

Participatieplan woningbouw oost-west as Huizen

Aanleiding

Op 22 april heeft de gemeenteraad het integraal inpassingsplan voor de oost-west as van Huizen vastgesteld. Hiermee wordt in de toekomst de route vanaf het busstation tot aan Blaricum veiliger voor fietsers en voetgangers en geschikt voor hoogwaardig openbaar vervoer. In het plan krijgt ook de woningbouwopgave een impuls. De locaties passen bij de doelen van de Provincie over versterking OV, waarbij wonen langs de route één van de uitgangspunten is. De gemeenteraad heeft deze locaties in 2019 aangewezen als mogelijk kansrijke locaties voor woningbouw.

Voor het onderdeel woningbouw heeft de gemeenteraad, na protest van omwonenden van de locatie Zuiderzee/Huizermaatweg, besloten om een intensief participatietraject op te starten. Uitgangspunt daarvoor is tweederde sociale huur en een derde middenhuur. Locaties Zuiderzee/Huizermaatweg en Oostermeent zijn hiervoor voorlopig aangewezen. Het aantal woningen is door de gemeenteraad losgelaten. Op de locatie Oostermeent zal de gemeente het participatieproces samen met woningbouwcorporatie Alliantie begeleiden. Dit vanwege de eerdere betrokkenheid van de Alliantie bij deze locatie. Uiteraard zal – binnen de regels van rechtmatige aanbesteding – gunning plaatsvinden tegen marktconforme grondwaarde. Op de locatie Zuiderzee/Huizermaatweg zal de gemeente na het participatietraject een tender uitschrijven.

Participatie

Het college hecht net als de gemeenteraad van Huizen aan een zorgvuldige participatie over de woningbouw op de locaties Oostermeent en Zuiderzee/Huizermaatweg. Daarom heeft het college in een gesprek hierover gekozen voor een participatietraject waarbij bewoners en andere belanghebbenden op bovengenoemde locaties mee kunnen denken over de inpassing van de woningbouw. Dat betekent dat de participatie niet gaat over de vraag of er woningbouw moet komen maar over de vraag: hoe kan betaalbare woningbouw in het gebied zo goed mogelijk gerealiseerd worden. Hoe gaat het eruit zien? Waar moet de gemeente rekening mee houden op die locatie?

Dit plan voorziet in:

- Heldere spelregels voor het participatieproces, zodat voor alle betrokkenen duidelijk is hoe het project en de participatie er uit ziet;
- Een plan van aanpak voor de participatie in drie stappen voor de periode vanaf september 2021 tot en met maart 2022.
- Een planning.

Heldere spelregels

Het belangrijkste is dat je vooraf niet alleen nadenkt over doel, doelgroep en middelen maar over alle stappen van het participatietraject: van de start tot het definitieve besluit. Dit proces met de spelregels moet vooraf duidelijk zijn voor iedereen. Alleen zo schep je de juiste verwachtingen bij de deelnemers. Om te zorgen dat de spelregels en daarmee de kaders voor iedereen duidelijk zijn, moeten de volgende vragen beantwoord worden:

Wat is het doel van de participatie? Wil je draagvlak vergroten voor je plan, de kwaliteit van je beleid verhogen, de zelfredzaamheid van bewoners vergroten of juist kennis delen?

In welke fase van het beleid vraag je inwoners om mee te denken? Denk hierbij aan agendavorming, beleidsvorming, besluitvorming, uitvoering en evaluatie.

Hoeveel invloed geef je de participanten en waarom? Ga je hen raadplegen, laat je hen adviseren, co-creëren of meebeslissen?

Welke inwoners en andere belanghebbenden betrek je? Hoe worden ze geselecteerd? En heb je hiermee de belangrijkste belangen en visies aan tafel?

Waarover kunnen de participanten wel en niet meedenken? Waarover zijn keuzes te maken?

Hoe lang duurt het traject? Welke fases zijn er te onderscheiden, welke mijlpalen en beslismomenten?

Wat ga je doen met de uitkomsten en wie neemt er uiteindelijk een besluit?

Pas als je bovenstaande vragen hebt beantwoord kun je verder met het kiezen van de beste participatievorm. En vervolgens de participatie starten.

Spelregels woningbouw oost-west as

Hieronder geven we de kaders aan van de participatie door bovenstaande vragen te beantwoorden.

1. Doel van de participatie

Draagvlak vergroten voor de woningbouw bij direct omwonenden en andere belanghebbenden op de twee locaties, door hen advies te vragen over de bouw van huurwoningen en de inrichting van het gebied waar de woningen komen;

2. Fase van het project

Er is een voornemen om te gaan bouwen op de locaties Zuiderzee/Huizermaatweg en Oostermeent. Dat besluit is genomen door de gemeenteraad op 22 april 2021. Er moet nu een participatietraject volgen met omwonenden en belanghebbenden. Daarna besluit de gemeenteraad of er definitief gebouwd gaat worden.

3. Invloed inwoners en andere belanghebbenden

De woningnood is hoog en de wachtlijsten zijn lang. Daarom wil de gemeente de komende jaren meer woningen bouwen. Deze twee locaties maken onderdeel uit van in totaal 26 locaties, die de gemeenteraad eind 2019 heeft aangewezen als kansrijk voor woningbouw. De gemeente stelt zich op als hoeder van het algemeen belang en laat de beslissing om te gaan bouwen niet over aan de omwonenden. Zou de gemeente dat wel doen, dan ontloopt de gemeente daarmee haar publieke verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting in een uiterst krappe woningmarkt. Dat betekent dat de participatie niet gaat over de vraag of er woningbouw moet komen, maar over de vraag: hoe woningbouw zo goed mogelijk ingepast

kan worden in het gebied. Bewoners en andere belanghebbenden kunnen hierover ideeën en meningen inbrengen, dat moet leiden tot een advies aan het college van burgemeester en wethouders.

4. Doelgroepen

De directe omwonenden (bewoners Zuiderzee/Huizermaatweg en Oostermeent), de bewonerscommissie Flora en voor locatie Oostermeent de winkeliersvereniging.

5. Waarover kunnen participanten wel en niet meedenken

Binnen de uitgangspunten tweedeede sociale huur en een derde middenhuur kunnen bewoners adviseren over de mogelijkheden die de locaties bieden voor woningbouw. Dat kan gaan over de grenzen van de locaties, zoals deze nu zijn voorgesteld, over de ligging van woningen in het gebied, het potentiële aantal woningen, hoogte, gevel, kleur enzovoort. Bij de inrichting van het terrein gaat het om de ligging parkeerplaatsen, groen en verhardingen. En wellicht zijn er nog andere wensen in de buurt die we in dit proces kunnen honoreren.



Dat kan mogelijk wel gevolgen hebben voor de opbrengst.

Het resultaat van het participatieproces is een advies aan het college van burgemeester en wethouders, eventueel vertaald in een ontwerp en/of stedenbouwkundige uitgangspunten.

6. Duur traject

De participatie vindt plaats vanaf oktober 2021 en loopt door tot en met maart 2022.

7. Wat ga je doen met de uitkomsten en wie neemt uiteindelijk een besluit?

De reacties en ideeën van de participanten worden vertaald in een advies over de mogelijkheden voor woningbouw, eventueel vertaald in een ontwerp. Dat advies wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Het college bepaalt of het advies ter besluitvorming kan worden voorgelegd aan de gemeenteraad. De deelnemers aan het participatietraject en de omwonenden worden over dat besluitvormingsproces per brief geïnformeerd. Mocht het college anders besluiten dan het advies dat de adviesgroep heeft gegeven, dan moet zij goed motiveren waarom zij daarvan afwijkt.

Plan van aanpak

De participatie bestaat uit de volgende drie stappen in de periode oktober 2021 tot en met maart 2022:

Stap 1: Communicatie over het participatieproces. De gemeente informeert in september per brief de bewoners (en belanghebbenden) op beide locaties over de woningbouwplannen en het participatieproces. De brief bevat daarnaast een uitnodiging voor een (digitale) informatiebijeenkomst. Deze informatie komt ook op een speciaal daarvoor ingerichte pagina op de website te staan.

Stap 2: Het instellen van een adviesgroep voor iedere locatie, bestaande uit maximaal 15 leden. Bewoners die mee willen denken over de inpassing van de woningbouw kunnen zich hiervoor opgeven. Dit kunnen zij doen tijdens de bewonersbijeenkomsten of via een emailadres dat gecommuniceerd is in de bewonersbrief. Afhankelijk van het aantal mensen dat zich aanmeldt vindt loting (openbaar/notarieel) plaats. In de klankbordgroep op locatie Zuiderzee/Huizermaatweg is ook plek voor een vertegenwoordiger van de actiegroep en van de bewonerscommissie Flora. In de adviesgroep op de locatie Oostermeent is ook plek voor een afvaardiging van de winkeliersvereniging.

De adviesgroepen komen een aantal keren bijeen onder leiding van een externe voorzitter en in aanwezigheid van de stedenbouwkundige van de gemeente Huizen en – voor locatie Oostermeent - woningbouwcorporatie Alliantie. De uitkomst hiervan is een plan (met eventueel een aantal varianten) voor de bouw en voor de directe omgeving. Denk aan inpassing in locatie, aantal woningen, hoogte, materiaal en de gevelkleur, groen, ligging toegangsweg en ligging parkeerplaatsen. De ideeën en input van de worden verwerkt in het advies.

Stap 3. Een terugkoppeling van de participatie met de adviesgroep aan de omwonenden van de twee locaties. De terugkoppeling gebeurt zowel met een online enquête als via een inloopbijeenkomst. De reacties van bewoners worden verwerkt in het advies/ontwerp en/of meegegeven in een verslag bij het ontwerp aan de gemeenteraad.

Planning

2021 en 2022	
Stap 1	
Week 41	Versturen brief aan bewoners en belanghebbenden van twee locaties over woningbouw en participatieproces. Met uitnodiging voor een bijeenkomst en deelname aan klankbordgroep. Ook informatie op website zetten.
Week 42	Herfstvakantie Noord-Nederland
Week 44 en 45	Bijeenkomsten (digitaal) locatie Zuiderzee/Huizermaatweg en Oostermeent
Stap 2	
Week 46	De twee adviesgroepen samenstellen en uitnodiging versturen naar de leden voor eerste bijeenkomst
Week 48 en 49	Eerste sessie beide adviesgroepen
Week 50 en 51	Tweede sessie beide adviesgroepen
Week 52 en week 1	Kerstvakantie
Week 2 en 3	Gemeente maakt advies en/of ontwerpen
Stap 3	
Week 4	Terugkoppeling aan adviesgroepen (derde sessie)
Week 5	Brief aan omwonenden twee locaties met informatie over het ontwerp. In deze brief worden bewoners

	uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst en online raadpleging.
Week 7	Inloopbijeenkomsten locatie 1 en 2.
Week 8	Voorjaarsvakantie
Week 9	Sluitingsdatum resp. online raadpleging locatie 1 en locatie 2.
Week 10	Conceptplan gereed