

Mededelingen

Portefeuillehouder: R.G. Boom

Betreft : Verkenning gebied Stad en Lande-noord
Aan : Leden van de Commissie Fysiek domein
T.b.v. : Commissie Fysiek Domein van 13 september 2023
Van : R.G. Boom
Behandelaar : Richard Van Noord
E-mail/telefoonnummer : r.vannoord@huizen.nl / 035-5281518
Datum : 4 juli 2023
Status : ter informatie

Met deze notitie brengen wij u de hoogte van de uitkomst van de op 13 april van 19.00 uur – 20.30 uur gehouden consultatie, door middel van een inloopbijeenkomst, voor het toekomstbestendiger maken van het gebied buurtwinkelcentrum Stad en Lande-noord.

Op 10 mei 2023 is in de commissie Fysiek Domein kennis genomen van de mededeling over de verkenning naar het toekomstbestendiger maken van het gebied buurtcentrum Stad en Lande-Noord. Voor de volledigheid is de mededeling bijgevoegd (**bijlage 1**).

Uitkomst consultatie

Uit het verslag en bijlage met reacties, van bureau De Wijde Blik (**bijlage 2**) blijken de vele vragen en uitwerkingsaspecten. Tegelijkertijd zijn er ook voldoende aanknopingspunten die een ontwikkeling in dit gebied ondersteunen. Het is dus vooral aan initiatiefnemers om in overleg met bewoners, eigenaren, winkeliers en de gemeente tot een ontwikkeling te komen.

Vervolg

In overleg met initiatiefnemer zal aangestuurd worden op het indienen van een vooroverlegplan. Dit plan zal vervolgens via de Omgevingstafelsystematiek in behandeling worden genomen. Daarbij zal eerst gekeken worden naar de wenselijkheid.

Zoals in de mededeling van 10 mei 2023 meegegeven zal in de volgende fase, ook een positieve grondhouding van uw commissie worden gevraagd, uitgaande van een programma, dat onderwerp zal zijn van de participatie. Hiertoe zal een presentatie worden ingepland.

Er wordt naar gestreefd in de gemeenteraad van 28 september 2023 een voorstel te doen voor de globale uitgangspunten van de ontwikkeling.



Uitnodiging

Naam
Adres
Postcode en plaats

Datum 29 maart 2023

Inloopbijeenkomst de Kostmand

Beste heer of mevrouw <naam>,

Graag nodigen de Alliantie en Blaue Ente Invest B.V u uit voor een inloopbijeenkomst over de woningen, garages en het winkelcentrum de Kostmand. De avond is op **donderdag 13 april** in wijkcentrum de Meentamorfose, aan de Landweg 5. U bent van harte welkom tussen **19.00 en 20.30 uur**.

Waarom een inloopavond over de Kostmand?

Zoals u misschien weet hebben de Alliantie en Bleau Ente onderzoek gedaan naar de woningen, garages en het winkelcentrum de Kostmand. Graag laten we u zien welke ideeën er uit het onderzoek zijn gekomen. De avond is bedoeld om uw reacties op te halen. En natuurlijk vragen te beantwoorden die u nu misschien al heeft.

Voor wie is deze inloop bedoeld?

De inloop is bedoeld voor iedereen die woont, huurt of werkt in de Kostmand. Andere geïnteresseerden informeren we graag, maar op een ander moment.

Wat gebeurt er met de reacties?

We bespreken de ideeën en uw reacties ook met de gemeente. Als er meer bekend is informeren wij u weer.

Aanmelden en adres

Wij vinden het prettig als u zich aanmeldt voor deze bijeenkomst. Dat kan via dit emailadres: kostmand@dewijdeblik.com.

Datum: Donderdag 13 april 2023
Tijd: 19.00 uur t/m 20.30 uur
Adres: Meentamorfose, Landweg 5, 1276 AS Huizen

Vragen?

Heeft u vragen over deze brief? Dan kunt contact met ons opnemen via het algemene nummer van de Alliantie of mailen naar kostmand@dewijdeblik.com

Wij ontmoeten u graag op 13 april.

Met vriendelijke groet,

Chris Ridderbos
De Alliantie

Bastiaan Smit
Blaue Ente Invest BV

Verslag

Inloopbijeenkomst vernieuwing

De Kostmand in Huizen

13 april 2023

Het winkelcentrum de Kostmand en de twee aangrenzende woongebouwen van de Alliantie zijn toe aan vernieuwing. De Alliantie en Blauwe Ent Invest zijn bezig aan een vernieuwingsplan om het winkelcentrum toekomstbestendig te maken. Op donderdag 13 april organiseerden de partijen een inloopbijeenkomst over hun vernieuwingsplan, om reacties op te halen en te inventariseren hoe er tegen aan gekeken wordt. Van 19.00 tot 20.30 uur waren mensen welkom in wijkcentrum Meentamorfose, op steenworpafstand van het gebied in kwestie. Naast de initiatiefnemers, waren ook de architecten aanwezig om mensen te woord te staan. De bijeenkomst werd door meer dan 60 mensen bezocht. Er zijn 54 bezoekers geregistreerd, een aantal mensen heeft de bijeenkomst bezocht en geen gegevens achtergelaten).

Over het plan

- Na onderzoek hebben De Alliantie en Blauwe Ent Invest de mogelijkheden voor vernieuwing van de Kostmand in kaart gebracht. Daarbij is een voorbeeld van een stappenplan gemaakt bij sloop nieuwbouw.
- Uitgangspunt hierbij is dat de huidige bewoners maar een keer hoeven te verhuizen. Eerst worden de nieuwe woningen gebouwd, daarna de oude woningen gesloopt.
- De gemeente wil graag weten wat de huidige huurders en eigenaren van de vernieuwing vinden

De inloopbijeenkomst

Alle direct betrokkenen – bewoners, winkeliers en garage eigenaren – zijn per brief uitgenodigd voor de bijeenkomst. Mede door een artikel in de Gooi- en Eemlander zijn er ook anders geïnteresseerden aanwezig, waaronder omwonenden. Mensen die zich niet hebben aangemeld, kunnen bij binnenkomst hun e-mailadres achterlaten om op de hoogte te blijven.

Kort na het begin van de bijeenkomst is het druk in de Meentamorfose. Bezoekers moeten even in de rij staan om naar binnen te kunnen. Verspreid over de zaal kunnen mensen een route lopen langs panelen, waarop de huidige situatie en de toekomstige situatie staan uitgelegd. Bij ieder paneel staan één of meer teamleden om toelichting te geven, bezoekers te bevragen en zelf vragen te beantwoorden. Ook voor mensen onderling blijkt het plan voedingsbodem voor gesprek. Aan het eind van de route staat een paneel waarop bezoekers met post-its reacties kunnen achterlaten. Voor een uitgebreidere reactie gaan mensen even zitten om een reactieformulier in te vullen.

De
Wijde
Blik

Anthony Fokkerweg 1
1059 CM Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

Verlag

De Wijde Blik

Reacties en sfeer

Er heerst op de avond een opgewekte sfeer en bezoekers reageren over het algemeen positief op de plannen en referentiebeelden. Sommige aanwezigen spreken hun vertrouwen uit in het ontwikkelteam. *‘Volgens mij wil iedereen wel een nieuwe flat’*, vertelt een bewoner. De grootste reden dat mensen begrip hebben voor het plan is de huidige staat van het winkelcentrum en de woongebouwen. Alle aanwezigen zijn het erover eens dat De Kostmand een vernieuwing kan gebruiken. Slechte isolatie en gehorigheid komen vaker terug als gebreken van de huidige situatie. De aanwezige omwonenden geven mee dat ze tevreden zijn dat het aanzicht erop vooruit gaat: zij zien een schonere en groenere Kostmand voor zich. Los van een verbetering van de woningen zelf, spreken verschillende bezoekers spreken de hoop uit dat de vernieuwing een positieve invloed gaat hebben op de sociale onveiligheid die er op dit moment wordt ervaren.

Wensen, tips en suggesties

De volgende wensen, tips en suggesties komen vaker naar boven in gesprekken met het team, op de post-its en via de reactieformulieren.

Duidelijkheid huurders

Onder huurders heerst er nog onduidelijkheid over de gevolgen van het plan voor hen. Veel huidige huurders willen graag meer weten over de planning van het plan: wanneer de bouw start, wanneer mensen uit hun woning moeten, of juist wanneer de overlast begint. Ook komt de wens om op dezelfde locatie terug te keren vaak terug. Sommige huurders maken zich zorgen dat de huur van een vernieuwde woning hoger zal worden, waardoor ze het niet meer kunnen betalen. In deze fase van het vernieuwingsplan is de exacte planning nog niet bekend en zijn er nog geen keuzes in gemaakt over de huidige huurders in een sociaal plan.

Alternatief garageboxen

Hoewel de eigenaren en huurders van de garageboxen onderkennen dat de buurt een opknapbeurt kan gebruiken, waren ze logischerwijs minder tevreden met de sloopplannen. Beide groepen hechten veel waarde aan de boxen. Wel geven de meesten aan dat ze open staan voor een alternatief: uitgekocht worden of een garagebox op een andere locatie.

Bezonning omwonenden

Directe omwonenden uiten hun zorgen over privacy en bezonning in verband met de extra bouwlaag ten opzichte van het huidige gebouw en de oriëntatie van de woningen. Er wordt afgesproken met de directe bewoners in gesprek te blijven.



Verslag

Parkeren

Bezoekers vragen zich af of het aantal parkeerplaatsen voor auto's voldoende is, omdat het aantal woningen in de flats omhoog gaat. Sommige mensen geven aan dat het op dit in de huidige situatie al onvoldoende is.

Toegankelijkheid mindervaliden

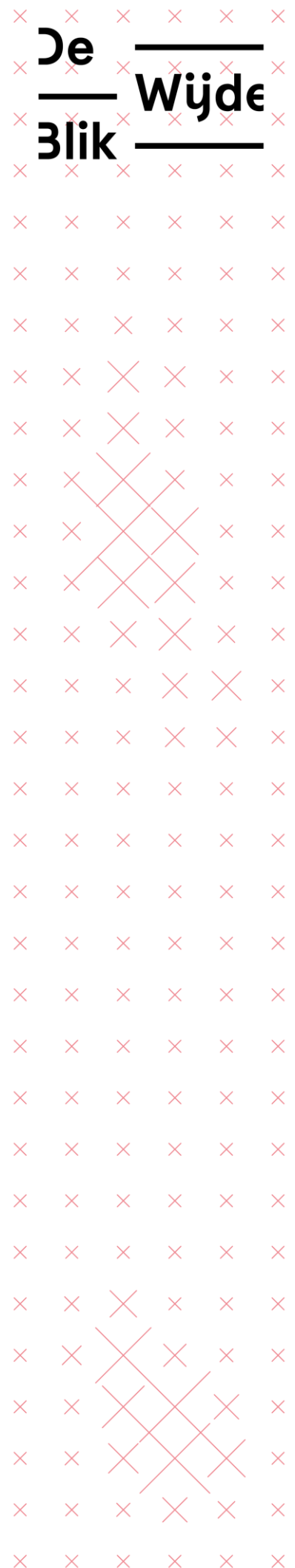
Een aantal buurtbewoners vragen aandacht voor de toegankelijkheid van het winkelcentrum voor mindervaliden, ook tijdens de werkzaamheden.

Reacties

Tijdens de bijeenkomst liep er een medewerker rond om zoveel mogelijk directe reacties van mensen op te halen. Ook hadden aanwezigen de mogelijkheid om hun inbreng achter te laten op post-its op een paneel, of uitgebreider op een reactieformulier. Deze input is gebruikt voor het opstellen van dit verslag. De volledige inbreng is terug te lezen in de bijlage van dit verslag.

Afsluiting en vervolg

Dit was een bijeenkomst die in het teken stond van wederzijds kennismaken en het informeren van de direct betrokkenen van De Kostmand. Iedereen wordt bedankt voor de aanwezigheid en inbreng van aandachtspunten, zorgen en complimenten. Het projectteam neemt de opgehaalde input mee in de ontwikkeling van het plan. Dit verslag en de panelen van de bijeenkomst worden verstuurd naar de direct betrokkenen en anderen op de interesselijst. Via het mailadres kostmand@dewijdeblik.com is het nog steeds mogelijk om vragen te stellen aan het projectteam.





Bijlage

Reacties vernieuwing De Kostmand

13 april 2023

Positief aan het plan

“Ander aanzicht”

Een schoner en milieuvriendelijker appartement.

De plannen bieden oplossing voor vooral de achterzijde aan de kant van de Kotter. En doorgang voor de winkels.

Redelijk ruime opzet

Verbetering van de flats en het winkelcentrum. Het is allemaal zo verouderd! Ik ben voor!

Beter uiterlijk

Veel groen en meer woningen!

Dat de buurt opknapt en de hang-functie verdwijnt. De buurt gaat vooruit! Begin morgen maar.

“eigenlijk alles”

Een verbetering van de omgeving. Hopelijk meer veiligheid.

Het wonen in momenteel vrij slecht. Gehorig, slecht geïsoleerd en oud. De woningen zijn dus aan vernieuwing toe.

Tot nu toe aardig positief, ik wacht af.

Opener, een betere supermarkt en hopelijk minder overlast van hangeugd.

Vernieuwing, betere uitstraling en meer woongenot.

Verbetering in aanzien van de buurt.

Volgens mij wil iedereen wel een nieuwe flat!

Goed plan! Ik hoop wel dat de overlast en de criminaliteit hierdoor vermindert.

Veel succes. Blijf omwonenden goed informeren.

Aandachtspunten

Waar blijven de garageboxen? Ik huur mijn garage om mijn auto veilig te stellen.



De
Wijde
Blik



Anthony Fokkerweg 1
1059 CM Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com



Ver slag

Informe er bewoners en winkeliers in een gesloten bijeenkomst zodat ze vragen kunnen stellen.

Doe het snel en goed, zodat overlast beperkt blijft.

Meer groen dan nu aanplanten

Geen afzuigingsinstallaties op de winkels die 's nachts lawaai maken

Waarom de bijna onvermijdelijke toename in aantal bouwlagen? Deze wijk is een woonomgeving die niks stedelijks heeft en ook niet nodig heeft. Stedenbouwkundige accenten zijn op deze plek dus ook onzin. De nieuwe flats op de oude plek van Jumbo en langs stuurboord zouden aan een plein komen te staan. Maar het is een parkeerterrein!

Zorg voor goede en veilige looproutes voor mindervaliden.

Het zou mooi zijn als de flats meteen energiezuinig zouden zijn.

Goed geïsoleerd. Het zou fijn zijn als vernielingen en criminaliteit en overlast van jeugd verminderd kan worden.

Een verklaring omtrent gedrag vragen aan bewoners. Deze wijk is afvoerput van Huizen aan het worden.

Ook tijdens de bouw het voetpad naar bushaltes en winkels toegankelijk houden (rolstoel en visuele beperkingen).

Het wordt wel dicht op de zijkant van de Kotter gebouwd.

Dat ik hoop dat de overlast en criminaliteit weg blijft.

Niet de huur heel erg ophogen. Hou rekening met de lage inkomens!

Let op de overlast tijdens het bouwen, en geen hoge huurstijging.

Maak de verkeersrichting voor winkels vanaf de Gemeenlandsiaan niet langs de Kotter.

Vind een goede, passende oplossing voor de eigenaren garageboxen.

Wensen, tips en suggesties

Graag garageboxen weer onder de aandacht brengen, eventueel op een andere locatie.

Bewoners die al lange tijd in eenzelfde appartement wonen, moeten het recht krijgen om op dezelfde plek terug te keren als waar ze

De
Wijde
Blik



Verslag

vandaan kwamen.

Zorg ervoor dat de bouw wat massa e.d. betreft aansluit bij het beeld van de wijk.

Maak woningbouw nieuwe appartementen ook voor mindervaliden (brede deuren, drempelloos, ruime douche en toilet etc.)

Blijf de bewoners van de flat op de hoogte houden en erbij betrekken.

Selectief verhuren (minder verschillende nationaliteiten).

Bouw circulair en leg een toegankelijke wijk aan.

Overleg ook met omwonenden!

Ik hoop dat het financieel haalbaar blijft om de woning te blijven wonen en dat er verhuisvergoeding komt voor vloer, muren, raambekleding etc.

Communiceer en betrek de bewoners!

Ik zou graag weer terug willen naar mijn oude flat ivm de stand van de zon.

Kom met een alternatieve beleggingsmogelijkheid na sloop garageboxen.

Doe het hek van de ondergrondse parkeergarage op slot.

Meer fietsenplek en een grotere berging.

Het zou aardig zijn als huurder die dat willen na de herbouw van hun flat kunnen terugkeren op de plek waar ze vandaan kwamen.

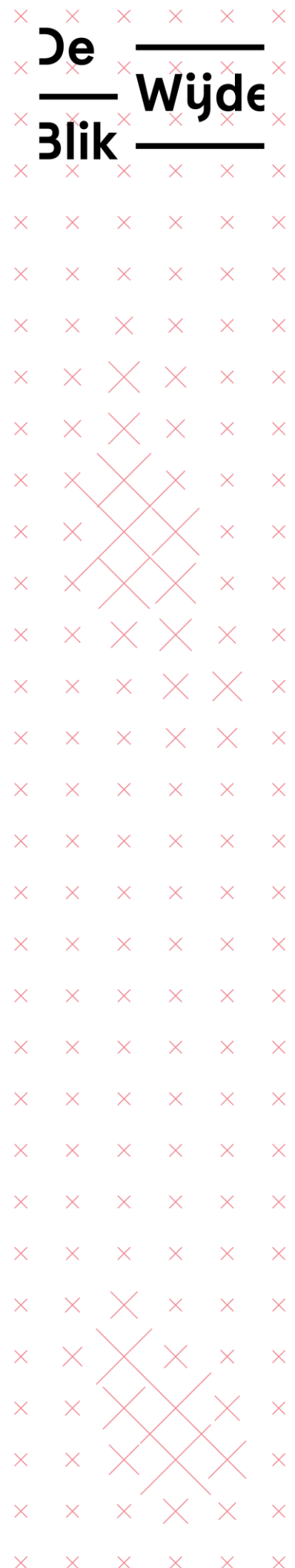
De omgeving is de laatste jaren heel erg versteend. Het is wenselijk als er meer groen komt dan nu.

Eigen parkeerplek bewoners + terugkomen op dezelfde plek

Meer vergroening en stilte in de nacht

Betere verdeling van verschillende bevolkingsgroepen

Genoeg gratis parkeren





Verslag



De Wijde Blik

Q&A

Hoe ver komt het gebouw van bestaande woningen?

Dit is nog nader uit te werken. Aan de Stuurboord wordt het appartementengebouw breder dan de bestaande bebouwing. De bomerrij blijft behouden. Aan de Kostmand ten noorden van het plangebied komt een weg met haaks parkeren tussen de nieuwbouw en bestaande bouw. Ter hoogte van de nieuwe supermarkt wordt dit een voetpad met groen aan weerszijden zoals dit in de bestaande situatie ook het geval is. Aan de Kotter komt de bebouwing van de supermarkt op de plek van de garageboxen. De maisonnettes boven de supermarkt zijn hier terugliggend bedacht vanwege de bezonning en privacy van de directe burens. Nader uitgewerkt zal worden hoe deze overgang naar de bestaande woningen het beste wordt vormgegeven. De nieuwbouw flat aan de Gemeenlandslaan komt op de huidige positie van de flat.

Hoe hoog wordt het gebouw?

Dit is nog nader uit te werken. In eerste instantie zijn er verschillende bouwlagen bedacht, variërend van 3 bouwlagen nabij omliggende bebouwing, waarnaar het oploopt van 4 lagen naar 6 bouwlagen en een stedenbouwkundig hoekaccent. Onder de appartementsgebouwen komt een halfverdiepte parkeergarage.

Wat is de indicatie om te starten?

De planning is van vele factoren afhankelijk. Allereerst willen wij met het plan naar de Gemeenteraad om te beoordelen of er draagvlak is voor verdere uitwerking. Zo ja, dan gaan wij hier verder over in gesprek met de Gemeente, bewoners, winkeliers, eigenaren en omwonenden. Op z'n vroegst starten wij eind 2025 met het bouwen van de eerste fase. Dit is in het geval van de meest optimistische planning.

Hoe gaan we om met een toenemende parkeerdruk?

Hiervoor wordt gekeken naar de gemeentelijke parkeernormen. Dit wordt samen met de gemeente verder uitgewerkt en onderbouwd aan de hand van de werkelijk te verwachten parkeerdruk. In het plan zijn onder andere half verdiepte parkeergarages gesitueerd voor een deel van de woningen. Ook komt er een parkeerveld terug op het maaiveld, voor bewoners en winkelbezoekers.

Hoe zit het met geluidsoverlast van apparatuur van de winkels?

De installaties van de winkels worden op het hoge dak van de appartementen geplaatst. Door de installatie zo hoog mogelijk te plaatsen wordt geluidsoverlast en eventueel geuroverlast geminimaliseerd.

Kun je later bij verdere plannen nog protesteren?

Alle wettelijke mogelijkheden bij besluitvorming en vergunningverlening staan open.



Verslag

Waar blijven de garageboxen?

De individuele garageboxen komen in de huidige plannen niet terug.

Kunnen scheefhuurders blijven?

Hier wordt uitsluitel over gegeven in het Sociaal Plan van de Alliantie.

Wordt er wel rekening gehouden met de maximale kale huur?

Als bedoeld wordt de maximale huur van de huidige woningen, dan niet.

Als bedoeld wordt de maximale huur van de nieuwe woningen, dan wel (op basis van het Woning Waarderingsstelsel).

Wat gebeurt er als ik niet in de nieuwe woning wil?

Deze mogelijkheden worden uiteengezet in het Sociaal Plan van de Alliantie.



De Wijde Blik