

Startnotitie

(gewijzigd n.a.v. de raadsvergadering van 14 februari 2017)

Nieuwbouw Wegwijzer / Den Oord	Versie:	2.0
	Datum:	2 januari 2017
Aanleiding en probleemstelling		
<p>De door de raad vastgestelde Woonvisie 2016-2025 geeft aan dat er in de komende jaren vooral gebouwd moet worden voor senioren en gezinnen in de vorm van koop- en huurwoningen in variërende kwaliteit en prijsklassen.</p>		
<p>In het door de raad in 2015 vastgestelde 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 levensloopbestendige, betaalbare woningen voor ouderen en starters.</p>		
<p>De omschreven kaders voor de locatie Wegwijzer-Den Oord uit het Programma Ruimte 2.0 uit 2015 waren (ook grafisch weergegeven in het "spinnenweb"):</p>		
<ul style="list-style-type: none">- Financieel verdienvermogen en een marktconforme grondprijs- Eind gebruikers en omwonenden hebben een bepalende rol bij het uit te werken woonprogramma.- Kwaliteit in Openbare ruimte met behoud van groen en voldoende parkeren- Een woonprogramma met Oudere en jongerenhuisvesting deels in de sociale huur.		
<p>Het nieuwe kader voor huisvesting is de vastgestelde Woonvisie 2016-2020. Het Programma Ruimte wordt hierop geactualiseerd. Planontwikkeling voor Wegwijzer Den Oord kan daar niet op wachten gezien de druk op de Houtense woningmarkt. Het Programma Ruimte zal naar verwachting in het 2^{de} kwartaal van 2017 worden vastgesteld. Het daarin opgenomen planproces voor herontwikkeling van locaties zal vrijwel gelijk zijn aan dat van Wegwijzer Den Oord.</p>		
<p>Door in Wegwijzer-Den Oord te kiezen voor 100% seniorenwoningen wordt er in de wijk en in Houten doorstroming bewerkstelligd waardoor er weer gezinswoningen beschikbaar komen. <i>Door voor 50% sociale huurwoningen te kiezen wordt er voor sociale huur en de vrije sector doorstroming bewerkstelligd dat weer bijdraagt aan het halen van de doelen in de woonvisie.</i></p>		
<p>Het plangebied omvat een terrein van ca. 7000 m2 aan het Lupineoord op de voormalige locaties van basisschool De Wegwijzer en sporthal Den Oord. (zie bijgaande tekening d.d. oktober 2016)</p>		
<p>Deze startnotitie Wegwijzer/Den Oord beschrijft op hoofdlijnen de programmatische uitgangspunten voor de herontwikkeling van deze locatie.</p>		
<p>Omdat deze Programmatische uitgangspunten afwijken van vastgestelde kaders als het Programma Ruimte en de kwaliteitsleidraad Houten-Noord 2009 moet de startnotitie door de raad worden vastgesteld.</p>		
<p>Dit heeft mede als doel om de hoofdkaders aan het begin van het proces voor alle partijen helder te hebben. De gemeenteraad is zo in staat het project op hoofdlijnen te sturen. Bovendien is in een proces waar onder andere participatie een belangrijk aspect gaat worden het verstandig om aan de voorkant de verwachtingen te managen en duidelijk te communiceren welke rol betrokken partijen hebben.</p>		
Doelstellingen (wat willen we bereiken)		
<p>De woonvisie 2016-2025 biedt het kader waarbinnen ruimtelijke (her)ontwikkeling op locaties plaats kan vinden. Doel is te komen tot een plan met voldoende woningen voor de genoemde doelgroep, een marktconforme opbrengst en actief participatietraject waarbij zowel de nieuwe bewoners, als de omwonenden worden betrokken.</p>		
Resultaat (wat gaan we maken?): De Uitgangspunten.		
<p>Het uiteindelijk te realiseren plan gaat tot stand komen in samenwerking met de nieuwe bewoners, de omwonenden en de ontwikkelaar. Zij krijgen de vraag en de ruimte om samen tot een zo breed mogelijk gedragen plan komen. De gemeentelijke ambities worden neergelegd in een aantal programmatische uitgangspunten die de kaders aangeven waarbinnen de ontwikkeling moet plaatsvinden.</p>		

a. Stedenbouw:

Het gehele plan moet binnen het plangebied passen (zie ook bijgaande tekening Plangebied Wegwijzer/Den Oord d.d. okt. 2016).

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.

Er zijn geen stedenbouwkundige of architectonische eisen die door de gemeente vooraf worden gesteld.

b. Programma:

Alleen appartementen, 100% seniorenwoningen, waarvan 50% sociale huurwoningen, Zorg - Wonen

Alle woningen zijn geschikt voor senioren. Van het totaal aantal woningen is de helft in de sociale huursector. De woningen geschikt voor senioren hebben de woon-, slaap- en badkamer gelijkvloers en zijn WMO-geschikt.

“De kwaliteit van de woningen moet Houtense ouderen met een grotere woning ertoe bijdragen zich hier te vestigen, zodat een gezinswoning vrijkomt en de doorstroming maximaal wordt bevorderd.”

Door op de locatie 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. *De functie ontmoeten moet gestalte krijgen in een ruimte, waar ook de bewoners uit de buurt gebruik van kunnen maken. Van de opdracht te komen tot 100% seniorenwoningen kan worden afgeweken ten behoeve van een woonexperiment zoals meergeneratie-wonen, mits dit niet het aantal seniorenwoningen te zeer vermindert en het binnen gestelde financiële kaders blijft.*

c. Aantallen:

Uitgaande van de taakstelling in de door de raad unaniem aangenomen Woonvisie dient op deze locatie een maximale bijdrage geleverd te worden aan de tekorten aan woningen voor ouderen. Het maximaal aantal woningen, waarvoor de locatie zich leent, zal in het ontwikkelingstraject samen met belanghebbenden nader worden verkend. Hierbij spelen de fysieke mogelijkheden van de locatie een rol, maar zal ook gezocht moeten worden naar zoveel mogelijk draagvlak.

d. Duurzaamheid:

Minimaal een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0.0.

Alle nieuwe woningen hebben minimaal een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0.0 (EPC = 0.0). Dit betekent dat alle woningen worden voorzien van dikke isolerende muren, driedubbelglas, zonnecellen, warmtepompen, enz. De aanschafprijs van de woning wordt hiermee hoger, maar de maandelijkse lasten dalen.

Er mag voor het plan ook buiten het plangebied nieuwe energie-opwekkingscapaciteit worden gerealiseerd. Er wordt gestreefd naar een plan zonder aardgasnet.

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. De benodigde parkeerplaatsen (volgens de Houtense Parkeernorm) voor de nieuwe ontwikkeling dienen gerealiseerd te worden binnen het plangebied.

f. Parkeren:

Benodigde parkeerplaatsen allemaal binnen het plangebied aanleggen.

Benodigde parkeerplaatsen allemaal binnen het plangebied aanleggen. Er is voldoende ruimte in het plangebied om parkeerplaatsen aan te leggen volgens de Parkeernormen van Houten voor het te realiseren aantal woningen. “Omdat sprake is van seniorenwoningen kan eventueel van een lagere parkeernorm worden uitgegaan, echter niet lager dan 1,0 van het aantal woningen.

g. Financiën:

Een marktconforme grondprijs.

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

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

Relevante (beleids-)kaders en relatie met andere projecten/activiteiten

De relevante (beleidsstukken en kaders zijn:

1. Collegeprogramma 2014-2018 'Houten maken we samen'
De nadruk zal hierbij vooral liggen op:
 - Duurzaamheid (energieneutraal bouwen)
 - Inspelen op demografische ontwikkeling
 - Nieuwe, duurzame woonvormen
 - Digitale toepassingen voor ouderen

2. Programma Ruimte 2015
De nadruk hierbij ligt vooral op:
 - De belangen van de eindgebruiker en van de direct betrokkenen (stakeholders en, omwonenden) worden ten volle meegewogen.
 - Een positieve bijdrage aan de duurzame ambities van de gemeente.
 - Een initiatief moet op (minimaal) de lange termijn zicht bieden op een budget neutrale ontwikkeling.
 - Flexibiliteit en maatwerk; elk initiatief heeft zijn eigen inhoud, proces en procedure.
 - Een initiatiefnemer draagt zelf de verantwoordelijkheid en risico's voor de ontwikkeling en realisatie van een initiatief.

3. Woonvisie 2016-2025
 - Diversiteit, keuzevrijheid en duurzaamheid;
 - Focus op doelgroepen: gezinnen en ouderen;
 - Voldoende omvang en betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad;
 - Wonen en zorg in samenhang bezien.

4. Kwaliteitsleidraad Houten Noord 2009
De nota is gericht op het behoud van de kwaliteit van Houten als groene en fietsvriendelijke woonomgeving. Belangrijke thema's
 - Behoud van de verkeersstructuur
 - Voldoende aandacht voor ruimte en groen.
 - Een ontspannen dorps karakter en geen hoogbouw buiten het centrum.
 - Respect voor historische elementen.

5. De Sociale Agenda 2017-2018.
 - Iedereen blijft zo lang mogelijk zelfstandig wonen.

6. Prestatieafspraken Gemeente Houten- Viveste
De gemeente en Viveste hebben in december 2016 afspraken gemaakt over het beheer en de bouw van sociale huurwoningen in Houten. De 4 thema's zijn gelijk aan die in de Woonvisie:
 - Diversiteit, keuzevrijheid en duurzaamheid;
 - Focus op doelgroepen: gezinnen en ouderen;
 - Voldoende omvang en betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad;
 - Wonen en zorg in samenhang bezien.

In afwijking van het Programma Ruimte richt het nu voorliggende woonprogramma zich op senioren. Starters komen voldoende aan bod bij de transformatie van kantoren. Nieuwbouw voor senioren geeft doorstroming. Hierdoor krijgen ook starters en gezinnen weer kansen op de woningmarkt.

Het Programma Ruimte wordt geactualiseerd. De verwachting is dat het programma ruimte in het 2^e kwartaal van 2017 kan worden vastgesteld. Hierin zal een model voor het planproces worden opgenomen dat vrijwel gelijk is aan dat van Wegwijzer/Den Oord.

In de Woonvisie 2016-2025 staat dat er vooral voor senioren, gezinnen en sociale huur gebouwd gaat worden. Door in Wegwijzer Den Oord te kiezen voor 100% senioren wordt er in de wijk Den Oord en in Houten doorstroming bewerkstelligd waardoor er weer gezinswoningen beschikbaar komen. Door voor 50% huurwoningen te kiezen wordt er voor sociale huur en de vrije sector doorstroming bewerkstelligd

het geen bijdraagt aan het behalen van de genoemde doelen in de Woonvisie.

In afwijking van de Kwaliteitsleidraad Houten Noord 2009 zal er geen actieve grondpolitiek gevoerd worden maar wordt het ontwikkel- en realisatieproces zoveel mogelijk bij de externe partners gelegd. In de Leidraad zijn veel gedetailleerde criteria opgenomen die voor een groot deel achterhaald zijn en vervallen.

De Sociale Agenda 2017-2018 en het langer zelfstandig wonen wordt ingevuld door alle woningen geschikt te maken voor senioren.

Relatie met andere projecten.

De samenhang van Houten-Noord wordt bewaakt door de gebiedsmanager. Het woonprogramma moet niet alleen aansluiten bij de genoemde beleidsdocumenten maar ook op de in Houten-Noord gerealiseerde en nog te realiseren plannen. In Houten-Noord zijn de herontwikkelingslocaties Joh. Bogermanschool, Mozaïekschool en De Slinger-west ingevuld met vrije sector woningen met als doelgroep ouderen en gezinnen. Geplande herontwikkeling De Haag wordt ingevuld met senioren-appartementen in de vrijesector. Bij de transformatie van het kantoorgebouw van Viveste aan de Dorpsstraat is de doelgroep senioren in de sociale huur. In het centrum van Houten en de Molenzoom ligt de nadruk meer op appartementen voor starters en sociale huur.

Door in te zetten op seniorenhuisvesting op de locatie Wegwijzer/Den Oord komen door doorstroming weer gezinswoningen op de Houtense woningmarkt beschikbaar. Deze gezinswoningen kunnen weer betrokken worden door (jonge) gezinnen die willen doorstromen. Vervolgens mag verwacht worden dat er zo woningen vrijkomen voor gezinnen en starters.

Projectfasering

Het planproces kan in een aantal fasen worden ingedeeld.

1. Vaststellen startnotitie met de programmatische uitgangspunten door de gemeenteraad
2. Contracteren ontwikkelaar.
3. Planontwikkeling door ontwikkelaar kopers/huurders en omwonenden
4. Verlenen omgevingsvergunning door college na verklaring van geen bedenkingen door gemeenteraad.
5. Realisatie.

Ad 1. Vaststellen startnotitie.

In de start notitie worden de programmatische uitgangspunten bepaald en deze worden vooraf door de gemeenteraad vastgesteld. Dit maakt dat de raad bij het begin van het proces is betrokken en het plan op hoofdlijnen kan sturen. Daarbij geldt dat in het verdere planproces deze programmatische uitgangspunten geen discussie meer behoeven wat onnodige vertraging voorkomt. Voor het overige worden ontwikkelaar, omwonenden, kopers en huurders zoveel mogelijk vrij gelaten bij het maken van het plan.

Ad 2. Contracteren ontwikkelaar.

Als de startnotitie met de programmatische uitgangspunten is vastgesteld kan dit uitgewerkt worden in een grondverkoopovereenkomst die met de geselecteerde partij wordt gesloten.

De eisen en randvoorwaarden worden scherp geformuleerd in het selectiedocument.

Voor het overige zal de ontwikkelaar zo veel mogelijk vrijheid krijgen om er samen met zijn huurders/kopers en de omwonenden uit te komen.

Ad 3. Planontwikkeling

Deze fase kenmerkt zich vooral doordat de gekozen partij op zoek moet naar toekomstige kopers en de omgeving moet betrekken bij het ontwikkelproces (participatie). Hierdoor kan er een spanningsveld ontstaan tussen de kopers/huurders en omwonenden waarbij het, zeker voor de initiatief nemende partij, van groot belang is om tot consensus te komen.

Het ontwikkelde plan zal door de gemeente getoetst worden aan voorwaarden van deze startnotitie die door de raad is vastgesteld.

Ad 5. Wijziging bestemmingsplan en omgevingsvergunning

Voor het plan zal een omgevingsvergunning worden verleend waarbij de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Dit is het bestuurlijke moment waarbij de raad vaststelt dat het plan aan de door haar gestelde randvoorwaarden voldoet.

Ad 6. Realisatie.

Zodra de koopovereenkomst voor de grond is gesloten en de omgevingsvergunning voor de woningen onherroepelijk is kan de bouw starten. De ontwikkelaar maakt zelf bouw- en woonrijp en zorgt er voor dat ook tijdens de bouw omwonenden en kopers betrokken en geïnformeerd blijven.

Als er geen bezwaar en beroep wordt aangetekend kan de bouw begin 2018 starten en begin 2019 worden afgerond.

Financiën.

Alle kosten (waaronder de huidige boekwaarde en alle door de gemeente te maken kosten) en opbrengsten (uit de grondverkoop) voor de gemeente zullen ten laste komen van de GREX 'Herontwikkeling Wegwijzer / Den Oord'. Gezien de bijzonder aantrekkelijke ligging en de relatief lage boekwaarde is een positief saldo van de grondexploitatie zeker realiseerbaar.

De grond wordt verkocht voor een vaste grondprijs. Dit biedt ontwikkelaars bij de selectie de ruimte om zich op andere thema's te onderscheiden.

Voor de beheer- en onderhoudskosten na realisatie geldt dat deze gedekt worden door de extra inkomsten voor de nieuwe ontwikkeling uit WOZ, gemeentefonds etc.

Participatie

Belangrijk onderdeel van het ontwikkelproces zal de participatie zijn. Dit geldt niet alleen voor de huidige omwonenden, maar ook voor de toekomstige bewoners. Er moet voldoende draagvlak voor het uiteindelijke plan worden gecreëerd. Dit wil niet zeggen dat alle individuen zich in het uiteindelijke plan zullen kunnen vinden. Als partijen er niet uitkomen, zal de gemeente sturend optreden. De gemeenteraad beslist aan het begin over de programmatische uitgangspunten voor het plan en zal het plan vaststellen.

Niet alleen de gemeente maar ook de ontwikkelaar zal haar verantwoordelijkheid t.a.v. participatie moeten nemen. De gemeente zal vooral bij de start een actieve rol spelen. Na vaststelling van de programmatische uitgangspunten zal de gemeente een meer faciliterende en controlerende rol vervullen. Hierbij zijn de programmatische uitgangspunten leidend zoals deze met deze startnotitie door de raad zijn vastgesteld. Daarmee is ook helder wat de deelnemers en betrokkenen aan het project mogen verwachten.

De eindgebruikers en omwonenden worden niet alleen betrokken bij het ontwerp. Ook de uitgangspunten zoals opgenomen in de startnotitie zijn vooraf besproken met omwonenden en mogelijke kopers/gebruikers.

Risico's

1. Spanning tussen de inhoudelijke wensen (randvoorwaarden en ambities) ten aanzien van de locatie enerzijds en anderzijds de betrokkenheid van de huidige buurtbewoners. Door zo veel mogelijk vrij te laten en de randvoorwaarden te beperken tot het strikt noodzakelijke wordt hopelijk voldoende vrijheid gecreëerd om gezamenlijk tot oplossingen te komen. Als partijen niet tot een oplossing komen zal de gemeente alle belangen afwegen en zal de gemeenteraad het plan vaststellen.

BIJLAGE

Figuur 1: Plangebied