

Vraag- en antwoord notitie Programma van eisen Herontwikkeling woningbouwlocatie Beverakker 19.

Gemeente en Viveste hebben een concept Programma van Eisen (PvE) opgesteld en dit is met omwonenden en andere belangstellenden besproken in een inloopavond op 10 november 2022. De aanwezigen hebben hun opmerkingen en vragen op reactiekaarten geschreven. Ook zijn reacties geschreven op een PvE dat in groot formaat was afgedrukt. In deze Notitie zijn de vragen en opmerkingen weergegeven en is daarbij een reactie vanuit de Gemeente en Viveste gegeven.

Ook zijn er via andere kanalen reacties binnen gekomen. Ook deze vragen zijn in deze vraag en antwoord notitie opgenomen. Bij elk antwoord is aangegeven of dit tot een wijziging van het PvE heeft geleid.

De vragen zijn gerubriceerd naar de thema's die ook op de inloopavond zijn aangehouden.

Stedenbouw:

Vragen:

- Wat wordt bedoeld met Accent, hoe groot wordt dat en is dat geschikt voor bewoning en zo ja voor hoeveel woningen.
- Betekent een accent met woonfunctie op de drie lagen dat er een vierde bouwlaag op het gebouw komt. Eerder is aangegeven dat het gebouw niet hoger dan 3 lagen zou worden. Hoe hoog wordt een accent en welke oppervlak heeft het.
- Waarom wordt er niet geprobeerd het gebouw van de Dassenburg en de nieuwbouw op de Beverakker tot een groen en organisch geheel te maken? Dit kan als eis naar de architecten enz. meegegeven worden.
- Hoe dicht zal er gebouwd worden op huidige bebouwing en de Dassenburg.
- Hoeveel woningen gaan beschikken over een buitenruimte, krijgen de benedenwoningen een tuin.
- Wat valt er onder BVO, is dat inclusief galerij en lift enz.
- Maak een gebouw met eigentijdse architectuur; een icoon voor de buurt

Opmerkingen:

- Geen galerijwoningen bouwen.
- Het plangebied mag niet over het parkeerterrein van de Dassenburg vallen

- Plaats een lang gerekt gebouw aan de kant van de Hazenakker en het volleybalveld zodat het aansluit bij de Dassenburg, de ruimte aan de kant van de Dassenakker blijft dan open.
- Graag groene kopgevel i.v.m. zicht omwonenden. En klimaat.

Antwoord:

- De hoofdmassa van het gebouw of de gebouwen wordt maximaal 3 bouwlagen hoog.
- Een accent is een kleine opbouw van maximaal 50 m² die het ontwerp van het gebouw architectonisch sterker moet maken.
- Rond de gebouwen zal vooral een gezamenlijke tuin worden aangelegd die door bewoners gebruikt en onderhouden kan worden waardoor ontmoeting en nabuurschap gestimuleerd wordt.
- Het bruto vloeroppervlak (BVO) is een indicatie voor de afmeting van de woning en daar vallen gezamenlijke ruimten liften en bergingen niet onder. Dit staat in de NEN 2580
- Het ontwerp van de gebouwen zal door de nog te kiezen ontwikkelaar/bouwer aan bewoners worden voorgelegd.
- Dan kan bepaald worden of het ontwerp goed inspeelt op de omgeving.
- Het plangebied is het schoolterrein. Indien noodzakelijk zal het parkeerterrein van de Dassenburg worden uitgebreid om de parkeerbehoefte van de nieuwbouw op te vangen.

Ontmoetingsruimte

Vragen:

- Hoe garandeer je dat de ontmoetingsruimte voor de gehele buurt beschikbaar is en blijft ook op lange termijn.

Opmerkingen:

- Graag de ontmoetingsruimte integreren in het nieuwe gebouw zodat je binnendoor ernaartoe kunt. Zo kan iedereen elkaar ontmoeten en gezamenlijk iets doen.
- Een ontmoetingsruimte van ca 80 m² is groot genoeg.
- Ontmoetingsruimte in beheer bij de bewoners van het nieuwe complex.
- Maak ontmoetingsruimte toegankelijk voor de Wakkere Akker, de Dassenburg en andere omwonenden uit de buurt.
- Zorg dat het eigendom en het beheer van de ontmoetingsruimte bij de bewoners en het collectief komt. Zorg voor organisatie van beheer op lange termijn.
- De ontmoetingsruimte moet eigendom worden van de exploitant van het gebouw.

Antwoord:

- De ontmoetingsruimte wordt goed bereikbaar voor de bewoners van de Nieuwbouw op de Beverakker. Het wordt een los bouwdeel of geïntegreerd in het gebouw.
- De ontmoetingsruimte wordt een flexibel in te delen ruimte van ca 80 m².
- Het eigendom en beheer wordt nog verder onderzocht. De ruimte moet laagdrempelig gebruikt kunnen worden door bewoners maar ook door b.v. de Wakkere Akker, bewoners van naastgelegen woongroep de Beverakker en anderen uit de buurt. Mogelijke oplossingen zijn beheer en/of eigendom door de VVE of een apart collectief van bewoners. De gemeente zal het beheer niet op zich nemen.

Woonwensen/Woonprogramma.

Vraag:

- Is er al een prijsindicatie te geven voor koopappartementen en heb je voorrang als je een woning achterlaat.

Opmerkingen:

- Maak een mix van huur, midden-huur en koopappartementen van 72/82/92 m2. Zo ontstaat een mix van ouderen die in staat zijn om naar elkaar om te kijken en een community op te bouwen.
- Bouw niet meer dan 30 woningen en maximaal 30% sociale huur.
- Zorg dat lokale bewonersinitiatieven en collectieve woonvormen de voorkeur hebben!
- Het is aantrekkelijk om naar de Beverakker te verhuizen als het appartement ruim is, betaalbaar en bewust naar community vorming gestreefd wordt.
- Zorg ervoor dat ook hulpbehoevende senioren aan bod komen.
- Maak het plan 100% huur en ook betaalbare huur (650.mnd)

Wensen:

- Wonen met zorgzame mensen om me heen.
- Groot dakterras en een grote groene tuin rondom.
- Gezamenlijk woongenot om fijn oud te worden.
- Geef zo de ouderenzorg de helpende hand door met elkaar in een mooie, groene omgeving te wonen met voorzieningen.
- Prettig oud worden in de buurt met winkels op loop/rollatorafstand in een groene omgeving met een tuin.
- Prettig wonen met veel groen en gelijkvloers.
- Naast een grote deeltuin ook graag deelauto's deelwasmachines enz.
- Grote deeltuin om samen te gebruiken en te onderhouden.

Antwoord:

- Alle woningen worden levensloopbestendig en WMO-proof. Hieronder wordt o.a. begrepen dat de woning drempelloos en gelijkvloers is, dat er ruim sanitair is en dat deuren breed genoeg zijn voor een rolstoel.
- Rond het gebouw of gebouwen zal een gemeenschappelijke privé-tuin worden aangelegd die door bewoners kan worden gebruikt en onderhouden. Een gemeenschappelijke tuin is makkelijker aan te leggen en te bereiken dan een dakterras. Een dakterras vraagt dure bouwkundige voorzieningen om deze bereikbaar te maken
- We streven naar een verhouding 50% huur door Viveste waarvan 30% sociaal.
- Bewonerscollectieven met een organisatie die langdurige onderlinge zorg en nabuurschap stimuleren en ondersteunen, krijgen voorrang. Hier passen deelauto's enz. ook bij.
- Het plan zal voldoende ruimte bieden voor aantrekkelijke appartementen van verschillende grootte en prijsklasse.
- Prijzen worden bepaald op het moment dat de bouw kan starten. Dat zal zijn in 2025. Prijzen zijn afhankelijk van de markt op dat moment en de partij die de woningen zal realiseren.
- Om ook betaalbare woonruimte te bieden was uitgegaan van 50% sociale huur. Onderzocht wordt of er niet een deel als midden huur verhuurd kan worden.
- De gewenste woningafmetingen zijn aangepast: huur 70 m2, middenhuur 80 m2 koop tussen 70 en 90 m2.

Woningtoewijzing

Vraag:

- Krijgen bewoners uit Houten voorrang of gaan woningzoekenden uit Utrecht voor?

Opmerkingen.:

- Woningtoewijzing aan bewoners uit Houten en/of de directe omgeving, voorkeur voor leden van bewonerscollectieven zoals de Knarrenhof.
- Ook bij tweede bewoner ervoor zorgen dat bewoners uit Houten voorrang krijgen.
- Zorg voor een antispeculatie beding zodat woningen betaalbaar blijven.
- Wijs woningen toe aan bewoners die positief kiezen voor community vorming.
- Graag ook woningen toewijzen aan 30'ers met een sociaal maatschappelijk hart die ook willen omkijken naar ouderen
- Geen voorrang voor bewoners uit de buurt of uit Houten.
- Geen voorrang voor initiatiefnemers van woonconcepten.
- Wel voorrang voor woongroepen
- Selecteer kopers/huurders op motivatie
- Bepaal met belanghebbende wat de doelgroep en wat senioren zijn.

Antwoord:

- Er zal een aanbesteding voor de verkoop van de bouwgrond gehouden moeten worden. Het is niet mogelijk om 1:1 zaken te doen met een partij. Ook andere partijen moeten een kans hebben om een aanbieding te doen.
- Een ontwikkelaar, een woongroepen of een collectief van bewoners die ervoor zorgt dat woningen langdurig betaalbaar blijven en toegewezen worden aan senioren uit Houten en de buurt heeft in de selectie voorrang.
- De woningen worden met voorrang aan senioren (55+) toegewezen. Alleen als er onvoldoende belangstelling is, kunnen ook jongere bewoners een appartement kopen/huren. Gezien de grote belangstelling is de kans daarop erg klein.
- Het leeftijdsverschil tussen bewoners mag niet te groot anders verliezen de appartementen hun aantrekkingskracht op senioren.
- Woongroepen gericht op nabuurschap en community vorming hebben voorrang.
- Bewoners die onderdeel willen zijn van een collectief of woongroep, gericht op nabuurschap en community vorming hebben voorrang.
- Er zal wel voorrang gegeven worden aan belangstellende uit de buurt en uit Houten. Zo blijven de meeste sociale en zorg netwerken in stand.

Verkeer en Parkeren.

Vraag:

- Hoeveel parkeerplaatsen worden er toegevoegd aan het huidige areaal als het plan wordt gerealiseerd.

Opmerkingen:

- Het plan zal grote parkeerproblemen geven. Er is nu ook al een parkeerprobleem.
- Ter hoogte van de Beverakker 36/38 staan bewoners uit de Gildes.
- In de Egelakker staan vaak mensen uit andere straten zodat senioren ver moeten lopen voor een parkeerplaats ook als ze slecht ter been zijn.
- Door meer woningen wordt het nog moeilijker om de Rondweg op te komen richting Nieuwegein.

- Het parkeerprobleem in de buurt wordt onderschat en het parkeeronderzoek gaat uit van een telling op zaterdagavond (uitgaansavond). Het onderzoek gaat uit van een loopafstand van 150 meter en dat is voor senioren te veel. Veel huishoudens hebben 2 auto's. Het parkeerterrein op de Hazenakker is voor 12 auto's niet voor 17.
- Hoe wordt de verkeersafwikkeling? Wordt er ook voldoende parkeerruimte aangelegd voor de buurt en is een parkeergarage mogelijk?
- De Parkeerplaatsen voor de nieuwbouw zijn nu ook parkeerplaatsen van de Dassenakker.
- Waar komen de 4 parkeerplaatsen voor elektrische auto's? Er zijn er al twee bij de Dassenburg, dat geeft extra (achteruitrijdend) verkeer en geluidsoverlast (piepjes).
- Het kruispunt Dassenburg - Beverakker is onoverzichtelijk en geen goede plek om een uitrit op uit te laten komen.
- Met dit plan wordt het bestaande parkeerprobleem groter.
- Waar blijven de parkeerplaatsen van de Dassenburg als het plangebied ook dit parkeerterrein omvat.

Antwoord:

- Het plan moet voldoen aan de Nota Parkeernormen Houten van juli 2021 en er zullen ca. 45-56 parkeerplaatsen bijkomen afhankelijk van het aantal en het type woningen. De parkeerdruk op de buurt wordt niet hoger omdat het plan in zijn eigen parkeerbehoefte moet voorzien.
- Het parkeerbeleid gaat uit van een loopafstand van 150 meter tussen parkeerplaats en woning. Voor de nieuwbouw komen er openbare parkeerplaatsen zo dicht mogelijk bij het gebouw.
- Indien noodzakelijk zal het parkeerterrein naast de Dassenburg uitgebreid worden ten behoeve van de nieuwbouw op de Beverakker. Dit zal niet ten koste gaan van de huidige capaciteit.
- De situatie van het kruispunt Beverakker Dassenakker zal worden onderzocht en noodzakelijke aanpassingen zullen met dit project worden meegenomen.
- Als er al twee oplaadpunten zijn zullen er nog twee bij komen.

Overige opmerkingen bij PV

Vraag:

- Hoe denkt de gemeente woningen energieneutraal te kunnen maken.

Antwoord:

- De ontwikkelaar/bouwer realiseert de woningen. Door maximale isolatie, warmteterugwinning, slimme verwarmingssystemen, zonnepanelen warmtepompen enz. kunnen ook appartementengebouwen van deze omvang energie neutraal gemaakt worden.
- De bouwkosten zijn daardoor hoger maar dit wordt terugverdiend met de lagere energiekosten.

Proces:

Opmerkingen:

- Ontwikkel het plan met de buurt en breng alle belanghebbend in beeld.
- Ontwikkel via een open en co-creatief planproces.
- De bouwer moet geselecteerd worden op plan proceskwaliteit.

Vragen:

- Ik wil meedenken bij het ontwerp en inspraak hebben in de bouw en de stijl van de koopwoningen.
- Het plan staat op www.houtenpraatmee.nl Daar is het erg moeilijk te vinden Kan er een speciale link worden aangegeven o.i.d.
- Graag de antwoordnotitie enz. toesturen.
- Kan ik op de hoogte gehouden worden over de bouw en de toewijzing van Woningen, graag per post.

Antwoord:

- De partij die de woningen zal realiseren wordt in hoofdzaak geselecteerd op deskundigheid en een procesvoorstel. In dit procesvoorstel moet deze partij duidelijk maken hoe zij de doel in het PvE zullen halen en hoe zij daar kopers en omwonenden bij betrekken. Vervolgens zal deze partij met de kopers huurders en omwonenden aan de slag gaan om het plan te ontwerpen en te bouwen.
- Via Houten www.houtenpraat.nl en via gemeentehuis@houten.nl kunnen voorstellen en opmerkingen gedaan worden ter verbetering van het plan. U krijgt altijd een reactie.
- De antwoordnotitie wordt verzonden aan alle bezoekers van de informatieavond en wordt op de webpagina van www.houten.nl/Beverakker gezet.
- Het is niet mogelijk individuele belangstellenden apart te informeren. Het project kan gevolgd worden op www.houten.nl en [www. Houtenpraatmee.nl](http://www.Houtenpraatmee.nl). Op het moment dat er weer met de omwonenden gesproken wordt, worden deze via een brief hierover geïnformeerd.

---+---+---+---