

# Startnotitie Woningbouw Tuurdijk 't Goy

## Gewijzigde versie juli 2018

---

**Aanleiding en probleemstelling**

Datum: 3 juli 2018

---

Het thema leefbaarheid in de kleine kernen staat al geruime tijd op de politieke agenda. Uit eerdere woningbehoefteonderzoeken is ook gebleken dat er behoefte is aan uitbreiding van de kern 't Goy. Reeds bij het in maart 2015 vastgestelde Programma Ruimte heeft de raad via een motie opdracht gegeven om nieuwe mogelijkheden voor woningbouw in 't Goy te onderzoeken. Als eerste actie is bij de provincie gepleit voor een verruiming van de rode contour. Provinciale Staten hebben het verzoek in december 2016 gehonoreerd. Daarbij is voorwaardelijk bepaald dat er maximaal 20 woningen buiten de rode contour kunnen worden bebouwd, maar alleen in combinatie met de herstructurering van de bedrijfslocatie aan de Tuurdijk 3.

Het woningbehoefte onderzoek Kleine Kernen geeft aan dat er behoefte is aan ca 30 woningen in 't Goy. Uit een gerichte enquête, die door belangengroep Mooi 't Goy is gehouden onder inwoners van 't Goy, is gebleken dat er grote behoefte is aan starterswoningen. De herontwikkeling van de bedrijfslocatie en het toevoegen van woningen dragen bij aan de leefbaarheid van 't Goy.

### Aankoop Tuurdijk 1 en 3a

De gemeente heeft overeenstemming met de twee eigenaren en kan alle benodigde percelen verwerven. Omdat het plan een negatief financieel saldo heeft zijn er geen initiatiefnemers/ontwikkelaars die het plan kunnen en willen ontwikkelen. Alleen door verwerving van de bestaande percelen door de gemeente en de verkoop van bouwrijpe grond zal woningbouw in 't Goy van de grond komen. De gemeente investeert in deze woningbouw en zal het tekort voor haar rekening nemen. Dit tekort mag op basis van een amendement van de raad oplopen tot maximaal € 500.000,=.

### Planologie/Provincie

Het plan ligt binnen de zogenaamde rode contour van de kern 't Goy en de gemeente kan hier een omgevingsvergunning verlenen. Afspraak met de provincie is dat de resterende woningen buiten de rode contour gebouwd mogen worden als de woningen binnen de rode contour gerealiseerd zijn.

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 't Goy en omgeving en heeft een bedrijfs- en groenbestemming. Er is al een onherroepelijke bouwvergunning voor twee geschakelde woningen op het perceel Tuurdijk 1 uit 1975.

### Gebiedsontwikkeling

Het plangebied bestaat grotendeels uit een garagebedrijf met woning en een vleesverwerkingsbedrijf. Op het terrein van ca. 3.780 m<sup>2</sup> kunnen ca 15 woningen worden gerealiseerd. Het gebied heeft nu de bestemming groen en bedrijvigheid en valt binnen een gebied met een hoge trefkans als het gaat om Archeologie. De bestemming van het gebied moet worden gewijzigd en er zal archeologisch onderzoek gedaan worden. Een deel van het plangebied ligt binnen 50 meter van een fruitboomgaard. In de verkaveling is rekening gehouden met deze spuitzone.

### Startnotitie

Deze startnotitie beschrijft op hoofdlijnen de programmatische uitgangspunten voor de ontwikkeling van deze locatie.

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 het in een proces waar onder andere participatie een belangrijk aspect gaat worden verstandig om aan de voorkant de verwachtingen te managen en duidelijk te communiceren welke rol betrokken partijen hebben.

---

### **Doelstellingen (wat willen we bereiken)**

---

Het vergroten van het woningaanbod in 't Goy en daarmee de doorstroming en de leefbaarheid verbeteren.

---

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

---

De relevante beleidsstukken en kaders zijn:

1. Coalitieakkoord 2018-2022 'Duurzaam, Ondernemend en Dichtbij'
2. Woningbehoefteonderzoek Kleine Kernen 2025 (Companen)
3. Programma Ruimte 2017-2019

In het coalitieakkoord 2018-2022 is over het bouwen in de kleine kernen aangegeven dat we op kleine schaal gaan bouwen. Daarmee voorzien we in de lokale woningbehoefte en het versterkt de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen.

Het Programma Ruimte 2017-2019 geeft aan dat er naast de 1800 woningen in Houten ook in de Kleine Kernen gebouwd moet worden voor starters, jonge gezinnen en senioren.

In het woningbehoefteonderzoek Kleine Kernen staat dat er vooral voor senioren en gezinnen gebouwd moet gaan worden. Uit een gerichte enquête, die door belangengroep Mooi 't Goy is gehouden onder inwoners van 't Goy, is gebleken dat er ook grote behoefte is aan starterswoningen. Deze ontwikkeling biedt een gevarieerd woningaanbod dus ook geschikt voor jonge gezinnen en senioren.

---

#### **Resultaat:**

De gemeentelijke ambities en beleid worden neergelegd in een aantal programmatische uitgangspunten die de kaders aangeven waarbinnen de ontwikkeling moet plaatsvinden.

<u>Programmatische uitgangspunten</u>	
<u>Programma</u>	<p><u>Doelgroep</u> Er wordt gebouwd voor alle doelgroepen zoals aangegeven in het Woningbehoefte Onderzoek Kleine Kernen, maar voor een substantieel deel voor starters. Door het gevarieerde woonprogramma kunnen naast andere woningzoekende senioren en (jonge) gezinnen hier terecht. De verkaveling gaat uit van in totaal 15 woningen, waarvan 8 rijtjeswoningen met een beukmaat van 4.80 meter, 3 rijtjeswoningen met een beukmaat van 5.70 meter, 2 half vrijstaande woningen aan de Tuurdijk zelf (op de contouren van de oude bouwvergunning) en 2 patiowoningen. Er worden geen sociale huur- of koopwoningen gerealiseerd, maar de geringe afmetingen van de rijtjeswoningen zorgen ervoor dat de woningen betaalbaar zijn voor starters. Om ervoor te zorgen dat de woningen daadwerkelijk worden toegewezen aan de doelgroep zullen binnen de daartoe bestaande wettelijke mogelijkheden afspraken met de ontwikkelaars gemaakt worden.</p> <p><u>Plangebied</u> Het plangebied ligt aan de Tuurdijk in 't Goy en is ca 3780 m2 groot en is weergegeven op de bij deze startnotitie gevoegde tekening. Het betreft de terreinen van de twee bedrijven (figuur 1.).</p> <p><u>Aantal woningen</u> Er kunnen 15 grondgebondenwoningen worden gebouwd: 2 twee-onder-een-kap, 2 geschakelde en 11 rijwoningen.</p>
<u>Stedenbouw</u>	<p><u>Stedenbouw</u> Er is een stedenbouwkundige verkenning voor een woonprogramma met 15 woningen. Bij de verkenning is onder andere rekening gehouden met de spuitzones van de dichtbijgelegen fruitboomgaard en een mogelijk doorgang voor voetgangers naar De Eng.</p> <p><u>Nieuwbouw</u> De nieuwe woningen moeten aansluiten bij de bestaande woningen in de directe omgeving. Hier staan woningen met verschillende goot en nok hoogte. De bebouwing zal een mix worden van woningen met een en met twee lagen met kap. Maximale nok hoogte is 10.50 meter.</p>
<u>Duurzaamheid</u>	<p>De woningen moeten allemaal nul-op-de-meter-woningen worden. Met een grondgebonden woonprogramma is dat goed te realiseren. De woningen worden gasloos gebouwd en hebben een EPC tussen de -0.2 en de -0.4.</p>
<u>Parkeren</u>	<p>Het aantal parkeerplaatsen wordt ontleend aan de parkeernorm van de Gemeentelijke Parkeernota 2014. Er mag geen parkeerhinder ontstaan in de omgeving. Binnen deze kaders zal nagegaan moeten worden of het mogelijk is een parkeerplaats met een laadpaal te realiseren (conform het onlangs vastgestelde laadpalenbeleid).</p>

<u>Openbare ruimte</u>	Ter ontsluiting van de woningen zal er een openbare woonstraat met keermogelijkheid worden aangelegd met aansluiting op de Tuurdijk. Ook is er ruimte voor een openbaar groen/speelveldje.
<u>Financiën</u>	Alle kosten (waaronder de verwervingskosten van de benodigde grond) en opbrengsten (uit de grondverkoop) voor de gemeente zullen ten laste komen van de GREX Woningbouw Tuurdijk 't Goy. De GREX Woningbouw Tuurdijk 't Goy heeft een tekort. De provincie heeft zich in een eerder stadium bereid verklaard om een deel van dit tekort op zich te nemen. Nagegaan zal worden wat de definitieve bijdrage van de provincie zal zijn. De gemeente zal het overige tekort voor haar rekening nemen.

---

## **Projectfasering**

Het planontwikkelingsproces bestaat uit twee fasen; Pre- en de projectfase

### Prefase

In de prefase wordt de startnotitie opgesteld en door de gemeenteraad vastgesteld. De startnotitie is het kader waarbinnen de ontwikkeling moet plaats vinden. Hierin zijn de programmatische uitgangspunten opgenomen waarmee zo goed mogelijk geldend beleid wordt geïmplementeerd.

In de startnotitie 't Goy is nu uitgegaan van een schetsverkaveling die de basis vormt voor de grondexploitatie. Uit deze GREX kan de grondverwerving worden gefinancierd.

In feite zijn daarmee de verkaveling en het woonprogramma bij de start van het project al in hoge mate bepaald.

De gesprekken met omwonenden en te contracteren ontwikkelaars zullen dus op basis van de startnotitie plaats vinden. De keuze voor een ontwikkelaar wordt vastgelegd in een met de ontwikkelaar te sluiten ontwikkelovereenkomst. De ontwikkelaar zal vervolgens in samenspraak met de omwonenden het plan verder uitwerken in de projectfase. Dit kan tot wijzigingen in het plan leiden zolang deze maar binnen het kader van de startnotitie blijven en het tekort op de exploitatie niet hoger wordt.

### Projectfase

In de projectfase wordt het plan verder uitgewerkt tot een gedetailleerd projectplan. De in de startnotitie en verkaveling opgenomen programmatische, procesmatige en financiële kaders worden daarin verwerkt. Het uiteindelijk bouwplan zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan het College. De gemeenteraad zal door middel van een collegebrief worden geïnformeerd. 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. Het planproces kan in een aantal fasen worden ingedeeld.

---

## **Communicatie en participatie**

De eerdere startnotitie is in de raad van 23 januari 2018 behandeld en geamendeerd. Kern van het amendement was dat er een nieuwe verkaveling in samenspraak met de inwoners zou worden gemaakt, die zou voorzien in een hoger aandeel starterswoningen. Om dat te bereiken heeft de raad bepaald dat het tekort op de grondexploitatie mocht oplopen tot maximaal € 500.000,=. Met de nieuwe verkaveling en de gewijzigde startnotitie is het amendement van de raad ingelost. Op basis hiervan zal nu een ontwikkelaar worden geselecteerd, die het bouwplan gaat uitwerken. De communicatie over het bouwplan en het vervolg van het participatieproces wordt verzorgd door de ontwikkelaar.

Figuur 1: Plangebied

