



25 Oktober 2016

## Concept-uitgangspunten voor nieuwbouw van locatie Wegwijzer/Den Oord

### a. Stedenbouw:

#### Het gehele plan moet binnen het plangebied passen (zie bijlage)

Alle nieuwe woningen en parkeerplaatsen moeten binnen de grens van het plangebied worden gebouwd en aangelegd. Het speelveldje ten westen van het plangebied blijft behouden.

### b. Programma:

#### Alleen woningen, 50% seniorenwoningen 50% sociale huurwoning

De woningen worden voor minimaal de helft gebouwd voor senioren en het overige gedeelte voor gezinnen. Van het totaal aantal woningen is de helft in de sociale huursector. De woningen geschikt voor ouderen hebben de woon-, slaap- en badkamer gelijkvloers.

### c. Aantallen:

#### Het minimum aantal woningen is 40, het maximale aantal is 50 woningen

Stedenbouwkundige verkenningen wijzen uit dat 40 woningen in een mix van appartementen en grondgebonden woningen in het plangebied passen. Dit kan dan in 3 bouwlagen. Met 50 woningen moet er wat dichter op elkaar of hoger gebouwd worden.

### d. Duurzaamheid:

#### Minimaal een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0.0, grondgebonden woningen 'nul op de meter'

Dit betekent dat woningen worden voorzien van dikke isolerende muren, driedubbelglas, zonnecellen, warmtepompen, enz. De aanschafprijs van de woning wordt hiermee hoger, maar de maandelijkse lasten dalen door het vervallen van de energierekening.

### e. Verkeer:

#### Auto-ontsluiting via de Lupineoord

De huidige aanrijroute van het gebied blijft hetzelfde als nu. Dit past het beste in de Houtense verkeersstructuur.

### f. Parkeren:

#### Benodigde parkeerplaatsen allemaal binnen het plangebied aanleggen

Er is voldoende ruimte in het plangebied om parkeerplaatsen aan te leggen volgens de Parkeer-normen Houten voor 40 tot 50 woningen.

### g. Financiën:

#### Een marktconforme grondprijs.

De grond die de gemeente verkoopt aan de ontwikkelaar heeft een marktconforme grondprijs.

Met een dergelijke grondopbrengst worden alle gemeentelijke kosten gedekt. Hiermee blijven ook de woningprijzen marktconform.