

Startnotitie locatie Eikenhout

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

Aanleiding en probleemschets

Datum: juni 2017

De ontwikkellocatie Eikenhout is gelegen aan De Koppeling en wordt begrensd door Het Hout, de Sionkerk en Eikenhout. In het vigerende bestemmingsplan Koppeling-De Schaft d.d. mei 2009 wordt gesproken over een woonzorgcomplex met de uit te werken bestemming "maatschappelijk". Door het gewijzigd Rijksbeleid, waarbij langer zelfstandig wonen wordt gestimuleerd, voldoet een woonzorgcomplex niet meer aan de huidige ambities op het gebied van wonen en zorg. Daarom is de insteek voor deze locatie (ca. 6000 m²) "wonen voor ouderen" met als specifieke aandachtspunt "geluid" (wegverkeerslawaaai). Onderhavige startnotitie geeft op basis van bestaand beleid de globale uitgangspunten en de ontwikkelingsrichting aan waarbinnen de planontwikkeling kan plaatsvinden.

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 zijn hoofdzakelijk gebaseerd op het nieuwe Programma Ruimte 2017-2019 (na de zomer besluitvorming) en de vastgestelde Woonvisie Houten 2016-2025 d.d. 8 maart 2016.

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 (bouwplan) 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

Voor deze nieuwbouwontwikkeling gelden diverse (beleids)kaders zoals:

- Collegeprogramma 2014-2018 "Houten maken we samen"
- Programma Ruimte 2017-2019 (in besluitvorming)
- Woonvisie Houten 2016-2025
- Toekomstvisie Houten 2025
- Grondexploitatie Koppeling/De Schaft

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
- Betaalbaarheid sociale sector
- Passen binnen financiële taakstelling grondexploitatie

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

Doelstellingen

De insteek bij planontwikkeling voor ouderenhuisvesting op Eikenhout is een nieuwe ontwikkelingsmethodiek waarbij een marktpartij wordt uitgedaagd om "vraaggericht" te komen tot een invulling van de locatie. Dit gebeurt met een minimum aan gemeentelijke eisen, dus geen vooraf vastgestelde stedenbouwkundige proefverkaveling en uitgiftebepalingen. Wel krijgt de marktpartij globale uitgangspunten mee in de vorm van een startnotitie waarbinnen de planontwikkeling dient plaats te vinden. Doelstelling is om te komen tot een breed gedragen plan waarbij enerzijds nieuwe bewoners reeds in beeld zijn op het moment van ontwikkelen en anderzijds voorziet in een nieuwe, duurzame woonvormen, waarbij het plan ook nog eens samen gedragen wordt door de huidige omwonenden/belanghebbenden in de wijk.

Programmatische uitgangspunten

Zoals vermeld wil de gemeente de marktpartij de vrijheid geven om door middel van participatie in de wijk te komen tot een breed gedragen plan. Wel geeft de gemeente haar ambitie weer door middel van globale uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn niet hard maar vormen wel het globale kader op basis waarvan het plan beoordeeld wordt. De programmatische uitgangspunten betreffen:

Programma

Doelgroep

Nabij de locatie Eikenhout is het eerstelijns Medisch Centrum Leebrug gelegen. Daarin is o.a. een huisartsenpost en een apotheek gevestigd. Vanwege de directe nabijheid van deze zorgvoorzieningen is de locatie Eikenhout uitermate geschikt voor huisvesting voor ouderen. Hierbij zijn mogelijke woonzorgfuncties/arrangementen niet uitgesloten.

Woningcategorie/differentiatie

Gezien de gedifferentieerde woningopgave conform de Woonvisie is de insteek om de woningbouw in de verhouding 70% vrije sector koop/huur en 30% sociale huur weg te zetten. Dit laatste betreft het goedkopere sociale segment, d.w.z. huren onder de beide huurtoeslagatoppingsgrenzen. Meer specifiek betekent dit dat de kwaliteit van de woningen zodanig moet zijn dat voor 1- en 2-persoonshuishoudens de huurprijs onder € 592,- (prijspeil 2017) blijft en voor 3- en meerpersoonshuishoudens onder € 635,- (prijspeil 2017).

Stedenbouw

Plancapaciteit/ woningtypologie

Het plangebied omvat ca. 6000 m² (volledig uitgeefbaar) en is opgenomen als bijlage bij deze startnotitie.

Stedenbouwkundig gezien is een gestapelde vorm van woningbouw (gelijkvloers) met een stevig bouwvolume aan de rotonde nabij De Koppeling gewenst. Daarbij kan in de noordoosthoek, aan de kant van de rotonde, gedacht worden aan een bouwhoogte van 5 tot 6 lagen. Uitgaande van 20 woningen per bouwlaag, waarbij een gemiddelde bouwhoogte van 4 lagen wordt aangehouden, kunnen er ca. 80 gelijkvloerse appartementen (60-100 m²) gerealiseerd worden. Rekening houdend met de daarvoor benodigde ontsluiting en parkeerplaatsen zal de beschikbare ruimte op de kavel dan volledig benut zijn.

Programmatisch gezien is wellicht de keuze voor grondgebonden woningen het meest wenselijk. In de uiterste variant (alleen grondgebonden) geldt hiervoor een ruimtebeslag van ca. 200 m² per woning inclusief ontsluiting en parkeren. Dit houdt in dat bij alleen grondgebonden woningen er maximaal ca. 30 grondgebonden woningen kunnen worden gebouwd.

Mix van grondgebonden/appartementen

Raadzaam is om binnen de bandbreedte van 30 grondgebonden woningen en 80 gestapelde woningen te kiezen voor een flexibele mix waarbij de locatie zowel grondgebonden als gestapeld wordt ingevuld. Zo zou bijvoorbeeld een mix van ca. 10 grondgebonden woningen en ca. 50 appartementen goed mogelijk kunnen zijn. Ook een andere mix tussen grondgebonden en gestapeld is denkbaar. Uitgangspunt is om het bouwvolume van de mix tussen grondgebonden en gestapelde woningbouw te reduceren ten opzichte van de invulling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Koppeling-De Schaft (woonzorgcomplex).

Verkeer

Ontsluiting/ parkeren

De aansluiting van het plangebied zal via de weg Eikenhout worden geregeld. De voor het nieuwbouwplan benodigde parkeerplaatsen dienen binnen het plangebied op eigen terrein (volledig uitgeefbaar) gerealiseerd te worden. Hiervoor geldt de Nota Parkeernormen Houten (dec 2013). Het gebied is goed per openbaar vervoer en fiets bereikbaar. Op de hoek Rondweg/De Koppeling is de Sionkerk gevestigd met bijbehorend parkeerveld. De ontsluiting van de kerk dient gegarandeerd te worden via de weg Eikenhout.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Koppeling-De Schaft d.d. mei 2009 gaat uit van een uit te werken bestemming "maatschappelijk" (woonzorgcomplex) met, op bepaalde bouwvlakken, bouwhoogtes tot 20 meter. Voor de nieuwbouwontwikkeling "ouderenhuisvesting" zal er een bestemming "wonen" noodzakelijk zijn.

<p><u>Duurzaamheid</u></p>	<p><u>Duurzaamheid</u> Voor de ouderenhuysvesting geldt een duurzame planontwikkeling waarbij voor de gelijkvloerse woningen het programma "WMO-proof" d.d. 23 juni 2016 wordt gehanteerd, waardoor de woningen meer levensloopbestendig worden. Tevens wordt voor de sociale huurwoningen ingezet op energieneutraal en bij de vrije sectorwoningen op nul op de meter. 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></p>
<p><u>Financiën</u></p>	<p>Uitgangspunt is een minimaal te behalen grondopbrengst van 1,5 € mln. conform de financiële taakstelling uit de vastgestelde grondexploitatie Koppeling/De Schaft. Er is sprake van een marktconforme grondquote voor de vrije sectorwoningen. De te maken plankosten zullen ten laste komen van de grondexploitatie Koppeling/De Schaft.</p>
<p>Participatie</p>	
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>De wijze waarop de participatie concreet wordt ingevuld zal verschillen per projectfase. 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, het bouwvolume, verkeersontsluiting en het parkeren.</p> <p>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.</p>	
<p>Relatie met andere projecten/activiteiten</p>	
<p>Behalve de ontwikkeling van de locatie Eikenhout zijn momenteel nog andere locaties in het gebied (o.a. Hoge Schaft) waarbij gekeken wordt naar mogelijke woningbouwinvullingen in aansluiting op het verkleuren van bedrijfsbestemmingen conform de Beleidsnota ontwikkeling De Schaft "bedrijventerrein in transitie" d.d. maart 2016.</p>	
<p>Procedure/ betrokkenheid Raad</p>	
<p>Volgtijdelijk bestaat het planontwikkelingsproces uit de volgende twee fasen:</p> <p><u>Prefase</u> 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.</p> <p><u>Projectfase</u> 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</p>	

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 om te komen tot een omgevingsvergunning en tot grondverkoop. Hierbij is raadsbehandeling opnieuw aan de orde.

Communicatie

Al eerder, in juli 2015, zijn bewoners geïnformeerd over de procesgang van Eikenhout waarbij de nieuwe ontwikkelmethodiek (vraaggericht) van de gemeente en de participatiemomenten aan de orde kwamen. Nu gekozen wordt om vooraf eerst de globale uitgangspunten door de Raad vast te leggen, zullen omwonenden opnieuw in en rondom Eikenhout per brief worden geïnformeerd over de status van de startnotitie en het vervolgproces.

Bijlage: plangebied Eikenhout

