

Betreft: Inspraak Bewonersinitiatief Woningbouw Vredelaan Laren
Aan: Raadsleden Commissie R&I
Van: Peter Prak, Harm Hermant, Dorien Bosselaar (Coopershof BV), mede namens de
andere eigenaren locaties Vredelaan / Langsakker
Cc.: Niels Rood (wethouder RO, Wonen & Inwonersbetrokkenheid), Huub de Jong (senior
beleidsmedewerker Wonen & projectleider) gemeente Laren
Datum: 4 oktober 2024

- INSPRAAKREACTIE LOCATIE VREDELAAN -

Geachte Raadsleden,

Op 9 oktober a.s. spreekt u over het Locatieonderzoek Woningbouw. Onze locatie Vredelaan-Knarrenhof is onder nr. 11 opgenomen. Hier ligt een burgerinitiatief van de eigen senioren gericht op doorstroming, precies zoals het beleid in Laren dat voorstaat. Hier reageren wij op de documenten en voorstellen, en stellen wij ons voor. Dat doen we als volgt:

- 1. Samenvatting**
- 2. Voorstellen**
- 3. Voorgeschiedenis**
- 4. Woonvisie**
- 5. Correctie op SWECO-rapport**
- 6. Vragen aan de raad**

1. Samenvatting

Allereerst: de manier hoe de gemeente Laren deze locatie-scan heeft aangepakt verdient een compliment. Binnen beperkte tijd is verkend wat het draagvlak en laadvermogen is van diverse locaties in Laren. Dat is een goede en slimme zet om de eigen bewoners te betrekken, zeker gegeven de woningnood. Hier ook vanuit eigen bewoners 2 belangrijke observaties die in dit stuk verder worden toegelicht. Mede-eigenaar van CoopersHof® en de locatie mw. drs Dorien Bosselaar zal hiervoor ook inspreken op 9 oktober. Ze zal dit document kernachtig samenvatten. Tevens kan ze - als de voorzitter dat toestaat - eventuele vragen beantwoorden n.a.v. dit stuk. Onze kernpunten in relatie tot locatie Vredelaan zijn als volgt:

1. Het SWECO rapport is interessant en indrukwekkend, maar wel snel gemaakt. Daarom zijn er een paar zaken die volgens ons enige bijstelling behoeven:
 - a. De locatie Vredelaan is 2ha, niet 1 ha wat in het rapport en in het raadsvoorstel staat. Ook passen hier – ook volgens de woonspecialist van de gemeente - 50 woningen i.p.v. de hier genoemde 24. En wellicht nog meer.
 - b. Een aantal fysieke aspecten zijn naar ons idee niet juist gescoord in de samenvattende tabel. Hieronder de tabel hoe die volgens ons ook kan zijn. De uitleg over de aspecten die volgens ons wel degelijk ook een ‘+je’ verdienen leest u op pag. 5.

- c. Het rapport concentreert op fysieke zaken, maar het sociale aspect uit het woonbeleid is niet meegenomen. Dat is niet alleen voor de steeds oudere inwoners, maar ook voor het aankomend zorginfarct wel wezenlijk, de onderdekking van de WMO groeit nog steeds.
2. Het programmatisch principe van 33% goedkoop is geen probleem. Wij onderschrijven ook de noodzaak tot meer menging dan wat nu gebruikelijk is. Maar die variatie heeft volgens ons wel een grens qua prijsniveau. Om het goedkoopste en duurste woonsegment van Nederland in 1 en dezelfde straat te realiseren is iets waar wij met onze ervaring twijfels bij hebben. We snappen het als symbool en als principe, maar is dit redelijk en haalbaar? Los je met deze discussie de huidige woningnood snel op? Goedkoop voor dit stukje Laren is onzes inziens niet sociale huur maar sociale koop met prijzen tot de grens NHG (in 2024 k€ 435). Wij kunnen daarbij juridisch 100% vastleggen dat onevenredige waardeverhoging niet naar de 1^e eigenaar gaat. Als de raad vasthoudt aan noodzaak sociale huur ook op deze locatie tussen de villa's, dan is er meer dan 1 miljoen prijsverschil tussen de naaste burens (!). Wij voorzien veel commotie en onrust onder uw inwoners aldaar wat gaat leiden tot vertraging en bezwaar. Ook is de kans groot dat uw inwoners de andere ha dan niet meer voor woningbouw ter beschikking willen stellen. De vraag is of een confrontatiepolitiek voorkomen kan worden.

Informatieve Samenvatting QuickScans met eigen toevoeging tax locatie 11

Thema's	Locaties															
	1	4	6	7	10	11	13	20	21	22	23	25	32	33	34	35
Ruimtelijk beleid																
Complexiteit te doorlopen procedure	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0/-	0	0	0	0	0	-
Ruimtelijk potentieel																
Eigendom	-	-	-	-	-	+	-	-	+	+	-	+	-	-	-	-
Bereikbaarheid / ontsluiting	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	-
Ligging locatie t.o.v. centrumvoorzieningen	-	0	0	-	0	0	+	0	0	+	-	0	-	+	0	-
Ligging locatie t.o.v. OV (bus)	+	+	+	+	-	-	+	+	+	+	0	+	+	+	+	+
Milieu- en omgevingsaspecten																
Natuur	0	0	0	0	0	+	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Geluid	-	+	0	+	-	-	+	-	0	0	-	-	+	0	0	0
Archeologie	-	-	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-
Bodem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+	0
Water	-	0	+	-	-	+	0	0	0	+	0	0	-	+	+	-
Externe veiligheid	+	+	+	-	-	-	+	+	+	+	-	+	-	+	+	+
Milieuzonering	-	+	+	+	+	+	-	+	+	-	+	-	-	-	-	+

Figuur: eigen bewerking van score locatie Vredelaan in samenvattende tabel

2. Voorstellen

Wij zijn Cooper | Feldman, een club van senior projectmanagers die bij heel veel gemeenten gedetacheerd zijn of waren. Ons specialisme is gebiedsontwikkeling, projectontwikkeling en projectmanagement. We waren directeur of programmamanager van o.a. nieuwbouwwijken als Vathorst, Putten, Stadshagen, maar ook van Flexwonen, verplaatsingen AZC's etc. Die kennis van ingewikkelde projecten en processen bij publiek en privaat zetten we nu in voor co-creatie projecten waarin we burgerinitiatieven bijstaan. Zo slaan we de brug tussen wat men wil (de bewoners) en wat er mag (de gemeente). Wij geloven dat die aanpak tot betere projecten en snellere realisatie leidt. Ons dierbare 'zusterbedrijf' Knarrenhof® laat dit ook zien.

Co-creatie staat in Nederland nog in de kinderschoenen, met als uitzondering dus de ervaring van Stichting Knarrenhof®. De oprichter daarvan is ook de oprichter van Cooper | Feldman en CoopersHof®, vandaar de samenhang. Stichting Knarrenhof® richt zich helemaal op rijwoningen en appartementen tot max 500k€. Dat concept van goedkope rijwoningen is hier echter niet passend om meerdere redenen. Ten eerste omdat het terrein een paar monumentale bomen kent, en inpassing met rijwoningen is dan veel lastiger dan met vrijstaand of geschakelde woningen. Ook

past het rijwoningconcept van Knarrenhof stedenbouwkundig niet omdat alle omliggende woningen vrijstaand zijn en een hele andere 'korrelgrootte' hebben. Last but not least past het niet omdat de initiatiefnemende bewoners met hun burens wilden verhuizen. En ze willen graag naar kleine vrijstaande of geschakelde woningen.

Het CoopersHof® is hetzelfde concept als Knarrenhof qua noaberschap en gemeenschappelijke voorzieningen. Ze richt zich ook op zelfredzame senioren, maar dan voor het luxere segment met vrijstaande en/of geschakelde woningen. CoopersHof® heeft het exclusieve gebruiksrecht om de kennis van Knarrenhof® hier te mogen inzetten, maar dan op een voor Laren passende wijze.

3. Voorgeschiedenis

In 2019 zijn wij benaderd door 3 eigenaren die samen 2 ha grond/ achtertuin 'over' hadden tussen de Vredelaan en de Langsakker. In tijden van schaarse bouwlocaties erg interessant. Twee van de eigenaren wonen er nu en gaven aan graag naar een kleiner huis in de eigen achtertuin te willen verhuizen. Meerdere burens wilden dat samen met hen. Zo zou het sociale netwerk in stand blijven, kon men doorschuiven naar een levensloopbestendige woning in de eigen buurt met eigen burens, en zouden de grote eengezinswoningen die ze achterlaten vrijkomen voor de doorstroom.

We zijn nu 5 jaar verder, wij hebben zelf inmiddels die 1 ha gekocht van de eigenaar die niet in Laren woonde. Wij geloven namelijk dat we hier een luxe versie van het beschermde Knarrenhof-concept kunnen maken. Eerder hebben we hierover brieven geschreven aan de raad en hebben we hierover met wethouder Westerkamp overleg gevoerd. Deze gaf aan dat de gemeente Laren ook goedkoop wil, maar omdat dit een zeer exclusief stukje Laren is kon hij zich vinden in sociale koopwoningen hier van k€ 450 tot k€ 550, als de raad hem daarin zou steunen. Hij vroeg ons te verkennen of er behoefte was aan dit concept.

We hebben daarom in 2023 een informatieavond georganiseerd in de bibliotheek in Laren. Hier waren 100 geïnteresseerden aanwezig. De behoefte aan seniorenwoningen blijkt inderdaad groot in een vergrijpsde gemeente als Laren. De voordelen zijn ook groot namelijk:

- doorstroom: senioren verhuizen naar kleinere levensloopbestendige woningen, gezinnen verhuizen naar grote vrijkomende huizen, zij laten ook weer kleinere huizen achter die vrijkomen voor doorstroom etc. Dit kan leiden tot 7 verhuisbewegingen (bron: Knarrenhof®).
- levensgeluk: steeds meer mensen zijn alleen en/of hebben geen kinderen. Eenzaamheid is schadelijker dan roken, mensen in een sociaal actief netwerk zijn vaak gelukkiger en gezonder. En hier verhuizen mensen in hun eigen buurt waardoor de sociale infrastructuur intact blijft.
- minder beroep op bekostiging en bemensing van de WMO en de zorg. Immers als er minder eenzaamheid is en meer informele zorg ('noaberschap'), dan is er dus minder behoefte aan de nu al zwaar overvraagde professionele zorg. Met het naderende 'ravijnjaar' met forse korting op het Gemeentefonds kan een besparing op de WMO een aantrekkelijk vooruitzicht zijn.
- meer menging: wij zijn voorstander van enige menging van inkomensniveaus en wellicht ook qua leeftijden met aan paar jongerenwoningen. Dit als de initiatiefnemers dat ook zien zitten. Uiteraard zijn er grenzen aan hoeveel woningen en leeftijden kunnen verschillen. De verschillen kunnen niet te groot zijn wil menging kansrijk zijn. Met het concept, waarmee wij aan de gang gaan, kunnen we mensen bij elkaar brengen die om eenzelfde reden bij elkaar willen wonen. Eensgezindheid bevordert het noaberschap. Dat gaat niet over inkomen, maar over een gemeenschappelijk gevoel, een gemeenschappelijke visie. Hier ligt een grote kans die alleen benut kan worden als verschillende groepen niet 'lukraak' bij elkaar worden gegooid, maar zorgvuldig met een gemeenschappelijk visie.

- belonen eigen initiatief: in de beleidsstukken en het coalitieakkoord geeft u aan positief te staan ten opzichte van dergelijke initiatieven. Dan is het mooi dat als burgers dat doen dat hier dan ook gehoor aan wordt gegeven, dat er naar hen wordt geluisterd.

Afgelopen maanden hebben we meerdere gesprekken gehad met wethouder Niels Rood en beleids-medewerker Wonen Huub de Jong. Zo zijn we samen met ook de bewoners-eigenaars ter plekke gaan kijken. Zij hebben vanuit de gemeente gemeld dat men deze locatie veelbelovend vindt qua omvang (20.000m²). Wonen kan hier en het geluid kan ook opgelost worden. Ook is het idee van wonen hier niet nieuw; in het verleden lag er voor deze locatie al een structuurschets met ca 60 woningen. Wel geven de wethouder en de beleidsmedewerker aan dat in het huidige beleid '30% goedkoop' specifiek wordt gedefinieerd als '30% sociale huur voor elke locatie'. Dat is dus anders dan sociale koop tot ca 500k€ met verschrijving, waar wethouder Westerkamp wel oren naar had.

4. Woonvisie

Wij hebben met genoeg in de woonvisie 2023- 2027 gelezen dat u ook constateert dat de behoefte aan levensloopbestendige (gelijkvloerse) woningen in geclusterde woonvormen voor de eigen ouderen zeer groot is. Ook richt de Woonvisie zich op het vergroten van de saamhorigheid en het prettig oud worden in Laren. Wij zijn hier enthousiast over en willen daar met ons bewoners-initiatief graag een bijdrage aan leveren, en daarvoor hebben wij ook de ervaring in huis. Ook lazen we uw ambitie gericht op het inlopen van het tekort aan betaalbare woningen en het verbeteren van de doorstroming met het vasthouden van de eigen jongeren. Dat onderschrijven we ook, maar wij weten ook dat met de huidige bouwkosten niet alles haalbaar is. Veel van de door uw genoemde prijzen behoeven al bijstelling (indexatie) op de huidige bouwkosten. Veel van de genoemde prijssegmenten zijn alleen nog haalbaar met of nagenoeg geen grondprijs, of met hele kleine woningen. Beide zaken zijn niet realistisch, verschrijven tussen en binnen projecten is dat wel.

Knarrenhof mengt in haar projecten sociale huur met woningen tot maximaal € 480.000, een prijsverschil van ca € 200.000 tussen de goedkoopste en duurste woning. Bijna niemand doet dat Knarrenhof na. Maar programmeren van sociale huur aan de Vredelaan levert een prijsverschil met omliggende woningen van meer dan 1 miljoen. Een te groot prijsverschil kan het 'sociale elastiek' zover uitrekken dat het onhaalbaar wordt. Wij vragen ons met onze ervaring oprecht af of dat wel slim is. Niet alleen omdat je dan voorbijgaat aan de wens van de initiatiefnemende Laarders, maar ook omdat omwonenden zeer waarschijnlijk bezwaarprocedures zullen starten. Dus dit zal dit de realisatie van woningen op kortere termijn onmogelijk maken.

Een *haalbare menging* tussen betaalbare en duurdere woningen op deze locatie is volgens ons de opgave. De Woonvisie noemt in dit verband de toenemende behoefte aan levensloopbestendige koopwoningen tot en vanaf 405k€, resp. met 200 en 300 stuks in Laren. Juist deze segmenten kunnen de doorstroming in het goedkopere segment bevorderen, en wij kunnen bovenmatig profiteren van prijsstijgingen van deze relatief goedkope woningen voorkomen. De NHG-grens die landelijk als 'betaalbaar' wordt gezien ligt dit jaar al bij 435k€ en zal volgend jaar verder stijgen. Uiteraard kan dan iets afgestort worden voor locaties die niet in de eigen tuin van vrijstaande villa's staan en waar de goedkoopste prijssegmenten qua prijsverschil minder sterk afwijken van de omgeving. Vanuit zusterorganisatie Knarrenhof wordt nu aan zo'n locatie in Laren gewerkt, de eigenaar vindt het nu nog te vroeg om al naar buiten te gaan daarmee, maar wellicht komt deze nog los of kan er met andere locaties uitgeruild worden.

Mocht de raad echter bij meerderheid zeggen dat elk project ook 30% sociale huur ter plekke moet huisvesten dan zij het zo. Het risico is dan wel groot dat we alleen de 1 ha kunnen inbrengen die we

zelf in eigendom hebben. De aanwonende eigenaars van de andere ha hebben aangegeven alleen hun grond ter beschikking te stellen voor een hof voor henzelf en hun burens. En er moet dan rekening gehouden worden met Raad van State procedures.

5. Correctie op Sweco rapport

Sweco verdient complimenten voor de snelheid van het werk, maar volgens ons behoeft het rapport op sommige aspecten wel enige bijstelling. Hier onze punten.

- In het achterliggende Sweco rapport is bijna correct aangegeven dat de locatie 18.000m² telt. Feitelijk is deze nog 2.000 m² groter (info: kadaster). Het is vreemd dat de locatie slechts met 1 ha nu in de raadsamenvatting staat, we hebben hiervan ook melding gemaakt bij de indiener van het stuk. Er is een grote woningbehoefte en deze locatie is een van de grootste die bestudeerd is, en die de eigenaren willen inzetten voor woningbouw. Ook met bijna alle direct omwonenden is daarover al contact geweest en met een groot deel zijn daarover na de bijeenkomst in de bibliotheek in 2023 al afspraken vastgelegd.
- Waterberging is zeker wel mogelijk op zo'n groot terrein, direct achter het geluidsscherm is nu al sprake van een vochtige laagte omdat het terrein naar de snelweg afloopt. Deze plek is zeer geschikt voor waterberging. Hier plaatsen wij dus een +.
- Opwaardering van infra zou nodig zijn volgens Sweco: dit is naar onze inzichten echt niet juist. Wij zien het juist als een voordeel voor duurzame mobiliteit dat de snelste verbinding met centrum Laren via de fietstunnel onder de A1 is. Deze verbreden lijkt ons niet nodig en ook niet wenselijk omdat dan fietsmobiliteit niet meer bevoordeeld wordt t.o.v. automobilititeit.
- Er zijn inderdaad veel bomen aanwezig. Het merendeel zijn bomen die ecologisch minder interessant zijn en die zijn aangetast door de Letterzetter. Wij vinden groen wezenlijk voor elk goed plan en zeker voor een goed seniorenhof. Daarnaast bouwen we altijd natuur-inclusief en klimaat-adaptief, dus we houden nadrukkelijk rekening met groen in al onze plannen. Ook de waterberging geeft een ecologisch zeer interessant submilieu. Hier plaatsen wij dus een +. We hebben overigens al een bomeninventarisatie uitgezet bij en lokale hovenier om te kijken welke bomen monumentaal en levensvatbaar zijn.
- Stedenbouw: juist omdat er grotere villa's staan lijken rijwoningen niet passend. Het idee van vergelijkbare grotere massa's met meerdere wooneenheden zit al in onze voorstellen. De enige afwijking qua korrelgrootte zou zijn wanneer je een geluidsluw appartement maakt dat boven de geluidswal uitsteekt van bijv. 4 woonlagen. Om de noodzakelijke geluidsluwheid met dove gevels te bekostigen zijn wat meer middelen nodig, zeker als in het goedkopere segment gebouwd zou moeten worden. Die moeten dan worden opgebracht door een hoger aantal woningen hier toe te staan dan tot op heden aangegeven. Ter vergelijking, door een appartementengebouw daar te maken kan het aantal woningen wellicht nog iets boven de 50 woningen komen. Dan zal ook met gebouwd parkeren onder het gebouw gewerkt moeten worden of – daar hebben we ook ervaring mee – met elektrische deelauto's. Maar daarmee wordt de aansluiting met de directe omgeving wel geweld aangedaan. Qua stedenbouw laten we ons bijstaan door een professioneel ontwerpbureau, SVP architecten uit Amersfoort. Zij hebben 2 verschillende scenario's uitgewerkt van 'wat misschien' zou kunnen. Let op: dit is niet meer dan een willekeurige visualisatie van sterk verschillende ideeën puur voor de discussie, dit is zeker nog geen ontwerp!
- De nabijheid van de A1 levert inderdaad geluidsoverlast op, dit behoeft volgens beleids-medewerker Wonen dhr. De Jong en architectenbureau SVP aandacht, maar is wel degelijk oplosbaar. SVP heeft veel ervaring met bouwen in geluid belaste situaties. Daarnaast komt uit de enquête van de gemeente naar voren dat nabijheid A1 niet echt als probleem wordt gezien. Dove gevels kunnen als geluidswal dienen voor het achterliggend gebied.

Resumerend:

- We hopen dat de raad enthousiast is over een seniorenhof voor en door de eigen inwoners met een partij die voor maar liefst 20.000 m2 dat wil doen en die goedkoop, midden en duur wil mengen. We hopen dat u hier projectleiding voor beschikbaar stelt en met locatie nr 11 doorgaat;
- We hopen dat de raad duidelijkheid geeft over de programmering, wat 'goedkoop' is op deze plek. Nogmaals: als goedkope koop tot de NHG niet kan en de meerderheid raad staat op 33% sociale huur, dan zullen we dat doen. Maar dan zullen we waarschijnlijk 1ha, 50% van deze locatie verliezen en dan kunnen commotie en bezwaarprocedures van de omwonende inwoners van uw gemeente tot veel vertraging leiden.
- We zijn enthousiast om op deze 2ha een gemengde woongemeenschap met zorgvoorzieningen van ca. 50 woningen te ontwikkelen binnen de uitgangspunten van de woonvisie. Co-creatie tussen de gemeente, eigenaren en buurt is dan nodig voor succes en snelheid. Coopershof heeft met het Knarrenhof concept alle ervaring en kennis in huis omdat te realiseren. We zien graag het commitment en inzet van de gemeente om dat traject met ons en de buurt in te gaan.

Hoogachtend,

Cooper Feldman, Team Laren

Dorien Bosselaar, Harm Hermant, Peter Prak

laarderhof@coopershof.nl



De hierna opgenomen plaatjes zijn nog geen ontwerpen, maar louter plaatjes die een beeld geven, voor discussiedoeleinden. Juist door het maken van dit soort plaatjes kan ook duidelijk maken van wat je juist niet moet willen. Keuzes voor bepaalde volkshuisvestelijke programma's leidt grotere volumes. Verdere uitwerking zal samen met de buurt tot stand komen.

1. De rand en de kleine korrel

Gebouw als geluidsbufter

- ca. 57 woningen
- Parkeren in de rand
- Gebouw met dove gevel als buffer
- Kleine korrel in boslandschap
- Ontmoetingsplekken tussen gebouwen



SVP

2 - Connecting

2. Wonen in de boskamer

Een hogere geluidswal

- ca. 55 woningen
- Parkeren in koffers (auto afvangen)
- Wonen in boskamers
- Kleine appartementengebouwen in rand
- Hoger geluidsscherm als buffer



SVP

4 - Connecting