ideeën daarvoor wel mee willen denken.

Reactie 23

Graag seniorenwoningen en appartementen. Betaalbaar

Reactie 24

Mijn man en ik wonen hier in de buurt. Zou graag een seniorenwoning huren, minstens 3 kamers. 80-90 m². Aub geen 5 hoog

Reactie 25

Voorkeur voor starterswoningen en senioren en sociaal. Niet alleen de laatste 2 categorieën. Max. 3 woonlagen en 40 woningen. Allerbelangrijkste behoud van het speelveld. Nieuwbouw passend bij bestaande bouw.

Reactie 26

Ik zou binnen de plannen graag een plek voor het Wereldhuis zien bv in de vorm van een inloopruimte met aanverwante vertrekken binnen een appartementgebouw. Gemixte huisvesting bv studenten, ouderen en jonge gezinnen door elkaar.

Reactie 27

Graag indien het tot hoogbouw komt een ruimte reserveren voor gezamenlijke ontmoetingen, bijvoorbeeld voortzetting activiteiten van het Wereldhuis

Reactie 28

Als wordt gekozen voor duurzaamheid wordt de huur hoger, energielasten omlaag. Leuk streven waarbij woonlasten ongeveer gelijk blijven. Maar bij hogere huurprijs overschrijd je eerder de grens voor huursubsidie en dat lijkt me een punt van aandacht!

Reactie 29

Voor de huizen voor de zuidkant van Meekrap-oord staat de privacy op het spel. De minste kans op inkijk als de huizenblokken met de kopse kant op de woningen van de zuidkant Meekrap-oord worden gepositioneerd. 3 lagen is maximum. Liever plat dak.

Reactie 30

Niet hoger dan 3 verdiepingen. Parkeerplaatsen zijn krap berekend. Er bestaat weinig extra capaciteit op de Vlasoord. Daar is al jaren een “evenwicht” waardoor het net kan. Niet meer dan 30% sociale woningbouw.

Reactie 31

Max 3 lagen en liefst 2 hoog. 30-40 woningen voldoende. De parkeergelegenheid is dat ook voldoende?

Reactie 32

Max 3 lagen. Waarom grasveld er niet bij betrekken. 30 – 40 woningen voldoende. Hoe zit het met parkeren in de wijk.

Reactie 33

Om huidige bewoners van de Oorden te verlokken uit hun huidige woning te gaan, zullen de te realiseren appartementen van een behoorlijke omvang moeten zijn. Ca. 100 m² met 2-3 slaapkamers en balkon.

Reactie 34

Wat ik zou willen opmerken: in het plan is de verdeling 50% senioren en 50% sociale huur voor gezinnen. Op locatie de Slinger worden gezinswoningen gebouwd. Bogermanlokatie seniorenwoningen. Op de Molenzoom goedkope huurwoningen. Daar komen mensen met een lage sociaal economische status te wonen, een hele hoop bij elkaar. Een lage SES brengt allerlei risicofactoren met zich mee. Daarom snap ik niet dat Houten niet kiest voor spreiding van groepen met verhoogd risico. Waarom is in dit plan niet gekozen om ook goedkope huurwoningen te bouwen? Mengt uitstekend met de twee doelgroepen met minder risico waar nu vanuit wordt gegaan.

Reactie 35

50% sociaal is teveel. 30-40% is aanvaardbaar

Reactie 36

40 is veel te veel

Reactie 37

Wij wonen hier in de buurt en willen hier graag blijven wonen. Onze belangstelling gaat uit naar een appartement, koop of huur, oppervlakte 100-120 m². Eventueel ondergrondse garage en berging. Balkon op het zuiden, balkon aan de woonkamer.

Reactie 38

In Utrecht kennen we al jaren lang het “verdomhoekje” een locatie bij de Vleutenseweg/Genestetstraat, die regelmatig in het nieuws is, daar omwonenden al jarenlang stelselmatig overlast ondervinden van jeugdgroepen.

De locatie, waar we vanavond over praten heeft also langzamerhand hetzelfde karakter. Wisselende jeugdgroepen, vernielingen tot voor 5 jaar overlast beschonken cafébezoekers tot diep in de nacht. De gemeente tollereerde, dat het karakter van sportcafé geleidelijk werd omgeturnd in feestcafé.

Tallose buurtbijeenkomsten en gesprekken op het gemeentehuis zijn de revue gepasseerd.

De omwonenden hebben genoeg voor hun kiezen gehad en hebben zo langzamerhand genoeg krediet opgebouwd om eindelijk eens rustig te kunnen wonen.

Onlangs is het voornemen van de gemeente om **statushouders** in dit voormalige schoolgebouw te vestigen mede door het bezwaar van de bewoners Haver-oord op het laatste moment afgeblazen. Nu staat de nieuwbouw op deze plaats voor de deur. De omwonenden hebben zich al geruime tijd georganiseerd in de werkgroep bewonersbelang den Oord.

In de concept-uitgangspunten van de gemeente wordt gesproken over 50% seniorenwoningen en 50% sociale huurwoningen, waar er ook nog een optie wordt open gelaten **om hoger dan 3 bouwlagen te gaan**. Een verdeelsleutel 70% koop en 30% huurwoningen wordt veelal bij de meeste omliggende gemeentes gehanteerd en hier gaan wij ook voor. In **Houten Zuid** is jarenlang de verdeelsleutel 80% koop-20% sociale huurwoningen gehanteerd! Gestapelde woningbouw op een **inbreidlocatie** zoals hier past totaal niet in de structuur van de wijk. Niemand van de omwonenden zit te wachten op **hoge stenen bouwwerken in je achter of voortuin**.

Reactie 39

T.b.v. de eventueel te bouwen koopwoningen zou ik graag zien dat er wat grotere woningen gebouwd worden (vanaf 160 vierkante meter). De reden hiervoor is dat er m.i. onvoldoende aandacht hieraan besteedt wordt in Houten Noord. De wijk Den Oord staat bekend als een wat luxere wijk en daarin zullen deze huizen niet misstaan.

Reactie 40 Bewonersbelangen Den Oord

Betreft: reactie Wegwijzer/ Den Oord

2016-11-21

Zoals bekend treedt Bewonersbelangen Den Oord op voor de bewoners van de adressen als genoemd in uw brief van 25 oktober jl , kenmerk RO/PdM met als onderwerp Nieuwbouw locatie Wegwijzer/ Den Oord. Het bijeenbrengen van deze bewoners als groep teneinde zo een gemeenschappelijk aanspreekpunt te hebben of als spreekbuis te dienen dateert van 2014 en is gedaan op verzoek van en in overleg met de gemeente. Diverse malen heeft sindsdien al overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en Bewonersbelangen Den Oord over ontwikkelingen met betrekking tot de locatie Wegwijzer/ Den Oord. Dat werkt tot ieders tevredenheid.

De plannen van de gemeente met deze locatie volgen elkaar nu in hoog tempo op. Eerst in 2015 een tijdelijke bestemming als Wereldhuis [gerealiseerd], daarnaast in juli 2016 de tijdelijke huisvesting van statushouders [eind september weer van afgezien], en nu ineens concept-uitgangspunten voor nieuwbouw, de definitieve bestemming.

Daadkracht is goed, maar dat mag niet leiden tot overhaaste besluitvorming. En dat dreigt, in het bijzonder doordat de gegeven tijd voor een reactie [tot 21 november] op de gepresenteerde concept-uitgangspunten veel te kort is om daarover met onze achterban te kunnen overleggen. Bovendien leiden de geformuleerde uitgangspunten tot vragen waarop het antwoord van belang is voor een definitieve reactie. Die vragen zijn:

1. Ad b. Programma – Waarom wordt afgeweken van de gangbare verhouding 30 % huur [waarvan 15 % sociale huur en 15 % vrije sector] en 70 % koop? Die verhouding 30/70 stemt ook overeen met de bestaande verhouding in Houten Noord-West [bron: Kwaliteitsleidraad pg. 23].
2. Geldt de 'Kwaliteitsleidraad Veranderlocaties Houten Noord' [vastgesteld 15/12 2009] nog onverkort?
3. Ad c. Aantallen – Welke norm is gehanteerd om te komen tot een aantal van 40 woningen? De wijk Den Oord is namelijk een relatief ruim opgezette wijk, een opzet die dus wat betreft bebouwingsdichtheid ook voor de nieuwbouwlocatie doorgetrokken zou moeten worden.
4. Ad d. Duurzaamheid – Hebben de kosten om een EPC van 0.0 te realiseren, mogelijk ongewenste, gevolgen voor de categorie sociale woningbouw?
 - Zijn die kosten wel door te berekenen in de huur?
 - Of is daar subsidie voor?
 - Of maken die deel uit van de beschikbare bouwsom?
5. Ad f. Parkeren – Hoe luidt die door u bedoelde norm en wat is de parkeernorm voor Houten Noord-West? Hoe ontwikkelt deze norm zich in de wijk bij realiseren conform uitgangspunten?

Met het oog op een zorgvuldige besluitvorming is het gewenst dat de antwoorden op de bovengestelde vragen en onze reactie daarop in de besluitvorming worden betrokken. Daarom verzoeken wij het college van burgemeester en wethouders om de voorbereiding van het raadsvoorstel voorlopig op te schorten. In dat kader is wellicht ook van belang te weten dat op donderdag 17 oktober jl. een eerste verkennend gesprek heeft plaatsgevonden met vertegenwoordigers van SGH/SBOH over de mogelijkheid om tezamen te komen tot invulling van de nieuwbouwlocatie. Die gedachte verdient een kans, maar ook daarvoor is meer tijd nodig om uit te werken en voor overleg met alle belanghebbende bewoners. Een opschorting van het voorgenomen raadsvoorstel voor de duur van tenminste drie maanden lijkt in de given omstandigheden redelijk.

In afwachting van uw reactie ga ik ervan uit dat een nadere termijn wordt gesteld om verder inhoudelijk te reageren op de concept-uitgangspunten.

Reactie 41

Reactie op concept -uitgangspunten voor de nieuwbouwplannen van locatie Wegwijzer/Den Oord. Dit naar aanleiding van brief gemeente d.d.25 oktober 2016 en inloopbijeenkomst 9 november 2016

Bebouwingsdichtheid 40 a 50 woningen

Het te bebouwen perceel heeft een oppervlakte van ca. 7000 m². Uitgaande van 40 woningen betekent dat 57 woningen per ha. Bij 50 woningen is dat ruim 71 woningen per ha. Dat is inclusief openbare ruimte zoals parkeerplaatsen, wegen, trottoirs etc. Een bebouwingsdichtheid van 40 a 50 woningen is veel te veel. Voor een relatief ruim opgezette wijk met een dorpskarakter is de norm 25 woningen per ha, voor stedelijk gebied 40 woningen per ha. Omgerekend naar de perceelgrootte van 7000 m² zijn dat 18 tot 28 woningen. De wijk Den Oord is relatief ruim opgezet en zal eerder richting de 25 woningen per ha gaan dan 40. Ik ben dan ook van mening dat de huidige bebouwingsdichtheid voor deze inbrei-locatie doorgetrokken zou moeten worden.

Verhouding 50 procent sociale huur, 50 procent koop

In de praktijk is een gangbare verhouding 30 procent huur waarvan 15 procent sociale huur en 15 procent vrije sector huur en 70 procent koop. Van sociale huur is sprake indien de huur beneden de liberalisatiegrens ligt van € 710,68 per maand. Boven deze grens is sprake van geliberaliseerde huur. Er is voor sociale huur een lange wachtlijst. Echter in de bij mij laatst bekende nieuwbouwontwikkelingen komen geen sociale huurwoningen voor. Ik denk hierbij aan de voormalige Bogermanschool, nieuwbouw aan de Putterhaag, nieuwbouw voormalige gebouw van de waterschap

aan de Burgemeester Wallerweg achter De Grund, nieuwbouw Houtensewetering (o.a. voormalig terrein Bouwbedrijf Kühne en de voormalige hockey velden in de wijk Thiellandt De lange wachtlijst is niet van gisteren. Daar komt bij dat woningcorporatie in een procedure verwickeld is waarbij woningen die zij in het kader van de Koopgarantregeling terug kopen van particulieren niet als sociale huurwoning mogen verhuren. Dit, lopende de procedure, voorlopig gedurende één jaar. Het lijkt er derhalve op dat men thans wakker geworden is en er een inhaalrace moet plaatsvinden. Dat is korte termijn denken en gaat ten koste van de kwaliteit en potentie van onderhavige locatie. Immers een sociale huurwoning mag niet meer dan € 200.000,- kosten. Dat kan dus alleen met eenvoudige bouw. Tevens is de vraag met zoveel sociale huurwoningen of men nog bereid is te kopen. Om de gemeente enigszins tegemoet te komen zou men een ontwikkelaar belegger kunnen zoeken voor het bouwen van woningen in de vrije huursector met de restrictie dat deze gedurende de eerste 10 jaar als sociale huurwoning worden verhuurd. Daar zijn voorbeelden van.

Opbrengst grond marktconform

De vraag is wat is marktconform? Ik heb tijdens de inloopavond van 9 november deze vraag gesteld aan Pim de Moed van de gemeente. Daar gaf hij geen antwoord op maar de gemeente gaat wel uit van een opbrengst van enkele miljoenen. Ook dit strookt niet met de verhouding 50 procent sociale huur 50 procent koop. Voor een sociale huurwoning kan als kengetal ca. 17.000 a 18.000 euro aan de grond worden toegerekend. Voor een vrije sector woning kan dat oplopen tot ca. 60.000 a 65.000 euro per woning. Om de grondopbrengst te maximaliseren biedt de bouw van appartementen veelal ook geen soelaas. Immers de bouwkosten van een appartement zijn hoger dan van een grondgebonden woning. Kan men bij een grondgebonden woning gemiddeld uitgaan van € 850,- per

m² brutovloeroppervlakte aan bouwkosten. Voor een appartement loopt dat al gauw op tot € 1.150,- per m² brutovloeroppervlakte. Het voornemen van 50 procent sociale huur 50 procent koop strookt derhalve ook niet met de gemeente gewenste opbrengst van de gemeente.

Drempels in de straat Lupine-oord

De drempels zijn destijds aangelegd voor het verkeer naar de horecagelegenheid behorende bij de sporthal. Nu is er alleen nog bestemmingsverkeer en hebben de drempels hun functie verloren en zouden de drempels verwijderd kunnen worden. Vrachtwagens zie je vaak aan één kant door de goot rijden met kans op beschadiging van de bomen.

Reactie 42

Naar aanleiding van uw uitnodiging om een reactie te geven op de concept-uitgangspunten voor de nieuwbouwplannen van locatie Wegwijzer/Den Oord, willen wij u het volgende laten weten.

De uitgangspunten Stedenbouw, Programma, Duurzaamheid, Verkeer, Parkeren en Financiën roepen op de meeste punten geen bewaren bezwaren op. Het punt van de duurzaamheid onderschrijven wij zelfs volledig.

Echter, de aantallen van 40-50 woningen achten wij zorgelijk. In een ruim opgezette wijk als de onze is 40 woningen al veel te veel voor deze locatie. We willen graag dat het beeldbepalende karakter van deze wijk, groen, ruim opgezet en geen hoogbouw in stand blijft. Dit maakt het wonen in Houten-Noord juist zo aantrekkelijk en dit gunnen wij de toekomstige buurtbewoners ook.

Reactie 43

Mijn wensen voor de toekomstige nieuwbouw voor Den Oord zijn:

- Geen Hoogbouw, maar normale eensgezinswoningen, vergelijkbaar met De Stenen Poort (Oude hockey-velden)
- Voldoende parkeergelegenheid
- Niet meer dan 20% Sociale huurwoningen
- Geen bebouwing tegen de poort van de Haver-oord woningen, afstand tenminste 10 meter

Reactie 44

Tav a. Stedenbouw:

Het **speelveldje** is niet meegenomen in het plan voor nieuwbouw, **ons advies is dit speelveld wel mee te nemen**, waarmee de totale oppervlakte vergroot wordt en er **meer laagbouw mogelijk** is. Wij zijn van mening dat er in de wijk voldoende speelruimte voor de jeugd aanwezig is.

Tav b. Programma:

De samenstelling van het soort woningen (mix vrije sector-sociale huursector) dient een afspiegeling te zijn van wat er nu in de wijk aanwezig is. Geen overmaat aan sociale woningbouw.

Tav c. Aantallen

Om het karakter van de wijk te behouden dient de huidige bebouwingsdichtheid voor de nieuwe locatie doorgetrokken te worden. Onwenselijk om hoger te bouwen dan 2-hoog; Zie ook onder a. De woningen dienen zo gesitueerd te worden dat er minimale inkijk is in de bestaande tuinen en woningen.

Reactie 45

a. stedenbouw:

Geen opmerkingen; wij juichen toe dat het speelveldje behouden blijft, hoewel dat eigenlijk hier niet aan de orde is, omdat het niet in het plangebied valt.

b. programma:

Wij vinden het programma erg eenzijdig; wij zouden een betere mix willen zien met ook vrije sector huur- en koopwoningen en zo mogelijk enkele (geschakelde) twee-onder-een-kap-woningen. Het kan niet zo zijn dat het realiseren van onvoldoende sociale huurwoningen op andere (inbrei)locaties nu wordt afgewenteld op de (bewoners van) deze locatie.

c. aantallen:

Hoewel voor ons nu moeilijk is in te schatten wat deze aantallen betekenen voor hoogte en compactheid van de nieuwe bebouwing en voor onze zichtlijnen en de zonnigheid van onze tuin, lijken ons de genoemde aantallen van 40 of zelfs 50 woningen veel en veel te hoog. Dit zijn aantallen die zelfs in stedelijk gebied al aan de hoge kant zijn. Wat ons betreft ligt de absolute grens voor de hoogte bij 3 bouwlagen (zonder kap) of 2 bouwlagen met kap. Daarbij moet niet vergeten worden, dat door de bepalingen in het bouwbesluit, elke bouwlaag al veel hoger is dan van de bestaande bebouwing. Niet alleen de hoogte op zich is van belang, maar ook de afstand van de gevels van de nieuwbouw tot de tegenoverliggende percelen. Dit bepaalt immers hoe massief een gebouw overkomt, eventuele inkijk, lichtinval in de bestaande woningen en zon in de tuinen. Er zouden in de uitgangspunten contouren moeten worden vastgesteld, waarbinnen de bebouwing moet blijven. Te denken valt aan hoogtelijnen die in het midden van het plangebied het hoogst zijn en naar de bestaande bebouwing toe schuin naar beneden aflopen.

d. duurzaamheid:

Geen opmerkingen.

e. verkeer:
Graag aandacht voor een keervoorziening voor vrachtverkeer.

f. parkeren:
Graag aandacht voor (het behoud van) voldoende parkeerplaatsen voor bewoners van het gebied en hun bezoek.

g. financiën:
Het mag niet zo zijn, dat het maximaliseren van de grondopbrengst bepalend wordt voor het bouwprogramma. Huisvestingsbeleid en het tegelijkertijd respecteren van het karakter van de buurt moeten leidend zijn.

Reactie 46

Wij, de bewoners van Lupine-oord XX, hebben de volgende vragen en opmerkingen :

-punt b: u geeft aan dat het programma 50% senioren woningen en 50% sociale huur bevat.. In de woonvisie Houten 2025 staat het volgende

- woonvisie punt 2.3.2: Op nog te ontwikkelen locaties zullen er vooral eengezinswoningen worden toegevoegd. Ten aanzien van toe te voegen woningen voor ouderen met fysieke beperkingen zal ook aandacht moeten zijn voor woningtypen met een gelijkvloers woningprogramma (woonkamer + slaapkamer + badcel op dezelfde traploos te bereiken woonlaag).
 - o Bestaande afspraken worden gerespecteerd. Deze tijd vraagt om dialoog en nieuwe mogelijkheden voor ontwikkeling. Wel vinden we dat de gemeente

Reactie 47

Onderstaand ontvangt u onze reactie op de door u geformuleerde concept-uitgangspunten voor de ontwikkeling van locatie Wegwijzer/Den Oord.

- 1) Betrokkenheid bewoners:
In alle communicatie van de afgelopen jaren en ook in diverse uitspraken van de Raad is benadrukt dat betrokkenheid van- en gedragenheid bij bewoners (nieuw en bestaand) van groot belang is. U verwijst hier zelf in de brief van 25 oktober jl. ook nog eens expliciet naar. Ik denk dat het in de geest van deze gedachte is als u dit ook in de uitgangspunten verwoord. Mocht de Raad of partijen in de Raad hier dan anders over denken, dan komt dat daar aan de orde en ontstaan er daarover geen misverstanden.
- 2) De selectie van een ontwikkelaar
In de huidige brief, maar niet in de concept-uitgangspunten, wordt het vervolgproces al gedetailleerd beschreven. Hiermee suggereert u dat dit proces geen onderdeel van discussie zal zijn. Specifiek opvallend vind ik de verwijzing naar de selectie (door 'wij', waarmee u naar ik aanneem het College van burgemeester en wethouders bedoelt) van één ontwikkelaar. Ik laat me vertellen dat veel van de recente hoeveelheid ontwikkelingen in Houten-Noord naar dezelfde ontwikkelaar zijn gegaan. Het lijkt me niet in het belang van een zuiver proces om op voorhand van 1 ontwikkelaar uit te gaan. Eerder is met bewoners besproken en genotuleerd dat de mogelijkheid van voorstellen door meerdere partijen zeker niet is uitgesloten.
- 3) A: Stedenbouw
Het blijft een wonderlijke zaak dat u eenzijdig heeft besloten dat het veldje ten westen van het plangebied behouden blijft. Ik ben geen voorstander van het opofferen van het veldje, maar

het nu volledig uitsluiten beknót de mogelijkheden om te komen tot een in de omgeving passend woongebouw met behoud van een aantal van uw wensen inzake de aantallen woningen. Het voelt voor mij als een weinig consequente bestuurlijke, zelfs iets dubieuze gang van zaken. Ik zal deze observatie ook zo via de leden van de Raad delen.

In het persoonlijk gesprek dat wij in oktober met u en in 2015 met diverse vertegenwoordigers van College en Raad hebben gehad, zijn de uitgangspunten zoals opgesteld door bewoners gedeeld. Een deel zie ik nu terug in het voorstel. Een opvallende omissie is het niet opnemen van onze expliciete vraag om bij het plangebied rekening te houden met een afstand van tenminste 15 meter tot de huidige bebouwing en uit te gaan van tuin aan tuin bij aanleg. Ik zou deze graag terug willen zien om het onderwerp van leefbaarheid voor huidige bewoners niet te laten ondersneeuwen.

4) B: Programma

Het voorstel voor 50% sociale huurwoningen bevreemdt mij zeer. Dit wijkt nadrukkelijk af van de eerder door de Raad goedgekeurde norm van 30%. Ik begrijp dat het College en de Raad schuldbewust zijn van de bijzondere keuzes die tot op heden zijn gemaakt inzake sociale woningbouw. Maar, om Den Oord als inhaalslag te bestempelen, is bestuurlijk weinig sterk. Graag wijs ik u op de bijna onmogelijke uitdaging om de door u gewenste grondopbrengst, de door u gewenste duurzaamheidsnorm en de door u gewenste bewonersbetrokkenheid te realiseren binnen de grenzen van de liberalisatiegrens voor sociale huur.

5) C Aantallen

Ik verwijs u graag naar een onderzoek van één van onze buurtbewoners. Uw plannen betekenen dat er bij 40 woningen 57 woningen per hectare en bij 50 woningen zelfs 71 woningen per hectare zouden worden gerealiseerd. Dit bij een norm voor een omgeving als Den Oord van 25 woningen per hectare, voor stedelijk gebied 40 woningen per hectare. Omgerekend naar de perceelgrootte van 7000 m² zijn dat 18 tot 28 woningen voor deze plek.

In tegenstelling tot uw uitspraken in een persoonlijk gesprek met bewoners, vermeldt u niet dat u bij deze aantallen denkt aan woningen van ongeveer 60 vierkante meter. Een spannende gedachte gezien de doelgroep van gezinnen en senioren. Voor beide doelgroepen is dit een weinig aantrekkelijk aanbod.

Bovendien ontstaat er in combinatie met de bewoordingen rondom het aantal bouwlagen een vager uitgangspunt dan gewenst. Met betrekking tot het aantal bouwlagen spreekt u nu van '3 bouwlagen voor 40 woningen' en 'Met 50 woningen moet er wat dichter op elkaar of hoger gebouwd worden'. Dit is weinig concreet en volledig voor een dergelijk impactvol uitgangspunt.

U doet hiermee een mijns inziens een onverantwoord en mogelijk zelfs misleidend voorstel aan de Raad. Ik wil u vragen tot een meer concreet en passend uitgangspunt te komen voor de locatie. Dus specifieker over de aantallen meters per woning, versus de bouwlagen versus het aantal woningen.

U spreekt in uw uitgangspunt daarnaast van Stedenbouwkundige verkenningen die 40-50 woningen wel mogelijk zouden maken. Ik ga ervan uit dat u deze verkenningen dan ook zult delen met bewoners en de Raad vóórdat besluitvorming plaatsvindt.

6) F: Parkeren:

U stelt dat er voldoende ruimte is om parkeerplaatsen aan te leggen conform de Parkeernormen. U gaat hier echter voorbij aan het feit dat er binnen het huidig plangebied al parkeerplaatsen liggen die al met gemiddelde intensiteit worden gebruikt. Ik ga ervan uit dat u ook het verlies van deze parkeerplaatsen afdoende meeneemt in de parkeernormen. Op deze wijze creëert u niet willens en wetens een parkeerprobleem in een wijk. Het lijkt me vanzelfsprekend dat dit niet uw bedoeling is, maar ik wil u er toch graag op wijzen en zie dit graag als aanvulling in de uitgangspunten (".....het behoud van x parkeerplaatsen zoals thans

in gebruik door de huidige buurtbewoners”). Kiest u hier niet voor, dan ontvang ik graag een korte berekening wat het verlies aan huidige parkeerplaatsen betekent voor de resterende parkeernormen in de huidige buurt.

Reactie 48

Reactie nieuwbouw Wegwijzer/Den Oord

Geachte dames en heren,

Hierbij mijn reactie als direct omwonende op uw concept-uitgangspunten die ik van u op 25 oktober 2016 kreeg toegezonden. Allereerst wil ik u melden dat er erg veel onrust/onvrede is onder de omwonenden door de uitspraken van enkele raadsleden binnen en buiten de raadsvergaderingen dat de inspraak van de “buurt” bij dit nieuwbouwproject drastisch wordt terug geschroefd. Ik noem u de projecten Steenen Poort, Bogermanschool, De Regenboog en Puttershaag waar u het nagelaten heeft om hier sociale huurwoningen voor de mindere in onze samenleving in het project op te nemen. Nu moet er op deze locatie van de Wegwijzer/Den Oord even in inhaalslag komen. U weet dat er een werkgroep van buurtbewoners is opgericht waar veel deskundigheid met zeer ruime ervaring in zitten. In de concept-uitgangspunten geeft u aan dat er 40-50 woningen met hieraan gekoppelde 1.4 parkeerplaats per woning in het plangebied kan worden gerealiseerd. Concreet betekend dit dat er in meer dan drie verdiepingen gebouwd moet worden en dat wij aan de Vlas-oord en Haver-oord met een sterke toename van geparkeerde auto's te maken krijgen. Bij het nieuwbouwproject van de Regenboog kon u in de raad nog weggelaten met de opmerking dat er “in de parkeergarage aan de Kruitmolen geparkeerd kon worden” Dit kunt u hier niet tegen de omwonenden zeggen. 50 woningen op deze plek tasten de woonkwaliteit aan en passen absoluut niet in deze kwetsbare omgeving. Een van de deskundige omwonenden zegt dat dit wel past in een stedelijk gebied. Uw voornemen is alleen woningen te bouwen onderverdeeld in 50% seniorenwoningen en 50% sociale huur voor de zwakkere in onze samenleving. Waarom bent u afgestapt van de verdeling 30% huur en 70% koopwoningen zoals in alle wijken in Houten-Zuid is toegepast. Ten aanzien van de duurzaamheid zet ik ook grote vraagtekens. Sociale huurwoningen zonder meter toepassen is financieel niet haalbaar voor deze groep. Waarom is bij het ombouw van het kantoor-gebouw door bouwbedrijf De Waal aan De Molen niet gekozen voor energie neutrale woningen. Ik heb deze vraag aan Viveste gesteld “dit is niet haalbaar voor deze groep huurders” was de reactie. Of krijgen we op onze nieuwbouwlocatie dan toch een grote groep huurders die scheef gaan wonen? Wat mij zeer tegen de borst stuit is de zgn marktconforme grondprijs waarvoor u al 1.7 miljoen euro aan netto opbrengst in uw “huishoudboekje” zou hebben opgenomen. Dit alles ten koste van o.a. mijn woonkwaliteit?

Ik heb er weinig vertrouwen dat we samen op deze plek een mooi resultaat neer kunnen zetten. Een deel van de raad heeft inmiddels de messen geslepen en de buurtbewoners zetten binnen afzienbare tijd hun hakken in het zand. Ik heb dus meer vertrouwen in de deskundigheid binnen onze werkgroep dan een raad die dit keer niet naar de burger luistert omdat zij bij de beoordeling van de vier voornoemde bouwprojecten te ondeskundig was om tot een juiste besluitvorming te kunnen komen en nu “even” voor de verkiezingen willen scoren. Wij buurtbewoners rekenen op het “Trump effect”. De buurtbewoners zorgen voor de media aandacht de burger moet de rest doen in het stemhokje.

Reactie 49

Hierbij mijn mening over de uitgangspunten.

- 1) Ik ben blij dat er eindelijk duidelijkheid is over het plangebied, d.w.z. dat er nu op papier staat dat het speelveldje blijft.
- 2) Ik maak me zorgen over de aanrijroute: De Lupine-oord is niet gemaakt voor veel verkeer. Het lijkt me dan ook niet de beste plek om veel woningen te bouwen. Als er meer appartementen in Houten

gebouwd moeten worden zou ik dat eerder doen door de leegstaande kantoren om te bouwen: Deze zijn over het algemeen beter bereikbaar dan de bouwlocatie bij de oorden. Tevens zie ik dat daar nu ook al aan gewerkt wordt en er staat nog genoeg leeg in Houten dus dat lijkt me een win-win situatie.

3) Voorkeur voor de bouw zou wat mij betreft dan ook gewoon rijtjeswoningen zijn: Dit past het beste in de buurt. Voor welke doelgroep is mij om het even. Dit zie je ook terug bij de andere bouwlocaties in Houten noord (De slinger / mozaïekschool).

4) Al s laatste: Ik hoop ook dat er goed wordt gekeken naar gevolgen voor de grondwater stand. Deze is nu al hoog in de omgeving, dus misschien kan er ook iets van een waterpartij komen.

Reactie 50

Hierbij onze reactie op de concept uitgangspunten voor locatie wegwijzer/den oord.

Wij vinden het van belang dat het trapveldje definitief buiten het plangebied blijft, zoals eerder toegezegd.

Hoogbouw vinden wij absoluut niet passen op deze plek zo midden in een wijk. Dit hoort meer aan de rand van de wijken binnen Houten bij de rondweg! Doet afbreuk aan de wijk den oord.

De wijk den oord is een mooie ruim opgezette wijk op een centrale plek tussen het rond en het oude dorp. Dit mooie stukje is daarom geschikt om en mix van vrije sektorwoningen, senioren woningen en een aantal sociale koopwoningen te bouwen.

50 woningen is veel te veel. Vinden we niet op zijn plaats.

Wij kunnen ons vinden in a,d,e,f.

Alinea b en c niet, zie hierboven.

Reactie 51

Aanbevelingen conceptuitgangspunten bouwproject Den Oord

Stichting Houten Ontmoet, cq Wereldhuis heeft de volgende aanbevelingen die zij graag meegenomen ziet bij de vaststelling van de uitgangspunten voor het bouwproject Den Oord.

Binnen het bouwproject zien wij een plek voor een ruimte waarin het Wereldhuis haar plek kan krijgen. Dit omdat het hele project gebaseerd is op starters en senioren.

Senioren worden steeds minder mobiel en hebben graag de mogelijkheid om op bereikbare (loop) afstand een ontmoetingsplek te hebben.

Hierdoor wordt het sociaal isolement verkleind, hebben zij de mogelijkheid om actief te blijven participeren in de samenleving. (eigen regie houden/ netwerk versterken)

Dit alles levert de gemeente Houten een aanzienlijke besparing op, omdat er een plek is waar mogelijk dagactiviteiten plaatsvinden, die niet ten laste van de gemeente Houten komen.

Verder blijkt dat eenzaamheid onder jongeren ook groot is. Als Wereldhuis willen we meer werken aan een plek waar jongeren o.a. de mogelijkheid hebben om een maaltijd te nuttigen met meerdere mensen. Door contacten te leggen met ouderen,. Kunnen deze 2 groepen (jong en oud) elkaar versterken. Men leert van elkaar. (kruisbestuiving) men trekt op met elkaar. In het Wereldhuis vinden ontmoetingen plaats.

Verder adviseren wij de Raad rekening te houden met open ruimten, binnen het bouwproject. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid voor het aanleggen van een gezamenlijke tuin; waar ruimte is voor een gezellig samenzijn.

Wij vragen de Raad na te denken over het afgeven van een horeca vergunning voor deze bouwplek. Reden waarom wij dit vragen is om een mogelijkheid te scheppen om een café-achtige ruimte te hebben waar koffie/thee kan worden geschonken en maaltijden kunnen worden genuttigd voor de inwoners van Houten. Er bestaat dan ook een mogelijkheid om café Van Harte te inviteren om zich hier te vestigen.

Wij adviseren de Raad contouren vast te leggen voor parkeerplekken. Hert lijkt zinvol parkeerplekken half ondergronds mogelijk te maken, zodat deze geen extra ruimte innemen. Als er sprake is van hoogbouw.

Wij adviseren de Raad verkeersdruk te (laten) verminderen, door het bevorderen van elektrische oplaadpunten voor zowel auto als fiets. Dit draagt bij duurzaamheid.

Wij adviseren de Raad om na te denken of het bestaande grasveld bij het bouwproject te betrekken. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om stedenbouwkundig een betere indeling tussen open plekken en bebouwing te realiseren.

Reactie 52

Geachte collegeleden, leden van de gemeenteraad en ambtenaren,

Graag reageer ik op de concept-uitgangspunten voor de nieuwbouw op de locatie Wegwijzer / Den Oord.

Volgens mij is het proces goed op gang gekomen, mede door de inbreng en het organisatievermogen van de groep Bewonersbelangen Den Oord. De intentie om de bewoners bij de voorbereiding goed te betrekken is zeker aanwezig.

Ook waardeer ik het eerste concept-uitgangspunt

a. Stedenbouw

Het gehele plan moet binnen het plangebied passen (zie bijlage) Alle nieuwe woningen en parkeerplaatsen moeten binnen de grens van het plangebied worden gebouwd en aangelegd. Het speelveldje ten westen van het plangebied blijft behouden.

De bewoners in de omgeving van de locatie hebben ooit een woning gekocht, passend in een bestemmingsplan. Ze wisten waar ze aan toe waren. Daar kozen ze voor. Het is dan ook logisch en zeer terecht om de grens van het plangebied aan te houden. Hierdoor is de eerst "kou" uit de lucht. Dat blijft behouden. Ik breng graag nog even in herinnering de discussie over de vervanging van de brug bij de Mais-oord, waar het college meende gerust af te kunnen wijken van het bestemmingsplan. Het voortschrijdende inzicht bewijst zich hier. Ook de gemeente blijft een lerende organisatie.

Een gedeelte van het plangebied is laagbouw, de sporthal haalt een grotere hoogte. Ik kan me goed voorstellen dat de direct omwonenden "bang" zijn voor te massieve bouwblokken op deze locatie. En omdat de gemeente 40 tot 50 woningen denkt te kunnen realiseren is "hoogbouw" op voorhand niet uitgesloten.

Als uitdaging bij de concept-ontwikkeling zie ik daarom de volgende opdracht:

Hoe kunnen we de locatie zo ontwikkelen dat we zo goed mogelijk aansluiten bij de huidige bouwhoogte in de directe omgeving?

Graag geef ik daarbij in overweging om ook te zoeken naar mogelijkheden voor kleinere woningen. Er is in Nederland een beweging op gang aan het komen om compact te bouwen. Een voorbeeld dat ook minder bouwoverlast kan opleveren.

<http://welldesign.com/innovatie-woningbouw> met bijbehorende film: <https://vimeo.com/111747296>

Hierbij wordt de energie op de locatie duurzaam opgewekt. In één van de factsheets van de gemeente las ik:

Appartementen moeten minimaal energieneutraal worden gebouwd waarbij gestreefd moet worden naar 0-op-de-meter. Bij grondgebonden woningen is het uitgangspunt 0-op-de-meter. De benodigde duurzame energieopwekking hoeft niet verplicht binnen het plangebied plaats te vinden.

Ik zie het als uitdaging om de energieopwekking wel binnen het plangebied te laten plaatsvinden!

Ik wens jullie graag veel succes bij de verdere uitwerking van de inrichting.

Reactie 53

Als particuliere initiatiefgroep van een **meergeneratie woonproject** willen we de volgende aanbevelingen doen om mee te nemen bij de vaststelling van de uitgangspunten voor het bouwproject Den Oord.

Om het een doelstelling te maken dat er sociale en meer-generatie integratie is. D.w.z. sociale huur, plek voor vluchtelingen, jongeren en senioren met een ontmoetingsplek à la wereldhuis om sociale isolatie in de omgeving te voorkomen.

Binnen het bouwproject zien wij een plek voor een ontmoetingsruimte waarin integratie van buurt, bewoners en sociaal zwakkeren mogelijk wordt.

De bouw van een ontmoetingsruimte in het project voor sociale zorg en waar bewoners met mensen met achterstand tot arbeidsmarkt samen kunnen werken. De levert voor Houten een besparing in zorg/bijstand op. Om die reden adviseren wij kleine kantoor/werkplekken in combinatie met de ontmoetingsruimten. Een plek waar ouderen/senioren zinvol adviserend bezig kunnen zijn in support van jongeren/werkenden.

Een ontmoetingsplek met o.a. de mogelijkheid om een maaltijd te nuttigen met meerdere mensen. Zodat door contacten te leggen jongeren en ouderen elkaar kunnen versterken.

Verzoek om rekening te houden met open ruimten, binnen het bouwproject.

Hierdoor ontstaat de mogelijkheid voor het aanleggen van een gezamenlijke tuin, waar ruimte is voor een gezellig samenzijn.

Wij vragen te Raad na te denken over het afgeven van een horeca vergunning voor deze bouwplek.

Reden waarom wij dit vragen is om een mogelijkheid te scheppen om een café-achtige ruimte te hebben waar koffie/thee kan worden geschonken en maaltijden kunnen worden genuttigd voor de inwoners van Houten. Er bestaat dan ook een mogelijkheid om café Van Harte te inviteren om zich hier te vestigen.

Wij adviseren de Raad contouren vast te leggen voor parkeerplekken.

Het lijkt zinvol parkeerplekken half ondergronds mogelijk te maken, zodat deze geen extra ruimte innemen. Als er sprake is van hoogbouw. Wij adviseren bij de (ondergrondse) parkeergelegenheden voorzieningen te maken voor opvang van regenwater.

Wij adviseren de Raad verkeersdrukte te (laten) verminderen, door het bevorderen van elektrische oplaadpunten voor zowel auto als fiets. Dit draagt bij duurzaamheid.

Wij adviseren de Raad om na te denken om het bestaande grasveld bij het bouwproject te betrekken.

Reactie 54

Aan het college van burgemeester en wethouders
t.a.v. de heer W.F. de Moed

Betreft: Reactie Wegwijzer / Den Oord

N.a.v. uw schrijven d.d. 25 oktober j.l en de bijeenkomst op 9 november j.l bericht ik u het volgende.

De inloopbijeenkomst werd druk bezocht door voornamelijk bewoners van de omliggende woningen. Het geeft aan, en zo zijn de geluiden ook, dat de ontwikkelingen betreffende Wegwijzer / Den Oord bij vele bewoners angstvallig worden bekeken. Het verbaasde mij, en overigens vele aanwezigen, dat wij werden geconfronteerd met een door de Gemeente aangeleverde maquette waarop je kon fröbelen

zonder enige stedenbouwkundige kennis. Dit gaf alleen maar verwarring en frustraties waarbij ook nog eens vrijwilligers van het Wereldhuis een duit in het zakje deden.

In de wandelgangen hoorde ik praten over een te bouwen perceel met een oppervlakte van ca. 7000 m² waarop minimaal 40 woningen moeten komen hetgeen betekend per woning 175 m² inclusief openbare ruimte zoals wegen, trottoirs en parkeervoorzieningen.

Als je kijkt naar de huidige bebouwing rondom het te bouwen project is het aantal woningen dat men nu wil realiseren niet passend. Overigens wil ik u nog wijzen op Kwaliteitsleidraad Veranderlocaties Houten Noord welke is vastgesteld op 15-12-1009.

Er zijn door de groep Bewonersbelangen Den Oord al een aantal uitgangspunten neergelegd zoals de maximale bouwhoogte. Om toch het aantal woningen te halen die men voor ogen heeft en dan dichter op elkaar of hogere bouw is in mijn ogen dan ook ontoelaatbaar. In uw brief van 25 oktober j.l staat dat er maar een projectontwikkelaar een uitnodiging krijgt die de verplichting krijgt om met de toekomstige bewoners en omwonende tot een plan te komen. Is er al bekend wie de nieuwe bewoners zijn als er nog niets op papier staat?

Bij de voormalige basisscholen de Mozaiek en de Regenboog waren drie projectontwikkelaars uitgenodigd op een plan te maken in samenspraak met de omwonenden. Waarom wordt hier nu van afgeweken?

In uw brief vermeld u onder b. PROGRAMMA: 50% seniorenwoningen en 50% sociale huurwoningen. De woningen worden voor minimaal de helft gebouwd voor senioren en het overige gedeelte voor gezinnen. Betekend dit dat er ook 70% seniorenwoningen kunnen gebouwd worden?

Is Viveste de enige woningbouwvereniging die voor dit project in aanmerking kan komen?

Waarom is er bij de poorten, voormalig hockeyveld, alsmede bij de Boggermanschool, de Regenboog en de Mozaiek geen sociale huurwoningen gebouwd? Wordt deze locatie het afvalputje van de Gemeente?