

Beste leden van het Forum Ruimte,

Vandaag wordt in het forum ruimte de stedenbouwkundige uitgangspunten van Oranjepark 2 besproken. De Woningraat is initiatiefnemer van dit project en eigenaar van de grond. De enige locatie in Oudewater waarover wij nog beschikken. Voor ons is het dan ook zeer belangrijk om de locatie maximaal te benutten.

Het proces voor het ontwikkelen van woningen op deze locatie is herstart in 2019.

In 2019 was er al sprake van lange wachttijden voor het krijgen van een sociale huurwoning. Anno 2024 spreken we van een echte wooncrises.

Dit zagen we zeer recentelijk bij de verhuringen Schuylenburcht. Een gebouw waar we zeer trots op zijn. Maar waar we ook veel mensen hebben moeten teleurstellen: 44 woningen met maar liefs 1200 reacties.

Sinds 2019 hebben we, De Woningraat, in Oudewater geen sociale huurwoning kunnen toevoegen: Schuylenburcht maar ook Wijngaardstaat zijn tenslotte vervanging en geen toevoeging van woningen. We zagen het aantal inwoners dan ook dalen vorig jaar in Oudewater.

Buiten de rode contouren woningen ontwikkelen is zeer ingewikkeld. En hoewel gemeente dit heel graag wil zitten we nu eenmaal in het groene hart waar buiten de rode contouren bouwen, op korte termijn, niet gerealiseerd wordt.

Op korte termijn is binnenstedelijk ontwikkelen de enige mogelijkheid tot het vergroten van de woningvoorraad.

Binnenstedelijk ontwikkelen is ook ingewikkeld. In tegenstelling tot het realiseren van een project in een weiland hebben we omwonenden, ieder met zijn of haar eigen argumenten. Ik mis in de discussie vaak de stem van de woningzoekende. Individueel belang ten opzichte van collectief belang. Wij ontvangen dagelijks telefoontjes, mailtjes en mensen bij ons aan de balie die opzoek zijn naar woonruimte: we hebben het dan over starters die gedwongen nog thuis wonen, jonge gezinnen die meer ruimte nodig hebben en ouderen die graag ruimte willen maken maar geen alternatief hebben.

Naast de volkshuisvestelijke noodzaak van het toevoegen van zoveel mogelijk woningen is het ook een financiële noodzaak om minimaal 50 woningen te bouwen. Willen we dezelfde bouw- en omgevingskwaliteit als Schuylenburcht en Wijngaardstraat behouden dan is een minimum aantal vanwege efficiency nodig.

We zijn blij dat de stedenbouwkundige uitgangspunten van Oranjepark 2 voor ons liggen. Inhoudelijk wil ik graag op enkele punten onze reactie geven:

Op pagina 8 en 9 wordt gesproken over een doorgang (een gat) in het woongebouw. Dit vanwege esthetische aspecten. Wij zien daar graag een andere oplossing voor. Ten eerste is onze ervaring dat een gat vaak een hangplek wordt, ten tweede kan je hierdoor 2 appartementen minder realiseren.

Op pagina 9 wordt gesproken over de inrichting van de openbare ruimte, deze zou moeten worden gedaan volgens het handboek Inrichting Openbare Ruimte. Mijn vraag is: is het de bedoeling dat de ruimte wordt overgedragen aan de gemeente?

We vinden groen belangrijk. Dat zie je ook terug aan de plannen mbt de dierenweide. Wij ontarmen dit en hebben daarvoor al enkele tijd geleden een intentieovereenkomst met De Dierenweide ondertekend.

In de omschreven uitgangspunten staan echter twee duurzaamheidsuitgangspunten waaraan we niet kunnen voldoen. Ten eerste wordt er op pagina 9 gesproken over het verplanten van waardevolle bomen. Het betreft hier 5 tot 7 bomen die dermate groot zijn dat verplaatsing niet mogelijk is. We komen graag met een alternatief plan zodat we recht doen aan de natuur.

Ten tweede wordt gesproken over het hanteren van de lijst Cradle tot Cradle Banned list of Chemicals. Dit betreft een toevoeging boven op de eisen van het bouwbesluit. Dit werkt kostenverhogend en kost extra bouwtijd. Wij willen proberen dit zoveel mogelijk toe te passen, als harde eis is dit niet realistisch.

Samenvattend zien wij graag de aanpassingen bij de uitgangspunten zoals zojuist genoemd, zodat we daarna zo snel mogelijk door kunnen met de ontwikkeling van Oranje Park 2.