

HOLLANDSCHE RADING **WOONDORP IN DE NATUUR**

Weiland en bos zijn onze achtertuin



Woonvisie Hollandsche Rading

Versie 27 april 2021

Dit is de Woonvisie voor Hollandsche Rading, opgesteld door de Bewonersgroep Woonvisie Hollandsche Rading.

In deze woonvisie geven we ons antwoord op de vraag: “onder welke voorwaarden kunnen we als dorp meer woonruimte bieden zonder dat belangrijke en specifieke kwaliteiten van onze leefomgeving verloren gaan?” Met het opstellen van deze visie willen we er voor zorgen dat de specifieke waarden van Hollandsche Rading goed in beeld zijn en het eigene en unieke van ons dorp voor ons en onze kinderen veiliggesteld wordt.

Deze visie bevat een advies voor de gemeente, kernwaarden en -kwaliteiten, scenario's voor de verwezenlijking van de visie, een matrix met beoordeling van locaties uit de Kansenkaart op basis van de visie en concrete voorstellen voor beleidswijzigingen. De visie is getoetst via een dorpsbrede enquête en is gebaseerd op lokaal en landelijk beleid en woontrends.



Inhoud

Leeswijzer	3
Proces	4
Advies	6
Uitvoering in vier stappen	7
Kernwaarden en -kwaliteiten voor de leefomgeving	8
Scenario's met uitgebreide toelichting	16
Analyse mogelijke bouwlocaties in Hollandsche Rading - binnen de "rode contouren"	18
Concrete voorstellen voor beleidswijzigingen (kruimelregeling en bestemmingsplan)	21
Bijlage 1 Uitkomsten van de dorpsbrede enquête van maart 2021	23
Bijlage 2 Brief van 2 februari 2021	24

Leeswijzer

Eerst volgen hieronder de beschrijvingen van proces en dorpsraadpleging. Vervolgens volgen de adviezen die we het gemeente-bestuur hebben gegeven en een concreet stappenplan voor de uitvoering. Daarna volgen de kernwaarden en -kwaliteiten die naar onze mening niet verloren mogen gaan. Ons hoofdthema (onze dorpslogan) is: "Woondorp in de natuur: weiland en bos zijn onze achtertuin". Daarna volgen verschillende mogelijkheden om slim in te breiden binnen bestaande structuren. Dit kan door effectiever gebruik van de ruimte en door betere benutting van de huidige woonvoorraad. Het behoud van sociale cohesie willen we borgen door aandacht voor kernbinding, door zelfbewoningsplicht en het

opnemen van anti-speculatiebedingen en door een grotere diversiteit in woontypologie actief te bevorderen. We denken dat we ons dorp op deze wijze vitaal kunnen houden en voorzieningen als de basisschool en tennisvereniging in stand kunnen houden.

Vervolgens hebben we alle locaties van de Kansenskaart (per 1 februari 2021 en binnen de rode contouren) getoetst aan onze kernwaarden. Hieruit zijn – na dorpsraadpleging via een enquête – conclusies te trekken over kansrijke locaties.

Als laatste onderdeel hebben we concrete suggesties voor het wijzigen van de regelgeving, te weten de kruimelregeling en het bestemmingsplan.

Proces

In november 2020 is de gemeente het project “Samen werken aan wonen” gestart om het woonvraagstuk samen met bewoners op te pakken. Er is gekozen voor een kanskaart, waarbij inwoners is gevraagd om locaties aan te wijzen.

Wij, een groep bewoners van Hollandsche Rading, wilden het vraagstuk graag vanuit onze eigen identiteit benaderen. Wie wij zijn, staat onderaan de brief in bijlage xx.

In nauwe samenwerking met de gemeentelijke gebiedsmakelaar hebben we deze ontwerpvisie gemaakt. In de groep zijn linking pins naar de lokale vereniging SVHR, het Kennisteam wonen en het Redactieteam, zodat kennis is uitgewisseld en de adviezen zijn afgestemd.

Bestaande beleidsstukken zijn als onderlegger gebruikt. Daarom zijn alleen de locaties binnen de rode contouren getoetst en is uitgegaan van een woonopgave van 40 woningen. Deze opgave kan met het volgen van het advies ruimschoots ingevuld worden.

Werkwijze, kernwaarden en scenario's zijn op 31 maart 2021 gepresenteerd en toegelicht aan de gemeenteraad.

Na het aanbieden van de woonvisie aan het gemeentebestuur wil de bewonersgroep zich blijven inzetten om de woonvisie ook een plek te laten krijgen in de Omgevingsvisie en om actief bij te dragen aan de concrete uitvoering van de scenario's. Indien gewenst wil Hollandsche Rading een proeftuin zijn voor deze scenario's (pilot).

Participatie

We hebben onze ideeën ter verdere oriëntatie en meningsvorming aan onze dorpsgenoten gepresenteerd via een huis-aan-huis verspreide brochure en voor advies voorgelegd. Pas daarna hebben we de woonvisie afgerond.

Elke inwoner heeft kennis kunnen nemen van ons voorstel en hierop kunnen reageren. 180 inwoners hebben dit gedaan. Gezien het aantal van circa 600 woningen, is het resultaat significant. Daarnaast hebben we dorpsgenoten mondeling bevroegd, onder wie mensen die de enquête niet digitaal hebben ingevuld. Behoeften en potentie zijn zo in beeld gekomen. Behalve de kernwaarden zijn ook de scenario's voor concrete oplossingen en slimme oplossingen binnen de rode contour getoetst bij dorpsgenoten.

Zo hebben we, ondanks Corona, een volwaardig participatietraject in ons dorp uit kunnen voeren. Voor het volgen van dit proces hebben we het

college en de gemeenteraad tijd en ondersteuning gevraagd via een brief van 2 februari 2021. De brief is als bijlage xx toegevoegd aan de woonvisie. Zowel tijd als ondersteuning zijn ons geboden, waar we positief op terugkijken.

Uitkomsten enquête

- 180 reacties (onder 600 huishoudens), veel open antwoorden
- Gesloten antwoorden: eens, neutraal, oneens
- 94 procent of hoger score eens met kernwaarden en dorpsmotto
- Doorstroming ouderen (84% eens, 11% oneens) net iets belangrijker dan wonen van kinderen (78%eens, 14 % oneens)
- Levensloopbestendige woningen scoort 94% eens, 3% oneens
- Kangoeroewonen en herontwikkeling van bestaande locaties scoort ruim 80%, 15% oneens met kangoeroewonen
- Duurzame kleine woningen, permanente bewoning recreatiewoningen en splitsen van grote percelen krijgen relatief de minste steun (tussen 67 en 76 % eens, tussen 14 en 18% oneens)

Zie bijlage 6 voor de diagrammen met de uitkomsten.

Behoeften en potentie

Via gesprekken en de enquête hebben we een goed beeld van behoeften en potentie onder de inwoners van Hollandsche Rading.

Behoeften

De belangrijkste doelgroepen voor het woonvraagstuk in Hollandsche Rading, waarvoor een maatschappelijke opgave geldt, zijn:

- senioren. Zij hebben behoefte aan levensloopbestendige woningen: de bouw van (kleine) seniorenwoningen (0-treden), zodat ouderen langer in Hollandse Rading kunnen blijven wonen, terwijl hun (grote) woningen vrijkomen. Zij willen een tuin behouden. Als zij doorstromen, schept dit woonruimte voor de jongere generaties (doorstroming voor gezinnen). Dit type woningen faciliteert de kernhechting voor ouderen.
- starters: een of tweepersoonshuishoudens, op zoek naar een kleine woning in het groen.
- starters: sociale huur, waarbij een voorrangregeling voor mensen met kernbinding de voorkeur geniet.

Potentie

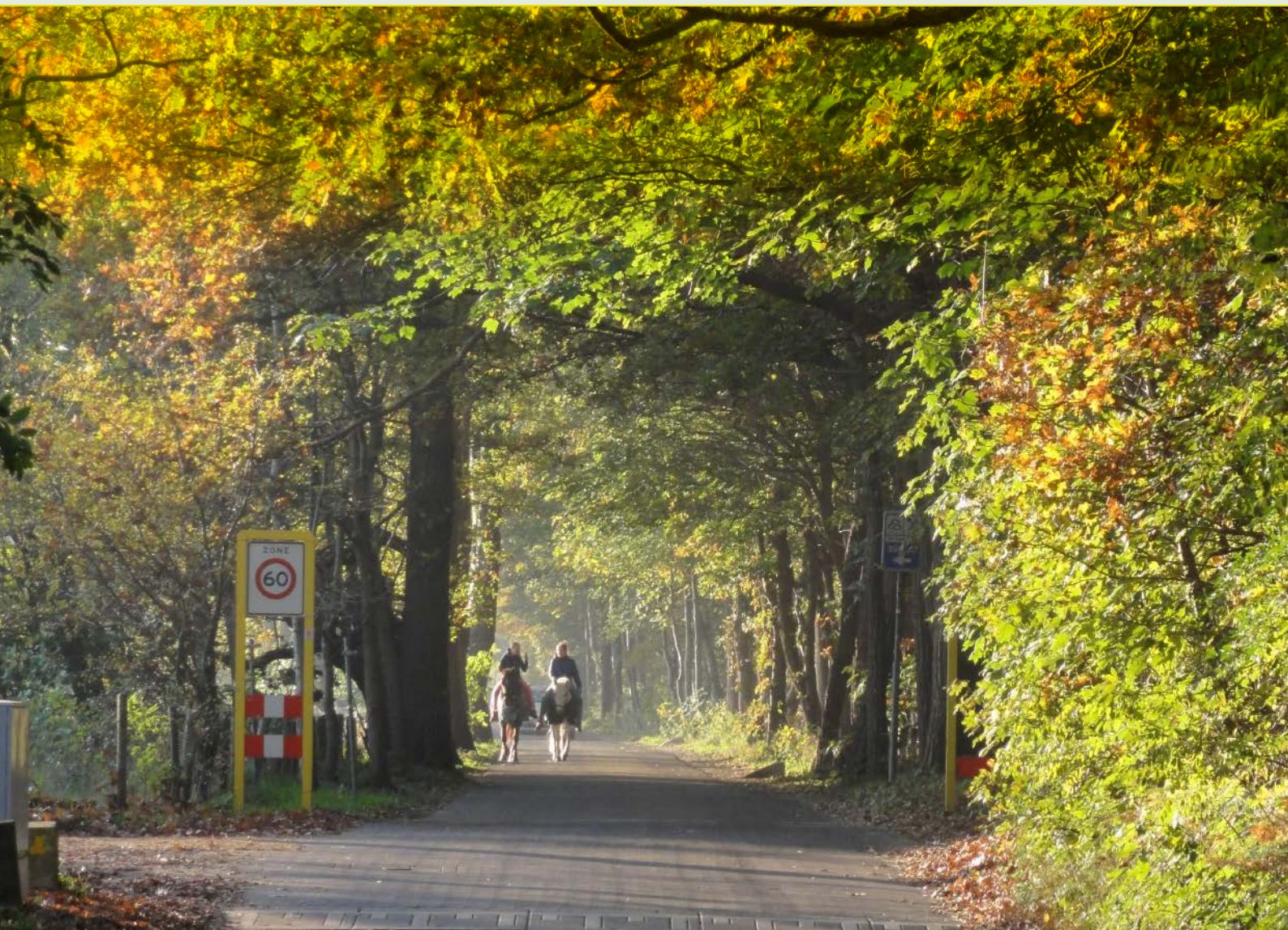
De 40 woningen die volgens het woononderzoek nodig zijn, kunnen met gemak binnen de rode contouren gerealiseerd worden. Naast de 18 nieuwbouwwoningen op de locatie Groenrijk (Tolakkerweg 138) en de potentie van meerdere herontwikkelingslocaties zijn circa 60 percelen van 2000 tot 5000 m² geschikt voor splitsing naar twee woningen en ongeveer 250 percelen geschikt voor gebruik door twee huishoudens (het kangoeroewonen). De potentie van recreatiewoningen is niet in kaart gebracht.

Kanttekening vooraf bij de woonopgave

Meer inwoners betekent meer verkeersoverlast, niet alleen voor wat betreft de ontwikkelingen in ons eigen dorp, maar ook in Hilversum (ten noorden van de Graaf Floris V weg en Vuursche Dreef) en in Loosdrecht. De N471 is nu al overbelast. De kernwaarde “rust” wordt

bedreigd. Dit moet meegewogen worden in de besluiten.

We adviseren de gemeente om in overleg te gaan met omringende gemeenten zodat het woonvraagstuk ook in relatie tot omringende dorpen opgepakt kan worden. Hierbij zijn ontwikkelingen rond het kruispunt Utrechtseweg-Tolakkerweg van het grootste belang, aangezien dit gebied de entree van ons dorp is en ontwikkelingen aldaar in hoge mate het aanzicht van ons dorp bepalen.



Advies

“Ga zorgvuldig te werk. Het gaat om onze leefomgeving.”

- Stel kaders vast voor het nemen van beslissingen over wonen en voorkom daarmee ad hoc beslissingen. De woningopgave is niet gebaat bij overhaaste ad hoc beslissingen.
- Neem geen beslissingen over ruimtegebruik in het dorp zonder de inwoners vroeg te betrekken en neem ze niet tijdens het proces om te komen tot een Woonvisie
- Wees duidelijk en transparant in de doelstellingen (aantallen en typen woningen = voor wie)
- Stel de kernkwaliteiten als leidend kader vast (kwaliteit voor kwantiteit), waarbij het beschermen en behouden van groen, dat wil zeggen bos en agrarisch land en de ecologische waarde daarvan bovenaan staan.
- Toets toekomstige plannen altijd aan de kernwaarden
- Neem de kernwaarden over in de Omgevingsvisie
- * Zorg voor maatwerk per kern en borg dat de kernen onderscheidend blijven
- Maak afwegingen integraal (niet sectoraal)
- * Stel een integrale dorpsvisie op waarin opgaven in samenhang met elkaar gebracht worden en die gericht is op het behoud van de specifieke waarden (eigenheid) van het dorp
- Bereikbaarheid/parkeren/verkeersdrukke het meest genoemde knelpunt om rekening mee te houden. De N471 is nu al overbelast.
- Wonen en energie opwekken: betrek duurzaamheid expliciet bij de woonopgave
- Benut de ruimte en de huidige bouwvoorraad optimaal en creatief. Wees flexibeler in gebruik, opdat de functies meer meeveren met de behoeften en niet onnodig onbebouwde, waardevolle ruimten als bos en weiland ingezet worden voor het woonvraagstuk.
- Sta het wonen met meer dan een huishouden per woning toe
- Sta verdichting toe met splitsing en nieuwbouw op bestaande woonpercelen
- Ontwikkel hiervoor beleidsruimte en onderzoek goed wat de effecten zijn van de “slimme” korte(re) termijnoplossingen.
- Zorg voor een langetermijnvisie met niet alleen borging van de kernkwaliteiten en kaders in het beleid (“systeem”), maar ook in de bestuurlijke en uitvoerende organisatie (“mensen”).
- Ga uit van lokale behoefte en potentie: reken niet met aantal woningen maar met aantal woningzoekenden.
- Stap af van het standaard bouwen van eengezinswoningen, breng het aantal woningzoekenden in kaart en het type woningen dat zij zoeken
- De bereidheid om ruimte te maken voor meer woningen is groot als het gaat om woonruimte voor de lokale behoefte onder starters en senioren (om de doorstroom te bevorderen). Voor ruimte maken voor andere doelgroepen is weinig steun.
- Faciliteer inwoners. Wees flexibel, creatief en duurzaam: hanteer het “ja, tenzij” principe
- * Gebruik de kernwaarden als “tenzij”-kader voor de “noodrem” om ongewenste ontwikkelingen tegen te kunnen gaan, maar laat veel meer vrij
- Onderzoek de kansrijke plekken die in de overzichtstabel van de Woonvisie voor Hollandsche Rading zijn opgenomen.
- Bouw alleen buiten de rode contour op bestaande bouwpercelen (verdichting) of als dat aantoonbaar de enig overgebleven optie is om voor de doelgroepen (starters en senioren) te bouwen.
- Stel u proactief op bij herontwikkeling van bestaande woon- en bedrijfslocaties
- Zet het participatieproces door op het hoogste niveau (meebeslissen)
- Zorg voor een efficiënt en effectief proces
- Overleg met buurgemeenten / buurprovincies over de toekomst van grensgebieden, in het bijzonder over de entree van het dorp Hollandsche Rading die in Hilversum / provincie Noord-Holland ligt. Ontwikkelingen rond het kruispunt Utrechtseweg-Tolakkerweg van het grootste belang, aangezien dit gebied de entree van ons dorp is en ontwikkelingen aldaar in hoge mate het aanzicht van ons dorp bepalen.
- benut de subsidieregeling van de provincie voor de versnelling van de woningbouwopgave 2021-2024 tbv het stimuleren van nieuwe woonvormen en de rijksregelingen, zoals Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ).
- Overweeg om Hollandsche Rading een proeftuin te laten zijn voor de verruiming van de woonregels.

Uitvoering in 4 stappen

“Ga aan de gang!”

Stap 1: benut de huidige woonvoorraad beter en slimmer

- Sta twee huishoudens toe in 1 woning: maak in- en bijwoning mogelijk, het zogenaamde kangoeroewonen. Dit biedt met name onze kinderen en starters kansen, maar ook levensloopbestendig wonen voor ouderen en inwoning zonder medische verklaring.
- Sta bewoning van vrijstaande vakantiewoningen toe.
- Maak het mogelijk bijgebouwen breder te benutten, voor gebruik voor uitoefenen aan huis verbonden beroep en bijwonen zonder medische verklaring.
- Sta splitsing van de bestaande bebouwing/ binnen bestaand bouwvlak toe
- Sta een extra woning op grote woonpercelen (>2000m²) toe
- Verplicht bij splitsing en extra woning zelfbewoning
- Regel stap 1 door snel de benodigde aanpassingen van de kruimelregeling en paraplu-bestemmingsplan “wonen” te realiseren, onder meer via binnenplanse afwijkingsbevoegdheden van het college volgens een “ja-ten-zij”-houding

Stap 2:

Onderzoek de kansrijke plekken binnen rode contour die in de overzichtstabel van de Woonvisie voor Hollandsche Rading zijn opgenomen. Wees proactief: ga met eigenaren in gesprek over de mogelijkheden

- Herontwikkeling bedrijfslocaties (bijv. Garagebedrijf Tolakkerweg 94, Chinees hoek Tolakkerweg-Vuursche Dreef).
- Verdichting tussen de bestaande bouwpercelen, zolang het past in de bestaande bebouwingsstructuur (in positie en grootte; zoals bijv. tussen Tolakkerweg 136 en 138).

Onderzoek de mogelijkheden voor sociale woningbouw op eigen grond en/of grond in eigendom van woningbouwvereniging voor sociale woningbouw, zoals

- Slimme herinrichting dorpscentrum met behoud van functies (school, buurthuis, tennisclub, speelvelden), eventueel met speelvelden en tennisbanen buiten de rode contour (dus in beginsel niet bouwen buiten de rode contour)
- Herbouw sociale woningbouw van het Rondje met behoud van het plantsoen en

binnen bestaande bebouwingsstructuur, dus op de plek van de bestaande bebouwing, zodat er meer en duurzame woningen op de huidige bouwplek gerealiseerd kunnen worden.

Stap 3:

Herontwikkeling buiten rode contour. Alleen herontwikkeling en alleen met behoud van de kernwaarden. Breng ook hier behoefte en potentie bij elkaar. Bijv. Hertenkamp (sociaal-maatschappelijke bestemming): zorgwonen gecombineerd met levensloopbestendige seniorenwoningen met tuin.

Stap 4:

Nieuwbouw buiten rode contour.

- alleen volgens verdichtingsprincipes op percelen met een bestaande woonbestemming;
- geen nieuwbouw op weiland en in bos. Neem in de Omgevingsvisie op dat bouwen op nieuwe locaties buiten de rode contour niet is toegestaan omdat behoud van groen, rust en ruimte prioriteit heeft;
- heroverweeg bouwen in bos en op weilanden pas na grondige evaluatie van de effecten van de stappen 1 tm 3 en na een redelijke termijn;
- als uit de evaluatie blijkt dat buiten de rode contour bouwen aantoonbaar de enige mogelijkheid is, dan moeten deze woningen veiliggesteld worden voor de (sociale) doelgroepen zoals benoemd in de Woonvisie Hollandsche Rading en kan alleen gebouwd worden op een locatie die op een breed draagvlak van de inwoners kan rekenen.

Kernwaarden en kernkwaliteiten

We hebben onze kernkwaliteiten geformuleerd en die samengevat in de zin:

Woondorp in de natuur: weiland en bos zijn onze achtertuin.

De essentie van ons dorp komt in deze zin terug. Het benutten van deze kwaliteiten zou wat ons betreft leidend moeten zijn in alle toekomstige keuzes voor ons dorp. Hieronder hebben we antwoord gegeven op de volgende vragen: Welke kernwaarden en kernkwaliteiten van Hollandsche Rading zijn het waard om veiliggesteld te worden? Waarom vinden we het fijn om in Hollandsche Rading te wonen? Wat zijn de belangrijkste aspecten daarvan die we in de toekomst willen veiligstellen en wat zijn de belangrijkste unieke punten van Hollandsche Rading?

Kernkwaliteiten nader beschouwd

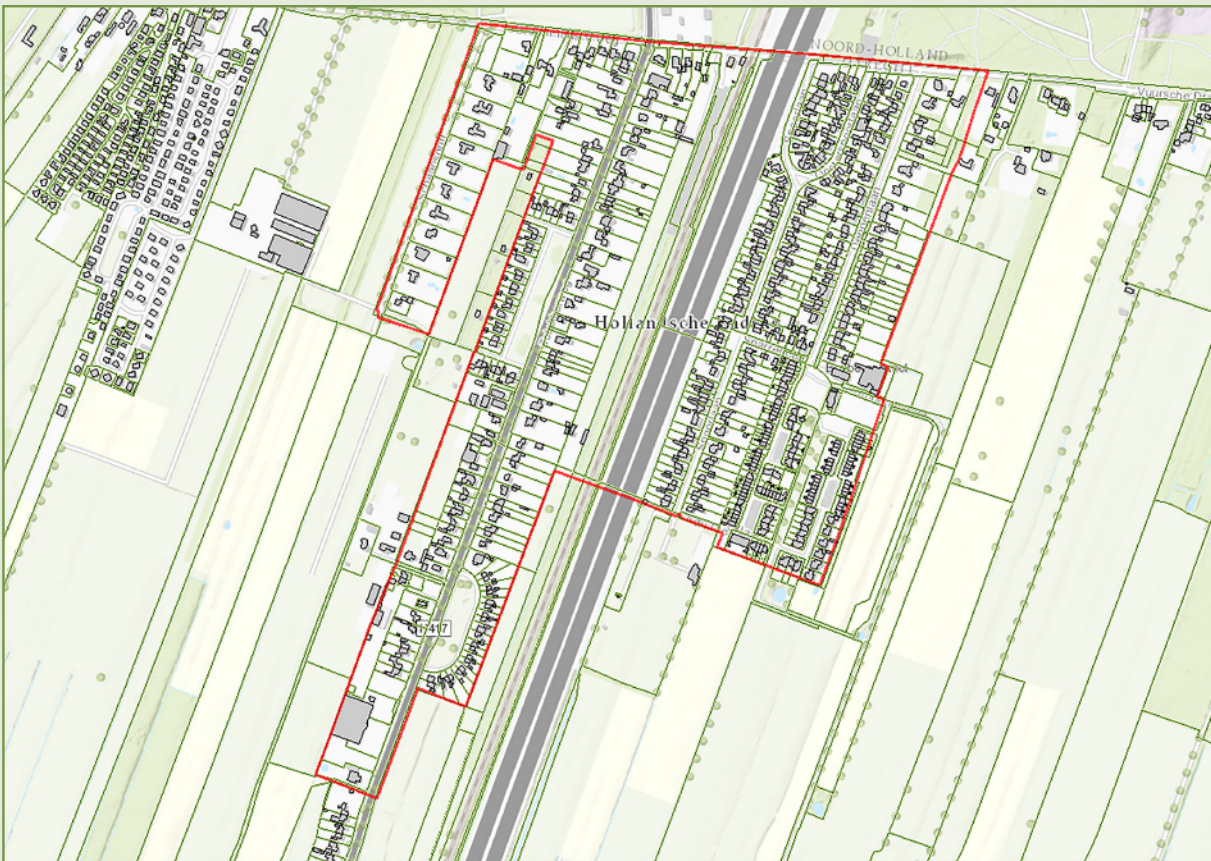
De begrippen “groen” en “dorps” zijn hier anders uit te leggen dan in andere kernen. Hollandsche Rading is een woondorp. Er zijn nauwelijks voorzieningen en geen winkels. Niet het dorp ligt in het groen, vrijwel alle woningen liggen in het groen.

- **Weiland en bos zijn onze achtertuin**
- Behoud van deze kernwaarde moet prioriteit krijgen = essentiële kernwaarde

We bedoelen daarmee:

- heel veel woningen grenzen met hun achtertuin aan bos en weiland
- weiland en bos zijn niet ons collectief bezit, maar we kijken er wel op uit en genieten van de rust, ruimte en uitzicht
- we wonen op de grens van Heuvelrug/bos en Noorderpark/veen
- er zijn scherpe overgangen tussen bebouwd en bos/weiland
- ons dorp is omgeven door bos en weiland met bijbehorende natuurwaarden
- rode contouren daarom zijn leidend voor de woonopgave

8



De rode contouren zijn leidend voor de woonopgave

Kleinschaligheid (klein, hecht, zorgzaam)

- Knusse pleintjes, kleine akkers, grondgebonden woningen (géén hoogbouw,
- max nokhoogte 10 mtr, geen grote appartementcomplexen of landhuizen) en
- de aanwezigheid van kleine landschapselementen (b.v. uitzicht op kerktoren in Maartensdijk, waadpad, recreatief fietspad tussen Maartensdijk en Hollandsche Rading), openbaar groen.
- Woondorp: wonen gaat vóór bedrijvigheid. Functies zijn gerelateerd aan / ondersteunen de woonfunctie. Horeca en toerisme zijn voor ons geen kernwaarden.



Bosbergschool

Sociale cohesie/betrokkenheid in een kleinschalig dorp. De onderlinge verbanden tussen inwoners zijn hecht.

- iedereen kent iedereen. Zorg om en voor elkaar
- zeer actief en bij het dorp betrokken verenigingsleven (Oranjevereniging, Leut, B@hr, repaircafé, oog voor elkaar, bibliotheek in dorps huis, jeugd- en jongerenwerk, Samen Eten, Samen voor HR, tennisvereniging, actieve buurtapps)
- aantrekkelijk voor jonge gezinnen: veilig, basisschool, inclusief dorp
- alle generaties wonen hier
- op straat / plantsoenen (rondje, vierkantje) spelen

Adventkapel Tolakkerweg



Ruimte

- wonen op (relatief) grote kavels, grondgebonden woningen en in lage dichtheid
- rondom het wonen is veel groen
- uitzicht op bos en weide
- weiden en bossen zijn je achtertuin



Rust

- oostzijde: infrastructuur ingericht op kleinschaligheid, voetganger/fiets heeft “voorrang”, 30 km-zones, geen doorgaand verkeer in kern van het dorp (alleen bestemmingsverkeer)

11



Groen/Landschap/natuur

Dorp omgeven door bossen en weilanden = essentiële kernwaarde

- aanwezigheid natuurlijke landschappen en groenvoorzieningen die aansluiten op de Heuvelrug en Goois Natuurreservaat
- aanwezigheid natuur zoals div. dassentunnels, kraamkamers o.a. reeën, paddenpoelen, groot natuurgebied eind Kanaaldijk met een diversiteit aan weidevogels.
- aanwezigheid middeleeuwse cultuurlandschappen (slagenlandschap, Noorderpark, Rijksbufferzone)
- scherpe contrasten in overgangen tussen bebouwd-onbebouwd, tussen kern-buitengebied), doorkijkjes naar bos en weiland
- open weilanden tussen HR en Maartensdijk, links en rechts van de A27



12





Aangename straatbeelden

- Laanstructuren met bomen.
- Tolakkerweg als lintweg met groene plantsoenen (rondje, vierkantje)



14





Goede OV-bereikbaarheid

Het NS-station is van bovenlokale betekenis. Het station speelt een sleutelfunctie in de aantrekkelijkheid van ons dorp. Het behoud ervan is cruciaal.



De scenario's: praktische kortetermijnoplossingen

Omdat wonen in Hollandsche Rading niet of nauwelijks bereikbaar is voor starters, willen we inzetten op intergenerationeel wonen onder het motto "alle leeftijden wonen in Hollandsche Rading". Daarnaast geeft de doorstroming onder senioren jongere generaties een kans op een woning in het groen. Daarom voegen we liever meer kleine woningen dan (een paar) grote woningen toe aan de woningvoorraad. We willen de bouw en bewoning van duurzame tiny houses mogelijk maken (duurzame kleine woningen voor starters/senioren), om zo zoveel mogelijk woonplekken te genereren.

Slimme benutting bestaande woningvoorraad en passende verdichting

"Kangoeroewonen" /recreatiewoningen benutten

Dit scenario is erop gericht om meer mensen in Hollandsche Rading te laten wonen - zonder bouwen op nieuwe locaties en voor heel Hollandsche Rading. Het is gericht op meer (kleine) woningen.

Doel:

- Het wonen van onze kinderen faciliteren (voor langer thuis wonen van kinderen/ mantelzorg voor ouderen zonder dat een medische verklaring vereist is).

- Kernbinding (sociale cohesie) behouden.
- Diversiteit in bevolkingsopbouw door bevorderen intergenerationeel wonen (het kangoeroe-wonen)
- Kortetermijnoplossing (bestaande bouwvoorraad beter benutten)

Bedoeld voor:

met name wonen voor mensen met een sociale binding in HR (familie) mogelijk te maken en om het thuiswerken (dat ook na de crisis gecontinueerd zal worden) beter te kunnen faciliteren.

Concreet advies aan gemeente:

- maak het mogelijk om met meer generaties op één erf te wonen door, als het ouders en kinderen betreft, meer dan een huishouden per woning toe te staan, zonder dat hiervoor een medische verklaring nodig is¹
- benut bijgebouwen beter door wonen en aan huis verbonden beroep in deze gebouwen toe te staan²
- maak het permanent wonen in bestaande recreatiewoningen (eventueel tijdelijk) mogelijk om op korte termijn bij te dragen aan het woningnoodprobleem.³

Randvoorwaarden:

- borging veiligheid (bijv. meldplicht instellen met verklaring van kwaliteitsborger dat het gebouw geschikt is voor bewoning, een meldplicht zorgt er ook voor dat bestand

¹ Hiermee wordt uitdrukkelijk niet bedoeld het splitsen in 2 woningen, er blijft sprake van bestemming voor 1 woning, tenzij dit reeds anders is geregeld in huidige bestemmingsplan. Er kan/mag dus ook niet gespeculeerd worden met losse verkoop van bijgebouwen als woning, tenzij uitdrukkelijk een vergunning wordt verleend voor splitsing (onder genoemde voorwaarden).

² Het gebruiken van bijgebouwen voor wonen en werken gebeurt al heel veel in HR. Dit is volgens de geldende beheersverordening/bestemmingsplan niet toegestaan, maar wij hebben de indruk dat dit wordt gedoogd. In dit scenario is geen sprake van "bedrijven in bijgebouw", het gaat om het uitoefenen van aan huis gebonden beroepen. Er moet voldaan worden aan voorwaarden (zie bijlage 1), de activiteit is dus altijd gebonden aan het huis, er kan/mag dus ook niet gespeculeerd worden met losse verkoop van bijgebouwen als bedrijfsruimte. Maximaal 40% van woonoppervlak te gebruiken voor "aan huis gebonden beroep" met een maximum van 50 m² in het bijgebouw. Maxima gelden per perceel met woonbestemming. Door meer flexibiliteit is het mogelijk om flexibeler om te gaan met het geschikt maken van de woning voor meerdere generaties.

³ Het (illegaal) permanent bewonen van recreatiewoningen gebeurt al heel veel in HR. Dit is volgens de geldende beheersverordening/bestemmingsplan niet toegestaan, maar wij hebben de indruk dat dit wordt gedoogd. Dit voorstel betreft bestaande recreatiewoningen (nachtverblijf met bestemming recreatiewoning). Om ongewenste uitbreidingen tegen te gaan geldt als maximale maat de bestaande maat met een maximum van 70 m² en 5 m nokhoogte (bouwvergunningvrije regels) inclusief alle bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken 'geen gebouwen zijnde'. Dit geeft duidelijkheid over het huidige "gedoogbeleid", en geeft de mogelijkheid om op korte termijn bij te dragen aan de woningnood. Permanent gebruik mag niet ten koste gaan van kwaliteiten (bijv. kap van bomen, asfalteren van toegangswegen). Intussen kan gekeken worden naar de ontwikkeling van het woningbeleid.

<https://www.omgevingsweb.nl/beleid/beantwoording-kamervragen-over-strijd-tegen-permanente-bewoning-van-vakantiehuizen/>

(illegale) gebruik in beeld komt en veilig en gezond ingericht kan worden)

- maximaal te gebruiken vloeroppervlak bijgebouw voor wonen: 70 m²
- maximaal te gebruiken vloeroppervlak bijgebouw voor beroep aan huis: 50 m²
- het maximale oppervlak van bijgebouwen en randvoorwaarden in goot-en nokhoogtes wordt bepaald door het bestemmingsplan en door het landelijke bouwvergunningsvrije bouwen. Deze regels blijven gelden: we staan geen oprekking of inperking van deze regels voor. ⁴
- met zelfbewoningsplicht/ anti-speculatiebeding opnemen⁵
- te forse versnippering van woonkavels is in strijd met kernkwaliteiten (ruimte, rust, privacy)

sta splitsing daarom alleen toe

- - binnen en buiten de rode contour
- - als dit mogelijk is zonder verdichting (niet extra bouwen, bv 1 villa word een 2-onder-1-kapwoning binnen hetzelfde reeds bebouwde oppervlak)
- - als dit mogelijk is in de eerste lijn (dus in de rooilijn/bebouwingslijn)

sta verdichting in de vorm van 2 vrijstaande woningen op 1 woonperceel alleen toe. ⁷

- op percelen met bestaande woonbestemming (niet op (aangrenzende) weilanden
- of bospercelen/huidige bestemming natuur of agrarisch)
- binnen en buiten de rode contour alleen als er per woning ten minste 1000 m² perceelgrootte met bestemming wonen resteert.
- met beperkte maximale bouwvlakmaat en lager dan bestaande nokhoogte
- minimale afstand van hoofdgebouw tot zijerven (buren): 10 meter
- als dit mogelijk is zonder extra verkeersontsluiting (geen extra opritten/toegangswegen)
- altijd met zelfbewoningsplicht/ anti-speculatiebeding

Middel: paraplubestemmingsplan wonen/ kruimelregeling aanpassen om slimme benutting en verdichting te regelen (zie bijlage 1)

Termijn: start per 1-1-22, evaluatie na 2 jaar: toetsing effect, aantal extra inwoners tov peildatum 1-1-21.

⁴ maximum aangeven is van belang, sommige woningen mogen vanwege perceelgrootte tot 150 m² bijgebouw vergunningsvrij, bij volledige benutting daarvan als woning is geen sprake meer van "tiny-house/kangoeroe-wonen".

⁵ https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/een-betalbare-huizenmarkt-zelfbewoningsplicht-en-opkoopbescherming-als-oplossing/?utm_source=Mailing+Lijst&utm_medium=email&utm_campaign=Omgevingsweb%20nieuwsbrief%20dagelijks%2013-01-2021

⁷ een eerste ruwe schatting leert dat er ongeveer 20 tot 25 percelen in Hollandsche Rading zijn die aan dit criterium voldoen.

Herontwikkeling

Dit scenario is gericht op mogelijkheden die bijdragen aan het oplossen van het woningtekort met bouwen op reeds bebouwde locaties en op enkele open plekken binnen de bebouwde structuren.

Dit scenario kan naast het eerste scenario bestaan. Het scenario is gericht op bouwen met behoud van de kernkwaliteiten. Herontwikkeling van plekken waar reeds gebouwd is (bijv. Garage bedrijf Tolakkerweg 94, Chinees hoek Tolakkerweg-Vuursche Dreef) is gericht op woningbouw met uitoefening aan huis gebonden beroepen (bijlage 1) en enkele kleine onbebouwde percelen in de bestaande bebouwingsstructuur (bijv. braakliggend terrein tussen nieuwbouwo-catie Tolakkerweg 138 en Tolakkerweg 136).

Randvoorwaarden:

- alleen binnen de rode contour
- alleen als onderdeel van een bestaande woonstraat of lint en in de bestaande bebouwingsrooilijn (geen 2^e lijns bebouwing)
- geen aantasting van de stedenbouwkundige / landschappelijke kwaliteiten (geen plant-

soenen en weilanden bebouwen)

- scherpe contrasten tussen bebouwd-onbebouwd waarborgen, ruimte en rust waarborgen, doorzichten/ zicht op weilanden behouden
- geen speculatiebouw (zelfbewoningsplicht, max. 70 dagen per jaar verhuur aan derden / anti-speculatiebeding)

Termijn: start is afhankelijk van initiatiefnemers, evaluatie na 4 jaar: toetsing effect, aantal extra (te verwachten) inwoners t.o.v. peildatum 1-1-21.

Bij herontwikkeling buiten de rode contour op reeds bebouwde percelen met een bestemming anders dan wonen moet het plan voldoen aan de kernwaarden en geldt maatwerk. Hiervoor hebben we geen regels opgenomen in ons voorstel.

Nieuwe ontwikkelingen op onbebouwde bos- en weidepercelen met agrarische en/of natuurbestemming zijn niet toegestaan.

Analyse mogelijke bouwlocaties in Hollandsche Rading - binnen de “rode contouren”

In onderstaand overzicht hebben we geprobeerd de locaties die op de “digitale kansenkaart” zijn gezet, te beoordelen op basis van de kernkwaliteiten mbt het wonen in Hollandsche Rading. We hebben in eerste instantie daarbij alleen gekeken naar die locaties die zich binnen de rode contouren bevinden. In dit overzicht zijn de uitkomsten van de enquête die begin maart via Hollandscherading.com is gehouden, verwerkt.

Verklaring Criteria

++ : bevordert de desbetreffende kernkwaliteit
= : neutraal, bevordert niet en doet geen afbreuk aan de desbetreffende kernkwaliteit
-- : doet wel afbreuk aan de desbetreffende kernkwaliteit

Locatie		Weiland/bos achtertuin	Kleinschalig	Betrokkenheid/ Soc. cohesie 1	Rust/ruimte	Groen/landschap/natuur	Straatbeeld/ Laanstructuren	Opmerkingen	Opmerkingen via KK & Enquete
Chinese Restaurant	=	Project voor beperkt aantal woningen of appartementen	+	++ ¹	++	=	Particuliere eigenaar	Breed gedragen	
Garagebedrijf Tolakkerweg	=	Ja, max 2 woningen	+	++ ²	++	+	Particuliere grond Kan alleen maar Mooier worden	Wordt breed gedragen op KK	
Perceel ten noorden van Groenrijk	--	Klein of middel (1500 m2 perceel) 1 of 2 eengezinswoning of tot max kleine 4 woningen	=	=	=	=	Particuliere grond beetje verloren landje, sluit aan op bouwplan Hendriksen	Wordt breed gedragen op KK	
Hoek Schaapsdrift/ Graaf Floris V weg	-	Ja, 1 tot 2 woningen	=	=	=	=	Particuliere grond	Wordt breed gedragen op KK	
t/ westen van appartementen Adri Pieckl op huidige parkeerterrein	=	Middelgroot project	=	=	=	=	Gemeentegrond SSW eigenaar App.complex		
Spoorzone (parkeerterrein bij station)	=	Groot project	=	=	=	=	Prorail grondbezit? Begane grond Parkeren met 1 of 2 woonlagen erboven Veiligheid mogelijk in geding door overdeken parkeerterrein		
Splitsen grote percelen Schaapsdrift	-	Ja, max 1 woning na splitsing kavel of splitsing woning	=	=	-	=	Particuliere grond eisen stellen aan max formaat & nokhoogte i.v.m. zijburen.		

1 Wij gaan er van uit dat er primair wordt gebouwd t.b.v. doorstroming vanuit het dorp of terugkeer jongeren

2 Minder verkeer verwacht dan een pand met een horeca bestemming

3 De tennisbaan is belangrijk voor de cohesie van het dorp. Daar bouwen heeft een negatieve invloed tenzij de tennisbanen op andere manier behouden blijven

4 Woningen trekken minder bezoek dan de huidige tennisbanen, maar de meeste bezoekers van de tennisbanen komen niet met de auto

5 Geen hinderlijk auto's laden en lossen meer op en langs de Tolakkerweg

1 Minder verkeer verwacht dan een pand met een horeca vergunning

2 Geen auto's laden/lossen op de Tolakkerweg meer

Locatie	Weiland/bos achtertuin	Kleinschalig	Betrokkenheid/ Soc. cohesie 1	Rust/ruimte	Groen/landschap/natuur	Straatbeeld/ Laanstructuren	Opmerkingen	Opmerkingen via KK & Enquete
Splitsen grote percelen achtertuinen Tolakkerweg	-	Ja, max 1 woning na splitsing kavel of splitsing woning	= evt zelf-bewoning eisen	=	-	=	Particuliere grond eisen stellen aan max formaat & nokhoogte i.v.m. zijburen. Voor relatief smalle percelen geen mogelijkheden	
Kapel Tolakkerweg	=	Ja, 1 a 2 woningen	-	=	-	=	Particuliere grond Kapel is nog in gebruik	Evt locatie voor Tiny Houses, kapel behouden
Einde Schaapsdrift (achter #21)	-	Ja, evt ook ruimte voor tiny houses	=	=	=	=	gemeentegrond	Terrein is veel kleiner dan op KK lijkt
Woonhuis (met stallen, paardewei) ten westen van het spoor	--	Mogelijk groter project	=	--	--	=	Particulier grond Groot terrein (grotendeels Weiland)	
Weiland achter garage Tolakkerweg	--	Middelgroot project	=	--	--	-	Particuliere grond ontsluiting via terrein garage	Grootschalig 2 ^e lijns bebouwing heeft ook negatieve impact op Tolakkerweg
Tennisbaan verplaatsen, evt icm herontwikkelen gebied dorpshuis, school en clubhuis	= / - ³	Afhankelijk van omvang herontwikkeling	-- ⁴	- ⁵	=	=	Gemeentegrond tennisbaan zou dan naar buiten de rode contouren moeten verhuizen	Naast paar positieve reacties, ook zorgen over impact op omgeving. Een gedegen integrale aanpak zou de verschillende belangen kunnen verenigen
"vierkantje" Tolakkerweg	=	Groot project bv 6 – 8 "hofjeswoningen"	-- Afbreuk aan ruimte voor spelen	--	--	--	Gemeentegrond Aantasting beperkte hoeveelheid groen langs Tolakkerweg	Meerdere negatieve reacties op impact straatbeeld
"rondje" Tolakkerweg	= =	Groot project bv 6 – 8 "hofjeswoningen"	-- Afbreuk aan ruimte voor spelen	--	--	--	Gemeentegrond Aantasting beperkte hoeveelheid groen langs Tolakkerweg	Meerdere negatieve reacties op impact straatbeeld

3 Afhankelijk van aanpak, zal mogelijk een deel van deze functies naar buiten rode contouren moeten worden verplaatst

4 De tennisbaan is belangrijk voor de cohesie van het dorp. Daar bouwen heeft een negatieve invloed tenzij de tennisbanen op andere manier behouden blijven

5 Woningen trekken minder bezoek dan de huidige tennisbanen, maar de meesten komen niet met de auto

Concreet voorstel tav bestemmingsplanregels

Voorgestelde tekstaanpassingen van bestaande regels zijn gemarkeerd in rood.

Definitie woning aanpassen

een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, **of meer huishoudens als dit ouders en kinderen betreft.**

of dit regelen via een afwijkingsbevoegdheid (“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid xx voor het aantal huishoudens, mits:...”)

Vanwege de wens om laagdrempelig in- en bijwonen van ouders en kinderen toe te staan, heeft het de voorkeur om de definitie aan te passen.

Regels Aan huis verbonden beroep bij bestemming wonen

- 21
1. In een bijbehorend bouwwerk bij een woning is een aan-huis-verbonden beroep alleen toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 2. de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven; dit betekent, dat ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep niet meer dan 40% van het totale vloeroppervlak mag worden gebruikt **met een maximum van 50m2 in een bijbehorend bouwwerk;**
 3. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat in geval van bedrijfsactiviteiten slechts aan het vestigen van bedrijfsactiviteiten in categorie 1 van de van deze planregels deel uitmakende bijlage [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#) medewerking wordt verleend;
 4. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
 5. de activiteiten mogen geen detailhandel betreffen;
 6. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Concreet voorstel tav kruimelregeling

(Beleidsregels artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo jo. artikel 4 van Bijlage II Bor, 4de wijziging Gemeente De Bilt 2014, versie april 2020)

7) uitbreiding ten behoeve van huisvesting in verband **intergenerationeel wonen (kinderen bij ouders en vice versa)** met

Het realiseren van een bijbehorend bouwwerk bij een woning binnen en buiten de bebouwde kom ten behoeve van huisvesting in verband met **intergenerationeel wonen (kinderen bij ouders en vice versa, inbegrepen mantelzorg of aangepast wonen)** is toegestaan op het erf, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte voor huisvesting in verband met **intergenerationeel wonen** ten behoeve van de bewoner mag maximaal **70 m2** bedragen;
- b. maatvoering en wijze van meten valt binnen Bor bijlage II artikel 2. (vergunningvrije regels voor bijbehorende bouwwerken) **artikelen b tm g vervallen, onderscheid binnen en buiten bebouwde kom vervalt, medische verklaring vervalt.**

4)aan huis verbonden beroep

Het gebruiken van woningen voor aan huis verbonden beroep is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven; dit betekent dat ten behoeve van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van **totale vloeroppervlak** van een woning zelfstandig mag worden gebruikt;
- b. zelfstandig **gebruik van bijbehorend bouwwerk (bijgebouw bij woning) voor een aan huis verbonden beroep is toegestaan tot een maximum van 50m2;**
- c. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie;
- d. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- e. de activiteiten mogen geen detailhandel (met afhaalfunctie aan huis) of seksinrichting

- betreffen. Ondergeschikte beroepsgerelateerde detailhandel (verkoop gelijktijdig bij een behandeling) en kantoor houden ten behoeve van een webshop is wel toegestaan;
- f. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- g. het bijgebouw voldoet aan de bij of krachtens de wet gestelde eisen voor het gebruik

Artikel 12

Het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de

volgende eisen:

- a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
- b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden;
- c. de bewoning mag geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken, er is geen extra ontsluiting toegestaan;
- d. de bestaande woning mag niet worden uitgebreid of verhoogd en bewoning is beperkt tot één nachtverblijf.
- Bestaande artikelen c en d over permanente bewoning vervallen.
- Definitie nachtverblijf opnemen (inbegrepen caravans, pipowagens, tenten etc.)

Veldopstelling zonnepanelen

Maak een simpele regeling met sneltoetscriteria voor panelen in de tuin, bijvoorbeeld met slechts een meldplicht. Versimpel de huidige kruimelregeling. De huidige regeling is geen sneltoetsregeling en gaat onvoldoende uit van een “ja, tenzij-houding”. Anderzijds biedt de huidige formulering van “zoveel mogelijk respecteren” van belangrijk groen te ruim: dit voorkomt geen bomenkap.

Als er per woning een maximum wordt verbonden, biedt de regeling een “handrem” om grotere initiatieven te kunnen blijven toetsen aan de gevolgen voor de leefomgeving.

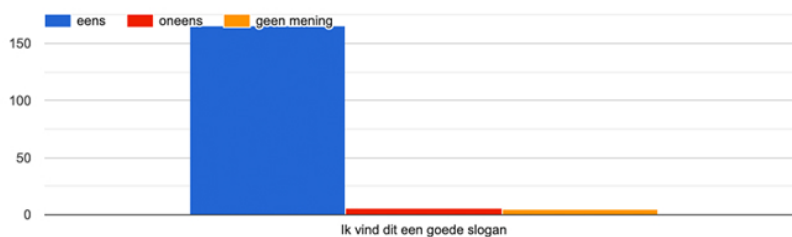
6)zonnecollectoren en -panelen: sneltoetscriteria voor veldopstelling

Het plaatsen van zonnecollectoren en -panelen **op de grond (veldopstelling)** is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

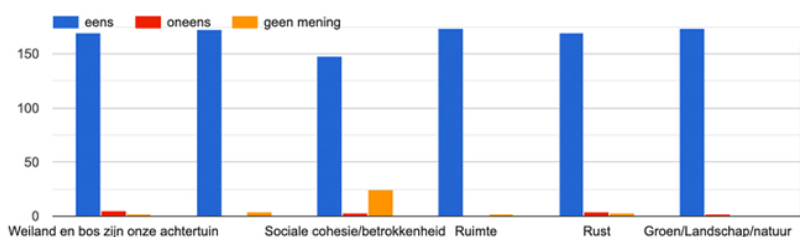
- a. **ten minste 1 meter achter** de voorgevelrooilijn van een gebouw;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2 meter;
- c. **vervalt**
- d. bestaande houtopstanden moeten zoveel mogelijk gerespecteerd worden; gemeentelijke bomen, bomen op de Bomenlijst en vergunningplichtige bomen in Groene Kaart gebieden **mogen niet voor dit doel gekapt of ingrijpend gesnoeid worden.**
- e. **maximaal 50 procent van tuin of erf en tot een maximum van 50m²;**
- f. **bij meer dan 50m² is een positief advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vereist, waarbij de plaatsing geen onevenredige afbreuk mag doen** vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt.

Bijlage 1 Uitkomsten enquête maart 2021

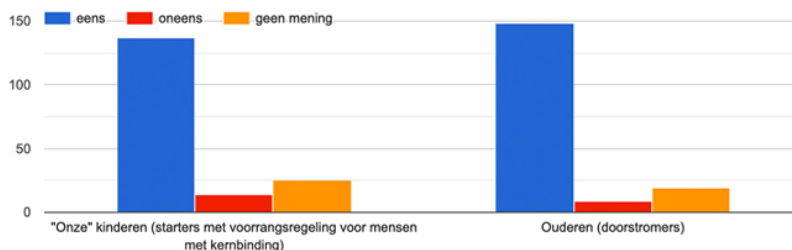
De ontwerp-woonvisie hanteert als centrale slogan: Hollandsche Rading; woondorp in de natuur: weiland en bos zijn onze achtertuin. Kunt u zich vinden in deze slogan?



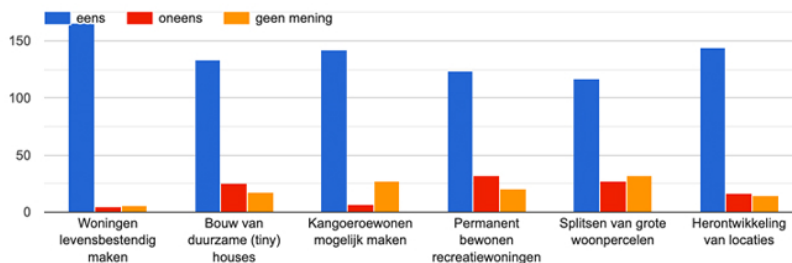
De ontwerp-woonvisie benoemt de volgende kernkwaliteiten. Geef per kernkwaliteit aan of u het daarmee eens bent of niet.



De ontwerp-woonvisie benoemt twee doelgroepen waar de toekomstige woning(ver)bouw zich op zou moeten richten. Geef per doelgroep aan of u het daarmee eens bent.

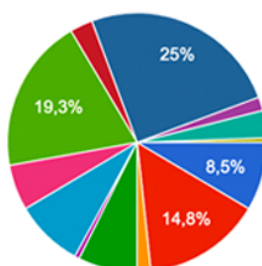


Er zijn meerdere mogelijkheden om bij te dragen aan het oplossen van het woningvraagstuk. Geef per "oplossing" aan of u het daarmee eens bent of niet.



In welke straat woont u:

176 antwoorden



- Vuursche Dreef
- Spoorlaan
- Oosterspoorlaan
- Dennerlaan
- Sparrenlaan
- Charles Weddephlaan
- Adri Piecklaan
- Tolakkerweg
- Schaapsdrift
- Graaf Floris V weg
- Schepersveld
- Karnemelksweg
- Binckhorstlaan
- Aanlegsteeg

Bijlage 2

Brief verzonden 2 februari 2021

Van: Bewonersgroep “Samen werken aan wonen Hollandsche Rading”

Betreft: Samen werken aan wonen De Bilt

Aan: Projectteam Samen werken aan Wonen, College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente De Bilt de Leden van de Gemeenteraad van de gemeente De Bilt

per email verzonden aan:

samenwerkenaanwonen@debilt.nl, info@debilt.nl, gemeenteraad@debilt.nl

1 februari 2021

Geachte leden van het projectteam, college en leden van de gemeenteraad,

In november 2020 heeft u het project “Samen werken aan wonen” gestart om het woonvraagstuk samen met bewoners op te pakken.

Na een eerste startbijeenkomst is een bewonersgroep gevormd die gezamenlijk, onder gespreksleiding van uw gebiedsmakelaar Bas van Hell, uitgangspunten en randvoorwaarden heeft geformuleerd om te kunnen bijdragen aan het verminderen van het woningtekort in Hollandsche Rading. In de ondertekening vindt u naam en straat van de groepsleden. De groep ontstond uit onvrede over uw procesaanpak met focus op locaties en uw sectorale benadering van het vraagstuk. In deze brief vertellen we u meer over ons proces om bij te dragen aan oplossingen voor het woonvraagstuk.

Opgave opnieuw geformuleerd

Wij willen het vraagstuk graag vanuit onze eigen identiteit oplossen. Daarom hebben wij uw vraag als volgt opnieuw verwoord: “onder welke voorwaarden kunnen we als dorp meer woonruimte bieden zonder dat belangrijke kwaliteiten van onze leefomgeving verloren gaan?” We willen er namelijk voor zorgen dat de specifieke waarden van Hollandsche Rading goed in beeld zijn en het eigene en unieke van ons dorp voor ons en onze kinderen veiliggesteld wordt.

Daarom hebben we eerst onze kernkwaliteiten geformuleerd en die samengevat in de zin:

Woondorp in de natuur: weiland en bos zijn onze achtertuin.

De essentie van ons dorp vindt u in deze zin terug. Het benutten van deze kwaliteiten zou wat ons betreft leidend moeten zijn in alle toekomstige keuzes voor ons dorp.

Te sectoraal

Overigens vinden wij dat u het vraagstuk te sectoraal benadert. Wonen kan niet los gezien worden van andere grote opgaven, zoals de energietransitie. Ook deze opgave, waarbij u plannen maakt voor grootschalige zonneweiden en hoge windmolens, lijkt u te benaderen als een zelfstandig vraagstuk. Logischer en wenselijker zou zijn dat u deze opgaven in samenhang benadert, mede in het kader van de gemeentelijke Omgevingsvisie. Keuzes in de ene sector kunnen grote gevolgen hebben voor keuzes in een andere sector. Het zal duidelijk zijn dat plaatsing van hoge windmolens en/of grote zonneweiden woningbouw in het aanpalende gebied onmogelijk zal maken en bestaande woningbouw en bewoners ernstig zal benadelen. Het aanleggen van dit soort voorzieningen “in onze achtertuin” schaadt in hoge mate onze leefkwaliteit.

Werken met scenario's

Na het vaststellen van onze kernkwaliteiten hebben we gekeken op welke wijze we kunnen bijdragen aan het verminderen van een woningtekort in Hollandsche Rading, zonder dat de kernwaarden en -kwaliteiten worden aangetast. Dit heeft geleid tot een paar scenario's, waarbij we naar ons idee meer woonruimte kunnen realiseren, met name voor starters en senioren. Uit diverse onderzoeken en beleidsstukken blijkt dat het woningtekort met name voor deze groep geldt. Wij zien dan ook vooral een opgave voor deze groep woningzoekenden.

De verschillende scenario's zijn gericht op passende verdichting binnen de bestaande bestemming wonen. Wij adviseren slim inbreien binnen bestaande structuren door effectiever gebruik van de ruimte en het bevorderen van doorstroommogelijkheden over de generaties

heen, mede door betere benutting van de huidige woonvoorraad. Het behoud van sociale cohesie willen we borgen door aandacht voor kernbinding, door zelfbewoningsplicht en het opnemen van anti-speculatiebedingen en door een grotere diversiteit in woontypologie actief te bevorderen. We denken dat we ons dorp op deze wijze vitaal kunnen houden.

We hebben de locaties die op de digitale kansenkaart zijn ingebracht, aan onze uitgangspunten getoetst. We hebben daarbij gekeken welk advies (passend, niet passend of neutraal) we over de locaties op basis van de uitgangspunten van onze kernkwaliteiten aan u kunnen geven en waarom.

We hebben dat alleen gedaan met betrekking tot de locaties binnen de rode contouren, omdat bouwen in bos en wei in strijd is met onze te behouden kernkwaliteiten. Bovendien voorzien onze scenario's in ruime mate in uw woningbouwplannen van ca 40 woningen voor Hollandsche Rading, zeker met inachtneming van de binnenkort te bouwen 18 woningen aan de Tolakkerweg.

Wij zien daarom geen enkele reden voor het bebouwen van weilanden, plantsoenen en andere waardevolle open plekken in ons dorp.

Samenvattend denken wij dat we met ons voorstel op korte termijn een goede oplossing kunnen bieden voor het woonvraagstuk.

Echt samen werken

Ons definitieve advies treft u hierbij nog niet aan.

Wij hadden onze dorpswethouder en tevens portefeuillehouder wonen graag onze werkwijze en motivatie mondeling willen toelichten, om te toetsen of onze werkwijze op ondersteuning van het bestuur mag rekenen, maar helaas is dit gesprek geweigerd. We spreken de wens uit om echt met open vizier samen te werken om draagvlak voorop te stellen en om werkend aan een duurzame toekomst van de gemeente integraal en duurzaam te denken en te doen. Alleen zo kan naar ons idee het project "samen werken aan wonen" kans van slagen hebben.

Echte participatie

We willen onze ideeën ter verdere oriëntatie en meningsvorming bij voorkeur eerst aan onze dorpsgenoten presenteren en voor advies voorleggen, voordat we u ons advies sturen.

Daartoe willen we ons conceptadvies via social media publiceren en huis-aan-huis verspreiden, zodat iedere inwoner kennis kan nemen van het voorstel en hierop kan reageren via "Samen voor Hollandsche Rading". Zo kunnen we ondanks Corona het participatietraject in ons dorp volwaardig uitvoeren.

Ook willen we de inwoners de kans geven om geïnspireerd door onze creatieve oplossingen en ideeën de kansenkaart aan te vullen of van nieuw commentaar te voorzien. Wij constateren daarom dat wij meer tijd nodig hebben om u een breed gedragen advies te kunnen sturen.

Voortgang

Anderzijds is het woonvraagstuk urgent en bevat ons voorstel opties waarover de raad dit jaar al zou kunnen besluiten, zodat nieuw woonbeleid zo snel mogelijk in zou kunnen gaan.

We gaan graag met u in overleg hoe we een goed vervolg kunnen geven aan dit proces en de bijbehorende dorpsparticipatie, met in achtneming van de gewenste snelheid. De koppeling en afstemming met parallel lopende processen rond verschillende trajecten zoals participatie, Woononderzoek, Redactie Opbrengst Gebiedsbijeenkomsten en Kansenkaart achten wij hierbij van essentieel belang.

Wij vragen u zowel inhoudelijk als qua processen deze opgave in samenhang en samen met ons te benaderen.

Hartelijke groet,

Bewonersgroep Samen werken aan wonen
Hollandsche Rading

Bas De Natris, Schaapsdrift
Alice van Eck, Charles Weddepohllaan
Hans Floor, Charles Weddepohllaan
Kees Floor, Dennenlaan
Marina Laméris, Tolakkerweg
Kees van Rossenberg, Dennenlaan
Ronald Spijkerman, Adri Piecklaan
Oot Verharen-van Erp, Schaapsdrift
Kirsten D. Szameitat, Charles Weddepohllaan