

Aan de raad van de gemeente Vught

Voor uw bespreking op 17 oktober

Reactie op de Ontwikkelvisie Park Voorburg

Met belangstelling heb ik kennis genomen van de ontwikkelvisie voor Park Voorburg en de toelichting daarop in de gemeenteraad. De beoogde ontwikkeling is een belangrijke en waardevolle aanvulling op de ruimtelijke ontwikkeling van Vught. Het plan is zorgvuldig opgebouwd en dat verdient alle complimenten. Hopelijk kan de visie snel tot ontwikkeling komen en is de ontsluiting op een verantwoorde manier op te lossen.

Ik wil hierbij toch enkele opmerkingen maken waarvoor ik uw aandacht wil vragen bij de bespreking van de ontwikkelvisie. Het betreft het ontbreken van uitgangspunten voor te huisvesten doelgroepen. Dat gaat verder dan dit plan alleen. Daarnaast over het uitgangspunt van parkeren op de binnenterreinen.

De noodzaak voor een doelgroepenbeleid

Tot nu toe richt de gemeente zich vooral op de gewenste differentiatie naar prijscategorieën. Dat is prima, maar daarnaast is een beleid op doelgroepen noodzakelijk om die woningen te bouwen waaraan behoefte bestaat. Al eerder heb ik uw raad bij de aanpassing van de prijscategorieën voorgelegd ook een doelgroepenbeleid te gaan voeren. Dat zou dan later wel aan de orde komen. Ik heb daarover verder niets vernomen. Ik wil hierna toelichten waarom een beleid over de te huisvesten doelgroepen niet kan worden gemist. Zowel de Rijksoverheid; Provincie en Regio hebben daar eerder en herhaaldelijk op aangedrongen. Voor wie bouwt Vught nu alle woningen?

Tijdens de informatiebijeenkomst is door burgers als doelgroep al starters en senioren genoemd. Zoals u weet zijn er in 2023 circa 3,5 miljoen mensen in Nederland ouder dan 65. Het aantal ouderen 80 plus neemt in 2024 toe naar 1,6 miljoen. Daarnaast neemt het aantal een- en tweepersoons huishoudens nog meer toe en is dat nu al circa 40% van het aantal huishoudens. De samenstelling van huishoudens is nogal veranderd en dat gaat nog door. Die ontwikkeling zal in Vught niet anders zijn. In de dossiers over de “staat van de volkshuisvesting”; “Voortgang van de nationale woon- en bouwagenda 2023” en de “Voortgangsrapportage van 4 juni 2024” (pagina 5) kunt u dat allemaal terugvinden. Neem b.v. kennis van de tekst in hfst 5 van de agenda 2023 over wonen en zorg met de 3 daarin genoemde actielijnen. Er zijn diverse handreikingen en stimuleringsregelingen beschikbaar.

Vastgesteld is dat 1/3 van het te realiseren programma (290.000 woningen) geschikt moet zijn voor ouderen. In de woonagenda staat: “meer passende woningen voor ouderen toe te voegen”; “om dat te bereiken meer regie op ouderenhuisvesting te voeren”; “door regionale tafels in te richten”; “het inzetten van het aanjaagteam” (<https://www.aanjaagteamwwzo.nl>). In de woondeals wordt als actie genoemd: “afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen”.

Bekend is dat ouderen weinig verhuizen vanwege het ontbreken van geschikte alternatieven. Terwijl ook bekend is dat verhuisbewegingen van ouderen een groot effect

hebben op de woningmarkt zoals een betere doorstroming. De regeling “Huisvesting Aandachtsgroepen” biedt de gemeente mogelijkheden.

Een gemeentelijke woonzorgvisie ontbreekt nog. Hoever staat het hiermee? Veel gemeenten beschikken daar nu al over. Hoeveel 0-tredenwoningen zijn wenselijk? Hoeveel geclusterde woningen? Hoeveel zorgwoningen?

Waardering is er voor het vele werk dat verricht wordt voor de realisering van het woningbouwprogramma. Alle overheden, ook Vught, werken hard aan de woningbouw, zie de brief van de minister van 5 juni 2024. Daarin staat ook een verwijzing naar diverse regelingen waaronder voor woonvormen voor ouderen.

Het gemeentelijke woningbouwprogramma is dat beduidend hoger is dan de omvang van de Vughtse behoefte. Dat biedt veel ruimte dat programma af te stemmen op de woonbehoeften van ouderen en jongeren in Vught naar woningtype en – grootte; de woonsfeer en de gewenste woonomgeving.

Parkeren op de binnenterreinen

Om de groene kwaliteiten in het plangebied te behouden is als uitgangspunt opgenomen “parkeren conform parkeerbeleid, binnen de ontwikkelvelden en uit het zicht”. Uit de toelichting aan de raad begreep ik dat meer concreet parkeren aan de binnenzijde van de bouwblokken zou moeten plaatsvinden. Ik adviseer u dit minder dwingend op te nemen. Het is juist een van de Nederlandse bouwkwaliteiten om het openbare terrein van het privé (binnen)terrein te scheiden. Scheiding van rust en drukte; geluid en rust etc. Te veel zien we nu dat als gevolg van de ruimte voor parkeren er geen ruimte voor tuinen overblijft en er dan ook nog een berging geplaatst moet worden. Of parkeren aan de openbare wegen slechter beter en beter op de binnenterreinen is bovendien sterk afhankelijk van de beschikbare maten op de te ontwikkelen kavels en de maten van de openbare ruimte. Daarnaast is het wenselijk de hoeveelheid verharding te beperken evenals het zo veel mogelijk vrijhouden van gemotoriseerd verkeer. Voor ouderen kan juist het binnenterrein belangrijk zijn voor gezamenlijke ontmoetingen. Mijn voorstel is dit minder bindend op te nemen. Dat kan door per te ontwikkelen gebied de wijze van parkeren te bezien met aandacht voor zowel de groene kwaliteiten als die van het woon- en leefmilieu. Overigens is de verwijzing naar het parkeerbeleid enigszins voorbarig omdat dat beleid nog opnieuw moet worden vastgesteld en de inhoud nu nog niet bekend zoals b.v. een normering naar woninggrootte en locatie. Dat aan een later vastgesteld parkeerbeleid moet worden voldaan geldt overigens altijd.

Voorstellen en verzoek

1. Park Voorburg biedt uitgelezen kansen voor het realiseren van geschikte woningen voor ouderen. Ik stel u voor in het “Programmatisch kader” op te nemen dat minimaal 1/3 van het aantal te realiseren woningen geschikt moet zijn voor huisvesting van ouderen.
2. In de visie op te nemen als uitgangspunt: een leefomgeving te creëren passend voor ouderen die uitnodigt om elkaar te ontmoeten en helpen.
3. Het uitgangspunt van parkeren op binnenterrein niet dwingend op te nemen en ruimte te laten voor oplossingen die recht doen aan het groene karakter van het gebied maar ook zorgen voor rust; ontmoeten en beperking van de ruimte voor auto's en verharding
4. Meer algemeen in aansluiting op de voorstellen van Rijk; Provincie en regio: Alle woningbouwplannen door te lichten over de bijdrage aan huisvesting voor ouderen.

Daarbij deze te catalogiseren naar de geschiktheid van het woningtype; de woninggrootte en woonsfeer voor ouderen en dit te relateren aan de differentiaties in de woonbehoeften van ouderen. Dit zodat de ouderen in Vught een perspectief wordt geboden.

Met vriendelijke groeten,
Henk Spoelstra



Bijlage: citaat uit de voortgangsbrief van 4 juni 2024

Daarom heb ik aan medeoverheden, zoals afgesproken in het programma 'Wonen en Zorg voor Ouderen' en in navolging van de gesloten woondeals waarover ik uw Kamer heeft geïnformeerd, gevraagd om uiterlijk in het tweede kwartaal van 2024 de regionale opgave vast te stellen en afspraken te maken over de opgave per gemeente en monitoring van de voortgang. Ook moeten er procesafspraken komen over de verdere uitwerking, bijvoorbeeld op het gebied van doorstroming. Het aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen ondersteunt de partners hierbij om zo tot werkbare bestuurlijke afspraken te komen. Ook jagen zij partijen aan om deze woonzorgafspraken te vertalen naar concrete projecten. Zorgkantoren, zorgaanbieders en corporaties worden hierbij betrokken.