

**Verlag**

# **Participatieavond De Wegwijzer Asch**

1 februari 2023

# Introductie

ASCH – 1 februari 2023. Met zo'n veertig mensen zitten we in het dorpshuis van Asch. Het thema van vanavond: de transformatie van de voormalige school De Wegwijzer aan de Kerkstraat 1 in Asch naar betaalbare woningen. Wat zijn de wensen van potentiële bewoners? Welke suggesties en aanbevelingen hebben omwonenden? Hoe ziet het vervolgproces eruit? Er staat ons een inspirerende avond te wachten. In dit verslag staan de belangrijkste conclusies.

De gemeente Buren heeft de ambitie om - waar mogelijk - vrijkomend gemeentelijk vastgoed in de gemeente te transformeren naar bijzondere woonvormen, passend bij de lokale woonbehoefte in de betreffende kern (en omstreken). Steenvlinder is als procesbegeider aangehaakt om deze bijzondere woonvorm samen met belanghebbenden en belangstellenden gestalte te geven. In de zomer van 2022 heeft de gemeente samen met Steenvlinder een inspiratieavond georganiseerd en gepeild of er vanuit de inwoners van Buren inderdaad animo voor dergelijke woonvormen zou zijn. De interesse bleek groot. Daarom gaan de gemeente en Steenvlinder de aankomende maanden met geïnteresseerden, omwonenden en andere stakeholders aan de slag om deze bijzondere woonvormen daadwerkelijk te gaan realiseren.

De voormalige basisschool De Wegwijzer in Asch is een van de plekken voor een bijzondere woonvorm. Vanavond buigen we ons met belanghebbenden en belangstellenden over de locatie en halen we op welke ideeën er zijn. Wie vinden het leuk om er te wonen? Wat zijn de woonwensen van potentieel geïnteresseerden? Wat vinden omwonenden en andere belanghebbenden van de transformatieambities?



# Inspiratie & kaders



We starten met een plenaire introductie door de gemeente en Steenvlinder, met daarbij wat inspiratie vanuit een aantal reeds gerealiseerde bijzondere woonprojecten. Vervolgens volgt een korte samenvatting van de oogst van de gemeentebrede participatieavond op 14 juli 2022. Enkele belangrijke elementen die toen naar voren kwamen: Betaalbaarheid. Woningen voor starters. “Lokale bewoners eerst?” Liever koop dan huur. En duurzaamheid.

Vanuit de gemeente geldt verder een aantal randvoorwaarden voor de transformatie:

- het moet gaan om een bijzondere woonvorm;
- het hoofdgebouw moet behouden blijven; evt. aanbouw aan zijkant of achterkant mogelijk;
- de woningen moeten betaalbaar zijn;
- en primair voor starters.

Steenvlinder laat twee schetsen zien waarin de oogst van 14 juli binnen de gestelde randvoorwaarden vertaald is. Vervolgens gaan we in drie kleinere groepjes in gesprek (zie laatste pagina's voor het gespreksverslag per tafel) en koppelen we de conclusies plenair terug.



# Schets 1

## Transformatie binnen bestaande gebouwwolume



Vogelvlucht



Plattegrond begane grond

# Schets 2

## Transformatie + verbreding, sloopnieuwbouw achtervleugel



Vogelvlucht



Plattegrond begane grond



# De uitkomsten samengevat:

- Starterswoningen, inderdaad! Niet te groot (maar wel minimaal 1 slaapkamer) en vooral betaalbaar.
- Een bijzondere woonvorm, wat is dat precies? Een woongroep zien de geïnteresseerde starters niet zitten. (“Ik wil geen keukens delen of zo. Wel gewoon een eigen huis”). Iets van een gezamenlijke binnenhof waar je elkaar tegenkomt is wel leuk. Net iets meer verbondenheid met elkaar dan in een reguliere straat. En samen het plan maken.
- Delen? Misschien een buitenberging. Of gezamenlijke energie-opwekking, als dat voordelen oplevert. Geen auto's delen in elk geval. De eigen auto is te belangrijk.
- Men is het erover eens dat lokale inwoners voorrang zouden moeten krijgen op het project. Eerst uit de kern, dan uit de gemeente, dan van buiten.
- Om de betaalbaarheid te vergroten zijn kluswoningen interessant. Misschien ook wel erfpacht. Of klushuurkoop. Hou in elk geval rekening met de beperkte financieringsruimte/ hypotheekmogelijkheden van starters.
- Om te woningen langdurig betaalbaar te houden wordt geopperd om een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht toe te passen.
- Van de schetsen lijkt de tweede variant het meest in de smaak te vallen. Wel aandacht hebben voor privacy in de privé tuintjes. En de woningen zijn nu wel erg groot.... Kunnen ze kleiner (lees: goedkoper)?
- De burens vragen aandacht voor inblik en zouden het waarderen als er voldoende afstand blijft tussen hun woning en de nieuwe woningen. De huidige “rust” in het dorp wordt ook gewaardeerd.
- Voldoende aandacht voor parkeren (huidige parkeerplaatsen voor de school zijn nodig). Maar volgens sommingen lijken het wel heel veel parkeerplekken op het schoolplein. Is dat nodig?
- Het moet allemaal niet te lang duren.
- Leuk om als toekomstige bewoners en ook als belanghebbenden intensief betrokken te zijn bij het ontwikkelproces!

# Doorkijk vervolg

De groepsdiscussies hebben veel waardevolle input en duidelijke signalen opgeleverd. Onder meer duidelijk is dat lokale starters de primaire doelgroep (moeten) zijn en dat betaalbaarheid leidend moet zijn bij de verdere planuitwerking. De aankomende weken gaat Steenvlinder aan de slag om alle input van vanavond te vertalen in een aangepast schetsontwerp, met daarbij ook een grove indicatie van de te verwachten koopprijzen. Dit is input voor een vervolgssessie met geïnteresseerde starters uit Asch en omliggende kernen op dinsdag 14 maart 2023.

In eerste instantie werken we in enkele sessies samen met geïnteresseerden de plannen verder uit. De uitkomsten die hieruit voortkomen bespreken we weer tijdens een vervolgbijeenkomst met het dorp. Alle aanwezigen van deze bijeenkomst ontvangen hiervoor t.z.t. een uitnodiging.

## Op de hoogte blijven?

Nog niet eerder aanwezig geweest, maar wel graag op de hoogte blijven van dit proces? Meld je aan door een e-mail te sturen naar [dkeizers@buren.nl](mailto:dkeizers@buren.nl).

# Groepsgesprek 1 (keuken)



Bij Carlo zitten circa 10 - 12 mensen aan tafel: een aantal directe omwonenden, een aantal dorpsbewoners en drie geïnteresseerden in het plan.

Er komen vragen over behoud bestaande gebouw versus nieuwbouw qua kwaliteit, duurzaamheid en kosten. Hoe zit dat precies?

De selectiewijze bij meer gegadigden dan woningen moet op voorhand vastliggen en uitgelegd worden, zodat iedereen weet waar men aan toe is. Het is ook belangrijk om een planning

te hebben waarin duidelijk wordt wanneer de woningen beschikbaar kunnen zijn. 2025 wordt genoemd als mogelijke oplevering.

Hoe worden mensen aan het project geëngageerd? Kan men elk moment weer uitstappen? Dat laatste zou niet wenselijk zijn. Steenvlinder zal adviseren om na een optieperiode een koop/aanneemovereenkomst af te sluiten met kopers (als het koop wordt). Dit betekent commitment en geen vrijblijvendheid.

Hoe zit het met doorverkoop?

Er wordt aangedrongen op zelfbewoningsplicht voor bepaalde periode en anti-speculatiebeding. Het is voor mensen die hier echt willen wonen.

Met belangstellenden wordt gekeken naar de voorbeelden van gezamenlijke voorzieningen en activiteiten.

Collectieve buitenruimte en wellicht meer generatiewonen zijn interessant (oppassen, boodschappen halen).

Maar conclusie is toch dat er vooral belangstelling is voor betaalbare woningen voor starters en zelf woning afbouwen i.v.m. betaalbaarheid.

Privétuinen in combinatie met collectieve buitenruimte kan leuk zijn. Iemand noemt ook een combinatie van wonen en werken. Een voorbeeld van een andere locatie met werkateliers en woningen komt voorbij.

Ruimtelijk heeft de hofjesopzet van de deels-nieuwbouwvariant de voorkeur.

Omwonenden hebben zorgen over mogelijke overlast bij de doelgroep starters. Jongeren die feesten, bbq-en en herrie maken...? Na aantal jaren weer nieuwe jonge bewoners enz. Snelle doorstroom geeft een ongemakkelijk gevoel bij omwonenden. De jongeren aan tafel nuanceren dit beeld :-)

Er lijkt nu in de tekening wel erg veel parkeren en fietsenberging ingetekend. Is het niet beter om aan die zijde dan een extra woning te maken ipv aan de andere zijde? Omwonenden links vinden bebouwing in voorstel ook te dicht bij hun woningen geprojecteerd.



# Groepsgesprek 2 (midden)



Bij Han-Willem zit ook een mix van dorpsbewoners aan tafel.

Men is overwegend positief over de plannen om de oude school te veranderen in woningen. Er is een voorkeur voor model 2, met het nieuwe rijtje en hofje.

Er is aan tafel ook geschetst aan een variant met een extra volume aan de parkeerplaats, maar deze wordt niet positief beoordeeld.

De huidige bewoner van de school noemt het mooie uitzicht en de

bezonning in de ochtend aan de kopzijde / zijde van de parkeerplaats als waardevolle kwaliteit.

De directe burens van de woning aan de zuidoost zijde (Achterstraat) zijn er ook bij, zij willen graag dat het nieuwe rijtje iets verder naar achteren wordt geschoven, dus naar het Kerkpad toe. Het collectieve hofje wordt dan ook iets breder.

Men vraagt zich wel af hoe het zit met de betaalbaarheid van de woningen, omdat het inkomen in Asch, vooral bij startende jongeren, vrij laag ligt.

Een van de personen aan tafel werkt bij de ABN AMRO bank en bij deze bank zijn er mogelijkheden voor de financiering / hypotheek voor kluswoningen.

Naast woningen voor starters denkt men ook aan woningen voor senioren.

Men is wel bezorgd dat het te veel bewoners worden op een kleine plek.

Op de vraag wat zou u willen delen met de burens, komt het antwoord 'rust'.

De toewijzing zou vooraf duidelijk gemaakt moeten worden. Wanneer er meer aanmeldingen zijn dan zou er bijvoorbeeld geloot moeten worden.

Na het gesprek kwam de andere buurvrouw (noordwest zijde) ook even langs om te pleiten voor nog meer afstand van het bouwvolume tot de erfgrans. Deze suggestie kunnen we de aankomende weken verder onderzoeken.

# Groepsgesprek 3 (podium)



Bij Annelies aan tafel zitten circa 10 mensen: een mix van betrokken dorpsbewoners, potentieel geïnteresseerden in het plan en ouders.

De geïnteresseerden aan tafel zijn voornamelijk starters op de woningmarkt uit Asch en andere kernen (Maurik, Buren). De consensus aan tafel is al snel dat starters uit Asch de eerst aangewezen doelgroep van het plan moeten zijn en voorrang zouden moeten hebben op mensen uit andere kernen (...als die dan wel voorrang krijgen in hun eigen kern

:-)). Misschien moet er ook een leeftijdsgrens aan het plan gesteld worden.

Volgens de tafelgenoten sowieso van belang: betaalbaarheid! De vraag is of dat met woningen van de omvang zoals nu geschetst haalbaar is. Wellicht moeten ze iets kleiner. Maar wel met twee slaapkamers, zodat je niet meteen moet verhuizen bij 'gezinsuitbreiding'. Eindwaarde 200.000 / 250.000 ton zou een aardige streefprijs zijn.

Het principe van kluswoningen zou ook kunnen bijdragen aan de betaalbaarheid. Veel starters zijn zelf handig, hebben handige vrienden of een netwerk van vakmensen in de bouw. Het klushuurkoop concept van INC is ook interessant in relatie tot betaalbaarheid. Of de grond uitgeven in erfpacht? En bijvoorbeeld collectieve energie-oplossingen.

Bij 'bijzondere woonvormen' worden wat vraagtekens gezet. Er is duidelijk geen behoefte aan iets als een woongroep. En sowieso moeten de woningen zelfstandige woningen zijn, met ook een privé buitenruimte. Een

gedeelde opgang, of de hofjesachtige opzet van de tweede schets, kan wel leuk zijn. Dat je elkaar net wat vaker tegenkomt en net wat meer betrokken bent bij elkaar dan in een reguliere straat. Misschien is een gedeelde schuur of berging ook leuk en handig. Auto's delen is niet handig. Iedereen heeft een eigen auto en hecht daar ook veel waarde aan.

Ander belangrijk aandachtspunt: snelheid. De woonbehoefte van starters is urgent. Als dit project nog heel lang duurt, kunnen de starters aan tafel beter verder zoeken naar iets bestaands. Sowieso fijn om een concrete doorkijk te hebben op de doorlooptijd van dit traject, zodat iedereen snel weten waar hij/zij aan toe is en daarop kan anticiperen.

Meedenken met de ontwikkeling is leuk en wordt gewaardeerd. Dus allemaal voorstander van een interactief / cocreatief ontwikkelproces!



## STEENVLINDER

Oosteinde 237, 2271 EG Voorburg  
Heemraadssingel 319, 3023 BG Rotterdam

Carlo Cornelis

**T** 06 26 91 07 83

**E** [carlo.cornelis@steenvlinder.nl](mailto:carlo.cornelis@steenvlinder.nl)

Annelies van der Nagel

**T** 06 53 79 36 98

**E** [annelies.vandernagel@steenvlinder.nl](mailto:annelies.vandernagel@steenvlinder.nl)

**W** [steenvlinder.nl](http://steenvlinder.nl)

**S** [@steenvlinder](https://www.instagram.com/steenvlinder)

Trotse bewoners, stralende buurt