

Startnotitie Grote en Kleine Geer met parkeerterrein

(gewijzigd n.a.v. de raadsvergadering van 27 juni 2017)

Aanleiding en probleemschets

Datum: juni 2017

Om invulling te geven aan de ombuigingen is in het collegeprogramma opgenomen dat een aantal sociaal-culturele centra worden afgestoten. Eén van deze centra is de Grote Geer aan de Snoeksloot.

Verkoop Grote Geer

Het pand staat inmiddels 3 jaar te koop en alle geïnteresseerden wilden het pand gaan gebruiken voor woondoeleinden. Op dit moment rust op de Grote Geer geen woonbestemming en door de horecagelegenheid in het naastgelegen pand (Kleine Geer) is er vanwege het garanderen van een goed woon- en leefklimaat niet wenselijk hier een woning van te maken zolang de Kleine Geer gebruikt wordt als horecagelegenheid.

Kleine Geer

Het verkopen van de Grote Geer als woning is niet mogelijk zolang in de Kleine Geer een horeca onderneming is gevestigd. Dat is de aanleiding geweest om vanuit de gemeente het gesprek te starten over een mogelijke aankoop van de Kleine Geer.

Gebiedsontwikkeling

Op het moment dat de Kleine Geer in eigendom komt van de gemeente kan het totale gebied getransformeerd worden naar woningen. Het totale gebied beslaat de Grote Geer, de Kleine Geer en het naastgelegen parkeerterrein. Zowel de Grote als de Kleine Geer zijn gemeentelijke monumenten waarbij bij aankoop van de Kleine Geer de kans voordoet om op beide panden een woonbestemming te leggen.

Startnotitie

Deze startnotitie beschrijft op hoofdlijnen de programmatische uitgangspunten voor de ontwikkeling van deze locatie. Om daadwerkelijk tot planvorming over te kunnen gaan is het noodzakelijk om de globale uitgangspunten (kader) door het College en Raad te laten vaststellen.

De uitgangspunten, vormgegeven in onderhavige startnotitie, zijn de basis voor oriëntatiegesprekken met externe marktpartijen/initiatiefnemers wat zal leiden tot de keuze van een marktpartij. De marktpartij zal op basis van de vastgestelde startnotitie een projectplan gaan opstellen in nauwe samenwerking met omwonenden en zo mogelijk toekomstige gebruikers.

De startnotitie wordt vastgesteld door College en Raad en kent geen afzonderlijk participatietraject.

Relevante kaders

De relevante beleidsstukken en kaders zijn:

1. Collegeprogramma 2014-2018 'Houten maken we samen'
2. Toekomstvisie Houten 2025
3. Woonvisie 2016-2025
4. Programma Ruimte 2017-2019 (in besluitvorming)
5. Kwaliteitsleidraad Houten Noord 2009

Hierin zijn uitgangspunten en doelstellingen opgenomen zoals:

- Marktpartij verantwoordelijk voor participatie en realisatie
- Gemeente heeft faciliterende rol
- Vraaggerichte ontwikkeling/ ontwikkeling "op maat"
- Delen van verantwoordelijkheden en risico's
- Participatie (omwonenden, toekomstige gebruikers)
- Duurzame ontwikkeling
- Levensloopbestendige woningen

In de Kwaliteitsleidraad Houten Noord 2009 is de Grote Geer genoemd als mogelijk te transformeren pand. In de kwaliteitsleidraad is opgenomen dat dergelijke panden een (semi) openbare functie moeten behouden en niet zullen transformeren naar woondoeleinden. Gelet op het beperkte gebruik van het pand, de kans om een aantal woningen te realiseren, twee monumenten een duurzame invulling kunnen krijgen, wordt nu voorgesteld om voor het hele gebied een woonbestemming op te nemen. Dit wijkt op dit onderdeel af van de kwaliteitsleidraad.

Vanzelfsprekend gelden tevens de overige gemeentelijke- en wettelijke beleidskaders voor ontwikkelingen op het gebied van nieuwbouwprojecten dan wel transformatie.

Doelstellingen

Het gebied transformeren naar woondoeleinden en de Grote en de Kleine Geer te verkopen als woningen en een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken op het parkeerterrein.

Programmatische Uitgangspunten

De gemeentelijke ambities worden neergelegd in een aantal programmatische uitgangspunten die de kaders aangeven waarbinnen de ontwikkeling moet plaatsvinden. Deze uitgangspunten zijn niet keihard maar vormen wel het globale kader op basis waarvan het plan beoordeeld wordt. De programmatische uitgangspunten betreffen:

Programma

Doelgroep

De ontwikkeling zal voorzien in woningen voor senioren en/of gezinnen. De woningen geschikt voor senioren zullen een volledig woonprogramma op de begane grond hebben.

Woningcategorie/differentiatie

Gelet op de twee bestaande monumenten, de locatie en de inpassing van een kleinschalige nieuwbouwoffontwikkeling is de insteek om 100% vrije sector koop te realiseren.

Stedenbouw

Plancapaciteit/ woningtypologie

Het plangebied beslaat ca 4500m² en is opgenomen als bijlage bij deze startnotitie.

Programmatisch gezien zijn grondgebonden woningen voor het nieuwbouwgedeelte het uitgangspunt.

De twee monumenten kunnen allebei transformeren naar woningen. Het aantal te realiseren wooneenheden in de twee monumenten is flexibel.

Op het parkeerterrein zal een kleinschalige ontwikkeling komen.

De bandbreedte voor deze gehele ontwikkeling kan gesteld worden op 5 tot 10 woningen.

Monumenten

De Kleine en de Grote Geer worden behouden en krijgen door een nieuwe bestemming een kwaliteitsimpuls.

Nieuwbouw

Voor de nieuwbouwoffontwikkeling zal, vanwege de ligging, een relatief vrije invulling worden toegestaan.

Omgeving

De nieuw te bouwen woningen zullen aansluiting moeten zoeken bij de bestaande omgeving en in het bijzonder de twee gemeentelijke monumenten. De kwaliteit en architectuur van de nieuwbouw zal van hoog niveau moeten zijn.

Bouwhoogte

De woningen zullen maximaal 1 laag met kap worden. De overige erfbebouwing is ondergeschikt aan de hoofdbebouwingen en wordt minimaal 1 meter achter de voorgevel gesitueerd.

Verkeer

De ontsluiting van het plangebied zal via de Snoeksloot worden geregeld. Bij de Kleine/Grote Geer en de nieuwbouwoffontwikkeling wordt voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. De norm zoals vastgelegd in de parkeernota geldt.

In de planontwikkeling wordt gekeken hoe de parkeerdruk van de omwonenden kan worden verlicht.

Duurzaamheid

Monumenten

Bij het transformeren van de twee monumenten naar woningen wordt gestimuleerd om deze duurzaam te verbouwen, zover dit technisch en vanuit cultuurhistorie mogelijk is. De cultuurhistorische waarde zal leidend zijn.

Nieuwbouw	Voor de nieuwbouwwontwikkeling geldt dat de woningen nul-op-de-meter worden. Er wordt gestreefd naar een plan zonder aardgasnet. <i>Voor de kwaliteit van de leefomgeving is het van belang in de planontwikkeling recht te doen aan het unieke groene karakter van Houten en groen op te nemen in de plannen.</i>
Openbare ruimte	In het gebied zal één openbaar (voet)pad blijven welke een verbinding maakt tussen de wijk en het achterliggende openbaar groen.
Financiën	De ontwikkeling geeft een positief resultaat.

Participatie

De verantwoordelijkheid voor de participatie en de betrokkenheid van omwonenden ligt bij de marktpartij. De gemeente heeft hierbij een faciliterende rol. Participatie vindt niet plaats over de onderhavige startnotitie. Wel kan er volop worden geparticipeerd op het niveau van programma-uitwerking en ontwerp. De eindgebruiker kan/mag hierbij mede bepalend zijn op basis van de onderhavig door de Raad vastgestelde startnotitie.

De wijze waarop de participatie concreet wordt ingevuld zal verschillen per projectfase. Bij het vormgeven van een participatieproces wordt gebruik gemaakt van de Factor C -methode. Wij beoordelen of aan de randvoorwaarden voor goede participatie kan worden voldaan (tijd, geld, commitment bestuur). Als dat het geval is maken we volgens de Factor C methode een krachtenveldanalyse, een kernboodschap en een communicatiekalender.

De marktpartij kan bijvoorbeeld op basis van de startnotitie zogenaamde plansuggesties ontwikkelen die aan bewoners/belanghebbenden worden gepresenteerd. Er is dus dan nog geen sprake van een uitgewerkt plan. Aan de hand van opmerkingen, adviezen en ideeën van bewoners/belanghebbenden kan de marktpartij dan een projectplan maken. Hierin staat beschreven hoe het plan er inhoudelijk uit gaat zien. Hierbij wordt aandacht besteed aan de stedenbouwkundige- en architectonische opzet, verkeersontsluiting en het parkeren.

Uitgangspunt is dat de marktpartij samen met de mogelijke gebruikers en de huidige omwonenden komen tot een gezamenlijk door alle partijen gedragen kavelinvulling. Mogelijke tegenstrijdigheden zullen tijdens de besluitvorming van het definitieve plan aan het College worden voorgelegd.

Procedure/ betrokkenheid Raad

Volgtijdelijk bestaat het planontwikkelingsproces uit de volgende twee fasen:

Prefase

De planontwikkeling kan alleen plaatsvinden als globaal eerst het kader is vastgesteld in een startnotitie. De startnotitie is opgesteld binnen de door de Raad vastgestelde kaders. De startnotitie is in de prefase van projectontwikkeling het document op basis waarvan, na vaststelling door College en Raad, gesprekken met marktpartijen kunnen plaatsvinden. De keuze van een marktpartij zal worden vastgelegd in een grondreserveringsovereenkomst op basis waarvan de marktpartij in samenwerking met omwonenden/belanghebbenden een projectplan kan ontwikkelen. De gemeente heeft hierbij in het planproces een faciliterende rol.

Projectfase

Na akkoord van het College op de keuze van de marktpartij zal de projectfase van start gaan waarin een projectplan wordt ontwikkeld. Het projectplan is een gedetailleerde uitwerking van de in de startnotitie opgenomen programmatische, procesmatige en financiële kaders. Het projectplan/bouwplan zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan het College. De gemeenteraad zal door middel van een collegebrief worden geïnformeerd over het projectplan. Na besluitvorming door het College volgt de planologische procedure tot wijziging van het bestemmingsplan om te komen tot een omgevingsvergunning en tot grondverkoop. Hierbij is de Raadsbehandeling opnieuw aan de orde.

Communicatie

Er is niet eerder communicatie geweest over deze ontwikkeling. De directe omgeving zal geïnformeerd worden over de status van de startnotitie en het vervolgproces. Na het collegebesluit zal deze brief verstuurd worden.

Figuur 1: Plangebied

