

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 2017-001

Houten, 10 januari 2017



Onderwerp:

Nieuwbouw Wegwijzer/Den Oord

Beslispunten:

1. kennis te nemen van de reacties op de concept-uitgangspunten voor de Nieuwbouw Wegwijzer/Den Oord zoals weergegeven in het bijgaande overzicht;
2. de startnotitie voor Nieuwbouw Wegwijzer/Den Oord vast te stellen.

Samenvatting

Ter voorbereiding van de planontwikkeling voor nieuwbouw op de locatie Wegwijzer Den Oord is een startnotitie met 7 programmatische uitgangspunten opgesteld. Deze startnotitie beschrijft de hoofdlijnen en kaders voor de herontwikkeling van deze locatie.

De programmatische uitgangspunten zien op de volgende aspecten:

1. Programma
2. Aantal woningen
3. Stedenbouw
4. Duurzaamheid
5. Financiën
6. Parkeren
7. Verkeer/openbare ruimte

Deze programmatische uitgangspunten zijn voorgelegd aan omwonenden, belangenorganisaties en mogelijk toekomstige bewoners. Op 9 november jl. is er een inloopavond georganiseerd en iedereen heeft de mogelijkheid gehad om gedurende een gestelde termijn schriftelijk te reageren. De volgende stakeholders hebben wij in dit proces gesproken: Bewonersbelangen Den Oord, Omwonenden, mogelijk toekomstige gebruikers, Viveste, Zorgaanbieder en de projectgroep Wonen van de samenwerkende ouderen bonden en de stichting gehandicaptenbelangen Houten (SBOH). Een overzicht van de reacties is bijgevoegd in bijlage 2.

Naar aanleiding van de ingediende reacties zijn de uitgangspunten op twee onderdelen gewijzigd.

Ten opzichte van de concept-uitgangspunten wordt voorgesteld om het percentage seniorenwoningen te verhogen van 50% naar 100%. De motivering zit in de opgehaalde reacties als ook dat de bouw van senioren woningen door doorstroming maakt dat er weer gezinswoningen beschikbaar komen. Onderdeel van 100% bouwen voor ouderen betekent dat de verbinding tussen zorg, wonen en ontmoeten gemaakt kan worden bij dit initiatief.

De tweede wijziging zit in het aantal woningen. Omdat seniorenwoningen appartementen zullen zijn kan het aantal woningen verhoogd worden naar een bandbreedte van 60-70 woningen.

De startnotitie met daarin de programmatische uitgangspunten voor de Nieuwbouw Wegwijzer Den Oord wordt in deze fase aan de raad ter vaststelling voorgelegd. Dit heeft mede als doel om de programmatische uitgangspunten aan het begin van het proces voor alle partijen helder te hebben.

Aanleiding

De herontwikkeling van locatie Wegwijzer Den Oord is onderdeel van het Programma Ruimte zoals vastgesteld in 2015. In het door de raad in 2015 vastgestelde



2017-001

Programma Ruimte is aangegeven dat de locatie Wegwijzer / Den Oord zich leent voor het leveren van een bijdrage aan het oplossen van het tekort aan betaalbare levensloopbestendige woningen voor senioren en starters.

Programma ruimte 2015

De omschreven kaders voor de locatie Wegwijzer-Den Oord uit het Programma Ruimte 2015 zijn:

- Financieel verdienvermogen en een marktconforme grondprijs
- Eind gebruikers en omwonenden hebben een bepalende rol bij het uit te werken van het woonprogramma.
- Kwaliteit in Openbare ruimte met behoud van groen en voldoende parkeren
- Een woonprogramma met senioren en jongerenhuisvesting deels in de sociale huur.

In de locatiefactsheet zijn het woonprogramma en het financieel verdienvermogen het hoogst gewaardeerd. Ten aanzien van de locatie Wegwijzer-Den Oord heeft de raad een amendement aangenomen om in alle daarvoor geschikte locaties sociale woningbouw te overwegen. Met de programmatische uitgangspunten voor deze locatie wordt hier invulling aan gegeven.

Woonvisie

In de door de raad vastgestelde Woonvisie 2016 -2025 is aangegeven dat er in de komende jaren vooral gebouwd gaat worden voor gezinnen en senioren in variërende kwaliteit en prijsklasse. In het aangenomen amendement bij de vaststelling van de woonvisie heeft de raad uitgesproken de realisering van ouderenhuisvesting grote prioriteit te geven.

Op basis van de prestatieafspraken zal de gemeenten zich inspannen om ouderenhuisvesting te realiseren.

Herijking programma ruimte

Het Programma Ruimte wordt momenteel geactualiseerd. Planontwikkeling voor Wegwijzer Den Oord zal daar niet op wachten gezien de druk op de Houtense woningmarkt. Er wordt wel zoveel mogelijk aangesloten bij de werkwijze van het op te stellen programma Ruimte en de sindsdien vastgestelde beleidsvisies. Ervaringen die recent zijn opgedaan met andere plannen worden zo veel mogelijk meegenomen.

Proces

Aangezien de startnotitie met de daarin opgenomen uitgangspunten afwijkt van de vastgestelde kaders in het Programma Ruimte en de uitgangspunten voor de herontwikkeling van deze locatie in een vroeg stadium helder moeten zijn voor alle partijen, stellen wij voor om de startnotitie door de raad te laten vaststellen.

Huidige situatie

De Sporthal Den Oord was verouderd, de exploitatiekosten waren uit de begroting geschrapt en het gebouw is eind 2016 gesloopt.

De voormalige basisschool Wegwijzer is sinds 2013 leeg. Tot januari 2018 is daar nu het Wereldhuis van de Samenwerkende Kerken in Houten ondergebracht.

Doel van dit voorstel

Het mogelijk maken van de start van de planontwikkeling van Nieuwbouwlocatie Wegwijzer den Oord en het bepalen van de bestuurlijke kaders daarvoor

Argumenten per beslispunt

1.1 Voor een goede afweging moet de gemeenteraad kennis kunnen nemen van de mening van belangengroepen en omwonenden.

Door de raad vooraf de mogelijkheid te geven kennis te nemen van de meningen van belangengroepen en omwonenden kunnen deze bij de besluitvorming meegenomen worden.

2.1 De ingediende reacties zijn aanleiding de uitgangspunten op twee onderdelen te wijzigen.

In zijn algemeenheid wordt er positief gereageerd op de bouw van seniorenwoningen. De wijzigingen zitten in het thema "Programma". Ten opzichte van de concept-

uitgangspunten stellen wij voor om het percentage seniorenwoningen te verhogen van 50% naar 100%. De motivering zit in de opgehaalde reacties als ook dat de bouw van seniorenwoningen door doorstroming maakt dat er weer gezinswoningen beschikbaar komen. Onderdeel van 100% bouwen voor ouderen betekent dat de verbinding tussen zorg, wonen en ontmoeten gemaakt kan worden bij dit initiatief.

De tweede wijziging zit in het aantal woningen. Omdat seniorenwoningen appartementen zullen zijn kan het aantal woningen verhoogd worden naar een bandbreedte van 60-70 woningen.

In veel reacties werd aangegeven dat het percentage sociale huur lager zou moeten. Het percentage sociale huur is in dit voorstel niet verlaagd. De door de raad vastgestelde woonvisie geeft aan dat van de 1800 woningen 600 in de sociale huursector gerealiseerd moeten worden. Dit houdt in dat op de locaties waar de gemeente eigendom heeft de noodzaak groot is om voor deze doelgroep te bouwen. Op de overige uitgangspunten zijn weinig tot geen reacties ontvangen en zijn ongewijzigd gebleven.

2.2 De uitgangspunten voor nieuwbouw dragen bij aan de doelstellingen van de woonvisie

In de vastgestelde woonvisie is aangegeven dat er vooral gebouwd gaat worden voor senioren en gezinnen en woningen in de sociale sector.

De herontwikkeling van Wegwijzer –Den Oord levert hier een belangrijke bijdrage in. In de startnotitie is aangegeven dat op deze locatie 100% gebouwd gaat worden voor senioren. Hiermee wordt tevens doorstroming op de woningmarkt in gang gezet. Senioren laten vrijwel altijd een gezinswoning achter waardoor er dus weer gezinswoningen beschikbaar komen.

Het voorstel voorziet in 50% sociale huurwoningen. Door het effect van de doorstroming komen zo seniorenwoningen en gezinswoningen in de sociale huur beschikbaar.

In de uitgangspunten is een bandbreedte van 60 tot 70 woningen opgenomen. Het opnemen van aantallen is nodig om invulling te geven aan de ambities uit de woonvisie.

In de uitgangspunten is geen maximale hoogte genoemd. Dit is de ruimte die ontwikkelaar, omwonenden en mogelijke toekomstige gebruikers hebben om samen tot een goed plan te komen.

2.3 Het realiseren van seniorenhuisvesting zorgt voor een doorstroming op de Houtense woningmarkt

Door op deze locatie 100% voor senioren te bouwen komt er een doorstroming op de Houtense woningmarkt op gang. Vanuit andere ontwikkelingen zien wij dat de vraag naar seniorenhuisvesting, zowel in de huur als de koop, erg hoog is en dat deze groep voor het overgrote deel uit Houten zelf komt en daarbij een ééngezinwoning achter laten. Door nu in te zetten op het realiseren van seniorenhuisvesting ontstaat er het positieve effect dat jonge gezinnen de mogelijkheid krijgen om een gezinswoning te betrekken in Houten (Noord). Dit zorgt er eveneens voor dat er in de bestaande wijken van Houten verjonging optreedt. Met betrekking tot de toewijzing van de sociale huurwoningen zullen wij, naast de criteria leeftijd en inkomen, voorrang geven aan mensen die in Houten wonen. Dit is mogelijk op basis van de Woningwet en Huisvestingsverordening.

2.4 Een aantal van 60-70 appartementen is goed inpasbaar.

Het feit dat er 100% voor senioren wordt gebouwd en hierdoor dus appartementen worden gerealiseerd is een aantal van 60 tot 70 appartementen goed inpasbaar. Parkeerplaatsen kunnen dan op maaiveld gerealiseerd worden. De grootte van de te bouwen senioren appartementen zal bepalend zijn voor het uiteindelijke aantal. De appartementen zullen levensloopbestendig gebouwd worden. Het aanvankelijk voorgestelde aantal van 40-50 woningen was gekoppeld aan een mix van appartementen en grondgebonden woningen voor senioren en gezinnen. Appartementen hebben minder ruimtebeslag dan grondgebonden woningen en om die reden is een verhoging van het aantal woningen realistisch.

2.5 Het centreren van seniorenhuisvesting levert een bijdrage aan de beleidslijn Passend Zelfstandig Wonen.

Om op de locatie de Wegwijzer/ Den Oord voor 100% voor senioren te bouwen is het mogelijk om in de planontwikkeling ruimte te creëren voor een combinatie van wonen, zorg en ontmoeten. Het toenemend aantal ouderen in Houten (in de periode 2016-2026 verdubbelt het aandeel van de groep 65+ van 12,6% naar 27,1%. De groep van 80 jaar en ouder groeit in deze periode van 3,0% naar 6,9%) die (op termijn) zorg nodig heeft en het verdwijnen van traditionele verzorgingshuizen betekent een grotere vraag naar zelfstandig wonen met daarbij passende zorg en ondersteuning.

Dat betekent dat binnen de beschikbare budgetten ingespeeld wordt op de behoefte met een variatie aan vormen van wonen tussen 24-uurszorg en zelfstandig wonen. In dit zogenaamde “verzorgd wonen” concept wonen mensen met en zonder zorgondersteuning, waarmee de inzet van een informeel netwerk (buren, mantelzorg) mogelijk wordt. Naarmate dit aantal bewoners met een ondersteuningsbehoefte groeit kunnen er meer faciliteiten en diensten worden geboden. De woning zelf betreft een passende en toegankelijke woning en is samen met de woonomgeving (dichtbij voorzieningen) geschikt om levensloopbestendig te wonen.

2.6 De startnotitie biedt duidelijkheid over de aanpak om te komen tot de herontwikkeling van deze locatie

In de startnotitie staat omschreven welke uitgangspunten wij hanteren voor deze herontwikkeling en hoe we, met welke randvoorwaarden, komen tot een verantwoorde keus voor een ontwikkeling.

2.7 De startnotitie biedt nieuwe bewoners, omwonenden en ontwikkelaar zo veel mogelijk ruimte om tot een gedragen plan te komen.

In de startnotitie zijn geen stedenbouwkundige eisen opgenomen. Ook maximale bouwhoogten zijn niet genoemd. Betrokken partijen hebben op dit punt maximale ontwerpruimte om tot een gezamenlijke oplossing te komen.

2.8 De startnotitie geeft duidelijkheid over fasering, planning, beheers aspecten en risico's waardoor het proces voor alle partijen helder is

Deze aspecten worden beschreven en afgebakend zodat zij inzichtelijk zijn en als sturingsmechanismen kunnen dienen.

2.9 Door het vaststellen van een startnotitie is de raad in een vroeg stadium betrokken en zijn de kaders voor het vervolg duidelijk.

De startnotitie met daarin de uitgangspunten voor de nieuwbouw wordt aan de raad ter vaststelling voorgelegd. Dit heeft mede als doel om de programmatische uitgangspunten aan het begin van het proces voor alle partijen helder te hebben. In een proces waar onder andere participatie een belangrijk aspect gaat worden is het verstandig om aan de voorkant de verwachtingen te managen. Vervolgens zal een ontwikkelaar, met omwonenden, nieuwe huurders en kopers een plan uitwerken, wat vervolgens voor realisatie door de raad wordt vastgesteld.

Participatie

Voor de uitgangspunten voor de Nieuwbouw Wegwijzer den Oord is een participatietraject doorlopen. Omwonenden en andere betrokkenen zijn uitgenodigd te reageren op de concept uitgangspunten. Omwonenden zijn persoonlijk per brief uitgenodigd een reactie te geven. Ook zijn enkele belangenorganisaties aangeschreven. Er heeft op 9 november jl. een goed bezochte inloopavond plaatsgevonden en er zijn voor 21 november 2016 totaal 54 reacties binnen gekomen. Deze reacties zijn vervolgens op de gemeente website vermeld.

Als de gemeenteraad om een besluit wordt gevraagd is het zaak dat hij ook de reactie van de betrokken en belangstellende bewoners kent. Er is dus een participatie traject doorlopen om reacties op te halen over de zeven concept uitgangspunten voor Nieuwbouw op de locatie Wegwijzer Den Oord. De 54 reacties zijn integraal opgenomen als bijlage bij het raadvoorstel.

Uitgangspunt na het raadsbesluit is dat de participatie van de belanghebbenden (stakeholders) op een actieve en transparante wijze wordt georganiseerd. De wijze waarop de participatie concreet wordt ingevuld zal verschillen per projectfase. De toekomstige ontwikkelaar zal de verplichting hebben om samen met de toekomstige

bewoners, de huidige omwonenden en eventueel andere stakeholders (o.a. Huurdersadviesraad, Ouderenbonden, zorgaanbieders) het participatietraject vorm te geven en uit te voeren.

Communicatie

Alle betrokkenen zijn op de hoogte gebracht van de procedure voor het raadsbesluit en zijn geweest op de komende publicaties op de gemeentelijke website en de mogelijkheid om in te spreken in de RTG. Na vaststelling van de uitgangspunten door de raad zal een nieuwsbericht worden uitgedaan.

Financiën

Door de gunstige ligging en de relatief lage boekwaarde van het project is het financiële uitgangspunt voor het project Nieuwbouw Wegwijzer Den Oord dat de grondexploitatie ten minste een positief saldo oplevert. De mogelijke opbrengsten op deze locatie zullen onderdeel zijn van de integrale afweging welke plaats gaat vinden in de herijking van het programma Ruimte.

Op de sporthal Den Oord ligt vanaf 2017 een structurele taakstelling van € 32.000. Vanwege de verdere groei van Houten en het toenemen van het aantal inwoners kan de taakstelling op sporthal Den Oord mogelijk ingevuld worden vanuit de ook toegenomen middelen. Daarom zal bij het opstellen van de begroting 2018 verwerking plaatsvinden ten laste van de stelpost Beheerskosten in/uitbreiding Houten (programma Duurzaam 693922-00009-1025).

Kanttekeningen

1.1 Omwonenden vinden 50% sociale huur te hoog.

Uit de reacties blijkt dat sommige omwonenden bezwaar hebben tegen een percentage van 50% sociale huur. Zij zijn van mening dat ook hier de 'normale' grens van 30% aangehouden zou moeten worden. Ook leeft het gevoel dat op de locatie Wegwijzer den Oord de sociale huurwoningen gebouwd worden die in de Slinger-west en de Mozaïek niet gerealiseerd zijn.

In Houten-Noord is het percentage sociale huur op dit moment ca 34 % en in de directe omgeving van de locatie Wegwijzer- Den Oord is het percentage sociale huurwoningen relatief hoog. De woonvisie spreekt van spreiding en diversiteit op de woningmarkt.

Het is ook bekend dat een relatief groot deel van de huidige voorraad sociale huurwoningen verkocht wordt omdat deze woningen uitstijgen boven een sociale huurwoningen. De woningbouwvereniging zal woningen in de komende jaren gaan verkopen. Er is grote behoefte aan woningen voor senioren zowel in de vrije sector als in de sociale sector. Het bezwaar ten aanzien van het percentage sociale huur neemt af doordat er alleen voor senioren gebouwd gaat worden.

1.2 Het verhogen van het aantal woningen zal door de directe omgeving niet positief worden ontvangen.

In de reacties is door omwonenden regelmatig aangegeven dat 40 woningen te veel is. Er is angst dat er hoger dan 3 lagen gebouwd wordt en dat het open en groene karakter van Den Oord verloren gaat. Door de keuze voor 100% seniorenwoningen en dus appartementen vervallen grondgebonden woningen. Daarmee is het realiseren van 60 tot 70 appartementen met bijbehorende parkeerruimte inpasbaar. Het exacte aantal appartementen en de hoogte van bebouwing is afhankelijk van de verdere planvorming en de grootte van de appartementen. Bij deze verdere planvorming worden de omwonenden betrokken.

