

## Vragen en antwoorden Raadsvoorstel 'Stedenbouwkundige visie, kader en beeldkwaliteitsplan woningbouw De Wolfskamer' naar aanleiding van de Commissie Fysiek Domein d.d. 5 maart 2025

### Beslispunt 1: Stedenbouwkundige visie/kader

1. We zien nu 5 of 6 blokken, eerder waren dit er 3, waarom dit verschil?

#### Antwoord

Er waren 3 bouwvlekken ingetekend, geen appartementencomplexen. Vanuit de participatie is aangegeven dat grote complexen ongewenst zijn. Er is in het stedenbouwkundig kader een keuze gemaakt om de grote complexen 'op te knippen', zodanig dat per bouwvlek één tot twee complexen gerealiseerd mogen worden. Wanneer één complex in de bouwvlek wordt gerealiseerd moet dit complex worden 'opgeknipt', zodat het lijkt of deze uit meerdere complexen bestaat.

### Beslispunt 2: Beeldkwaliteitsplan

Geen aanvullende vragen.

### Beslispunt 3: Verdeling woningbouw 1/3-1/3-1/3

2. Waarom ligt dit voorstel nu weer voor, terwijl daarover al eerder een besluit is genomen?

#### Antwoord

Tijdens de behandeling in de raad van 30 mei 2024 hebben enkele fracties aangegeven van mening te zijn dat het voorstel met de uitgangspunten onder 'stoom en kokend water' tot stand was gekomen. Om aan de wens van die fracties tegemoet te komen heeft het college dit punt nogmaals, aan de hand van een verdere onderbouwing, aan de raad ter definitieve besluitvorming voorgelegd.

3. Is het college bereid om de verdeling 40-30-30 (dus 40% sociale huur, 30% middeldure huur en 30% dure koop) te onderzoeken/door te rekenen, inclusief een mogelijke bijdrage van de provincie voor de onrendabele top die dan wellicht ontstaat?

#### Antwoord

Het college is niet bereid de verdeling 40-30-30 verder te onderzoeken. Door de verdeling aan te passen wordt niet meer voldaan de eis van de raad om de locatie kostenneutraal te ontwikkelen. De gemeente dient het verschil zelf te financieren. De kans op een provinciale bijdrage is klein, omdat het project met de 1/3-1/3-1/3 verdeling kostenneutraal uitgevoerd kan worden.

Daarnaast zijn wij van mening dat er niet alleen behoefte is aan sociale huurwoningen, maar zeker ook aan middeldure huurwoningen en duurdere koopappartementen. Middeldure huurwoningen en duurdere koopwoningen bieden mensen in de sociale sector ten eerste de kans om door te stromen. En ten tweede bouwen we niet alleen voor starters, maar ook voor ouderen die op zoek zijn naar een appartement in zowel de sociale als de middeldure huur als ook in de duurdere koopsector. Die laatste categorie laat vaak eengezinswoningen achter, geschikt voor jonge gezinnen, zodat ook op deze manier de zo belangrijke doorstroming wordt bevorderd. Het college houdt daarom vast aan het voorstel voor de verdeling 1/3-1/3-1/3.

En daarbij, als we kijken naar de Provinciale cijfers dan geven die aan dat het aantal sociale huurwoningen in Huizen al bovengemiddeld is vertegenwoordigd en dat er juist veel behoefte is aan woningen in het middensegment.

4. Is het college bereid om via de tender te regelen dat de ontwikkeling van locatie De Wolfskamer plaatsvindt door een ontwikkelaar samen met een woningbouwcoöperatie, zodat ook een duurzaam beheer van de huurwoningen ook op termijn is gegarandeerd?

#### Antwoord

Ook het college hecht aan een duurzaam beheer van de sociale en middeldure huurwoningen. Op welke wijze we dit precies in de tender kunnen verwerken is onderdeel van de inhoudelijke voorbereiding van de tender. Die voorbereiding vindt op dit moment plaats en is volgens planning uiterlijk in Q3 2025 afgerond. Uitgangspunt is in elk geval om te starten bij de markt, daarbij rekening houdend met het Didam arrest. De woningbouwcorporaties die actief zijn in de gemeente Huizen, zijn meegenomen in het participatietraject.

Ter informatie: de regio voor toegelaten instellingen (woningbouwcorporaties) voor Huizen is veel groter, dan de actieve instellingen. Huizen ligt in woningmarktregio 5.



#### **Beslispunt 4: Aanleg Collectorveld**

##### **5. Wordt bij de keuze voor de entiteit ook HuizenDuurzaam betrokken?**

#### Antwoord

Het college zal deze optie in het onderzoek meenemen.

##### **6. Wordt bij de keuze voor de entiteit ook gekeken naar een coöperatieve vereniging, zoals ook in andere gemeente gebeurt?**

#### Antwoord

Het college zal deze optie in het onderzoek meenemen.

##### **7. Op welke manier wordt geluidshinder door warmtepompen beperkt, ook in de woningen?**

#### Antwoord

Onder de alternatieven bij beslispunt 4 van het raadsvoorstel staat benoemd dat bij het collectorveld het onttrekken van warmte uit het veld niet hoorbaar is, in tegenstelling tot het alternatief met droge koelers. Daarnaast zijn geen buitenunits per appartement nodig (zoals bij het alternatief met eigen luchtwarmtepompen per appartement) die geluidsoverlast kunnen

veroorzaken. Voor de huidige locatie (appartementen op de Wolfskamer) is dit ZLT systeem dus een oplossing zonder geluidsoverlast.

De pompen in de woningen, die nodig zijn om de temperatuur uit het warmtenet op te waarden naar de benodigde temperatuur voor ruimteverwarming en warm tapwater, veroorzaken zeer weinig tot geen geluidsoverlast, vergelijkbaar met het geluid van de huidige CV-ketels. Dit heeft als reden dat er geen buitenunit nodig is voor deze pompen omdat ze worden aangesloten op het warmtenet.

8. De hoge temperatuur die in de zomer van het collectorveld komt (25-40 graden Celsius) mag niet in de bodem worden opgeslagen. Wat gebeurt er met die warmte boven de 25 graden?

Antwoord

Doordat de energiecentrale hierop zal moeten sturen, zodanig dat er gemiddeld 21 graden Celsius wordt geïnfiltreerd in de warmtebron, wordt de wettelijke limiet van 25 graden Celsius niet overschreden. De resterende warmte blijft dan dus onbenut. Voor verdere tekst en uitleg hierover verwijzen wij naar hoofdstuk 4.2 van de geheime bijlage 4.a. bij het raadsvoorstel.

9. Zijn beide voetbalverenigingen het eens met de aanleg van een collectorveld?

Antwoord

De voetbalverenigingen zijn vanaf het begin meegenomen in de mogelijke aanleg van een collectorveld en zijn hiermee akkoord. Dit is in het overleg van 6 maart jl. nogmaals door beide voorzitters bevestigd. Het wordt ook uitgedragen binnen de verenigingen.

10. Zijn de kosten voor beide voetbalverenigingen en sporthal Wolfskamer (dus niet: De Baat) bekend en wie gaat die kosten betalen?

Antwoord

In hoofdstuk 7.1 van de geheime bijlage 4.a zijn zowel de kosten voor beide voetbalverenigingen, als voor sporthal Wolfskamer als voor de woningen doorgerekend voor een ZLT (zeer lage temperatuur) warmtenet doorgerekend. Op basis van deze businesscases liggen de terugverdientijden voor zowel de clubs als voor de gemeentelijke sporthal, in beheer bij SRO Huizen BV, tussen de 6 en 7 jaar. Deze (geheime) cijfers en eventuele vervolgacties zijn nog niet met de voetbalverenigingen besproken. Als de raad instemt met de aanleg van het collectorveld, gaat het college hierover in gesprek met de clubs en SRO Huizen BV en zullen vergelijkbare afspraken worden gemaakt als met de huurders van ons maatschappelijk vastgoed bij de verduurzaming van hun accommodaties. Overigens is aansluiting op het warmtenet voor de clubs, in tegenstelling tot de woningbouw, op dit moment geen verplichting maar wel een mooie kans om verder te verduurzamen.

Koeling vereist voor beide verenigingen grotere aanpassingen van de bestaande afgiftesystemen, vandaar dat dit niet is meegenomen in de businesscases. Voetbal is een buitensport en dus niet afhankelijk van een al dan niet gekoelde sportaccommodatie. Daarnaast is het voetbalseizoen afgelopen voordat de zomer aanbreekt, vandaar dat de noodzaak om kantines te kunnen koelen niet direct aanwezig is en destijds bij de (ver)bouw daarom ook niet is meegenomen.

11. Welke pilots zijn er in Nederland bekend ten aanzien van de aanleg van collectorvelden?

Antwoord

Er lopen diverse onderzoeksprojecten in het land. Enkele concrete voorbeelden daarvan zijn:

- Eindhoven: op Sportpark Strijp is in 2023 onder een korfbalveld een collectorveld aangelegd om de nabijgelegen school en 150 woningen mee te verwarmen.

- Zaanstad: bij voetbalclub ZVC'22 is in 2024 een collectorveld aangelegd om het nabijgelegen zwembad De Slag in Zaandam te verwarmen.
- Gouda: bij voetbalvereniging SV DONK is in 2024 een collectorveld aangelegd. Nu nog alleen voor de voetbalclub, maar in de toekomst ook geschikt om nieuwbouw van woningen of een andere grote afnemer in de buurt, zoals een zwembad of ander (maatschappelijk) vastgoed.