

Startnotitie

Herijking Visie Oude Dorp

21 maart 2019

Datum raadsvergadering: 7 mei 2019

Aanleiding en probleemstelling

In 2009 is de Visie Oude Dorp 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het gebied en de hoofdzaken van het te voeren ruimtelijk beleid opgenomen. Op verschillende gebieden zijn ambities geformuleerd en die zijn voor een deel ook gerealiseerd (zoals de herontwikkeling van De Stenen Poort en de realisatie van meer langparkeerplaatsen aan de Pr. Bernhardweg). Daar waar de maatregelen nog onvoldoende effect hebben gehad, is een herijking (actualisering) op zijn plaats, ook omdat er in de loop van de tijd een wijziging of accentverschuiving in de ambities heeft plaatsgevonden. Zo zijn de beleidsvelden duurzaamheid en inclusieve samenleving belangrijker geworden voor de gemeente en is het ook logisch om rekening te houden met actuele cijfers rondom de woon(zorg)behoefte. Bovendien bereiken ons steeds meer particuliere plannen en initiatieven voor het Oude Dorp en signaleren we ook vanuit de Samenleving de vraag naar een bijgesteld kader.

Het collegeprogramma 2018-2022 bevat de volgende passages, die specifiek betrekking hebben op het Oude Dorp:

2.4.7. Oude Dorp autoluw

- Herijken Visie Oude Dorp
- Onderzoek route doorgaande fietsverkeer
- Volledige (nieuwe) inrichting Plein
- Aanpassing openbaar gebied (infrastructuur)
- Samen met de winkeliers van het Oude Dorp het Plein tot een verblijfsgebied ontwikkelen (een evenwichtige parkeersituatie is hierbij van belang)

2.6.5. Vitale winkelcentra en horeca

- Het horeca-overleg nieuw leven inblazen (2x per jaar overleg)
- Actief stimuleren dat het aantal kleinschalige evenementen in de diverse centra zal toenemen
- Samen met de winkeliers van Castellum en het Oude Dorp de kansen onderzoeken om het gebied te verlevendigen en de buitenruimte aantrekkelijker te maken voor bezoekers en bewoners.

3.3.5. Huisvesting scholen

- Met de besturen van de fusieschool Klavertje Vier/De Brug en de Van Harte School een programma en investeringsbehoefte vaststellen om te komen tot een renovatie/nieuwbouw/uitbreiding van de schoolgebouwen

Het is gewenst om de ruimtelijke ontwikkelingen in samenhang te beschouwen en de visie Oude Dorp te herijken met inachtneming van de nieuwe beleidsinzichten/ambities. Op basis daarvan kan vervolgens (of parallel aan de totstandkoming van de geactualiseerde visie) tot uitvoering van de diverse deelprojecten worden overgegaan.

Deze startnotitie beschrijft op hoofdlijnen de (programmatische) uitgangspunten voor de integrale ontwikkeling van het Oude Dorp.

Doelstelling

De doelstelling is het realiseren van een aantrekkelijker, levendig gebied met een evenwichtige mix aan functies. Deze kan tot stand komen door middel van de volgende maatregelen:

- Verbeteren van de verkeerssituatie (auto/fiets/voetganger)
- Realiseren van een evenwichtige parkeersituatie met voldoende parkeerplaatsen
- Het Plein autoluw/vrij maken met een nieuwe inrichting
- Herontwikkeling van gemeentelijke locaties (zoals de Van Harte School en De Grund)
- Behouden/creëren van een speelplek en een ontmoetingsplek
- Het ontstenen en vergroenen en klimaatproof maken van de openbare ruimte (realiseren van meer groen en biodiversiteit)
- Toevoegen van (zorg)woningen en horeca/detailhandel
- Behouden/versterken van het historische karakter en de ruimtelijke kwaliteiten

Relevante wettelijke en beleidskaders

- Visie Oude Dorp
- Beeldkwaliteitsplan Oude Dorp Houten
- Bestemmingsplan Oude Dorp
- Programma Ruimte 2017-2019
- Collegeprogramma
- Woonvisie Houten 2016-2025
- Retailvisie
- Onderwijshuisvesting
- Afwegingskader nieuwe woon/zorginitiatieven
- Erfgoedverordening
- Verkeers- en parkeerrapportages
- Beleidskaders op het gebied van duurzaamheid en groen (waaronder klimaatadaptatie)
- BIOR december 2018

Relatie met andere projecten

- Herontwikkeling locatie Van Harte School
- Herontwikkeling locatie De Grund

Deze locaties maken deel uit van het project, maar de herontwikkeling ervan zijn projecten op zich. Het onderzoek naar een eventuele andere invulling van deze locaties zal parallel lopen aan het project voor de herijking van de visie Oude Dorp.

- Ruimtelijke Koers

Resultaat

Een herijking van de Visie Oude Dorp met een uitvoeringsprogramma.

Kaders

De gemeentelijke ambities worden neergelegd in een aantal programmatische uitgangspunten die de kaders aangeven waarbinnen de ontwikkeling moet plaatsvinden. Vanwege het abstractieniveau van de opdracht zijn de uitgangspunten op onderdelen wat algemeen geformuleerd en dienen aspecten nog nader uitgezocht te worden. Omdat het een gemeentelijk project betreft ligt de regie in handen van de gemeente en kan ook goed ingespeeld worden op die onderzoeksresultaten en eventuele

nieuwe inzichten, die daaruit voortkomen. Uiteraard zullen die dan (tussentijds) voorgelegd worden aan de raad.

Programmatische uitgangspunten	
Programma	<p><u>Wonen</u> Het Oude Dorp is qua locatie geschikt voor de huisvesting van ouderen, al dan niet in combinatie met woonzorgfuncties/arrangementen. Het streven is erop gericht om voor nieuwe woningbouw aan te sluiten bij de woonvisie die uitgaat van een aandeel van 30% sociale huur, maar dit is afhankelijk van de financiële situatie die voortvloeit uit de herijking. De kosten van de maatregelen die nodig zijn om tot een aantrekkelijker, levendig gebied te komen dienen in principe gedekt te worden uit de opbrengsten van de gemeentelijke herontwikkelingslocaties.</p> <p><u>Voorzieningen</u> Op vrijkomende particuliere locaties is het toevoegen van nieuwe detailhandel en horeca in principe mogelijk, mits uit onderzoek blijkt dat in die behoefte wordt voorzien (kwantitatief en kwalitatief). Binnen de opdracht tot herijking zal onderzocht worden of de gemeentelijke locaties van de Van Harte School en De Grund worden herontwikkeld. Mocht het gewenst zijn tot een andere invulling over te gaan, dan zal dat samen gaan met het vinden/aanwijzen van alternatieve huisvesting voor de (gewijzigde) behoefte aan educatieve en sociaal-culturele voorzieningen. Het bepalen van het exacte programma (kwantitatief en kwalitatief) is daarmee ook onderdeel van de opdracht tot herijking.</p>
Stedenbouw en beeldkwaliteit	<p><u>Structuur</u> Een wezenlijk onderdeel van de herijking vormt het verkrijgen van een gewijzigde verkeers- en stedenbouwkundige structuur, die gericht is op het autoluw/vrij maken van het Plein. Uitgangspunten bij de nieuwe structuur zullen de volgende zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Behouden/versterken van het historisch karakter en de ruimtelijke kwaliteit van de huidige oude invalswegen en historische linten - Beschermen van de monumenten en beeldbepalende gebouwen en open ruimten <p><u>Beeldkwaliteit</u> Ter uitvoering van de visie Oude Dorp 2030 is in 2009 een beeldkwaliteitsplan gemaakt en vastgesteld. Dit plan biedt op zichzelf nog altijd een goed kader voor de gewenste beeldkwaliteit, zij het dat de overgangen van particuliere bebouwing en openbare parkeerterreinen (zoals achterzijde passage) wat onderbelicht is. Bovendien is het juridisch instrumentarium voor het behouden/ver krijgen van de gewenste beeldkwaliteit verminderd door het wijzigen van de welstandsnota in 2011 en het vervallen van de welstandscommissie. Bij de herijking zullen we onderzoek doen naar nut/noodzaak van een actualisatie van het beeldkwaliteitsplan en het wijzigen van de status van bescherming ervan.</p>
Duurzaamheid	<p>Voor de nieuwbouwwoningen wordt nul-op-de-meter als uitgangspunt genomen. Bij de nieuwe parkeerplaatsen/terreinen wordt voorzien in voldoende laadpalen.</p>
Verkeer	<p>Het verbeteren van de verkeersstructuur en het autoluw/vrij maken van het Plein zijn speerpunten van de herijking. Nader onderzoek dient uit te wijzen wat de beste scenario's daarvoor zijn. In de nieuwe situatie zal worden voorzien in voldoende goed bereikbare en</p>

	evenwichtig verdeelde parkeerplaatsen (het juiste aantal op de juiste plaats). Ook het fietsverkeer vormt een belangrijk aandachtspunt. Hier zal nader onderzoek naar plaatsvinden.
Openbare ruimte en groen	De (her)inrichting van de openbare ruimte en eventueel het schoolplein zal voldoen aan ons beleid met betrekking tot klimaatadaptatie (ontstening/vergroening). Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan waterdoorlatende verharding bij nieuwe parkeerplaatsen. Er wordt meer groen en biodiversiteit gerealiseerd.
Financiën	Alle kosten van de herijking en de daaruit voortvloeiende maatregelen zullen ten laste komen van een nieuw te openen grondexploitatie (grex) voor het Oude Dorp. Deze grex zal gevoed worden door de opbrengsten van de gemeentelijke herontwikkelingslocaties. .

Participatie

Een herijking van de visie op het Oude Dorp kan rekenen op grote aandacht bij bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden en betrokkenen. Want, het historische hart van Houten is (een beetje) van ons allemaal en daarom zijn er ook veel verschillende doelgroepen en belangen. We staan nu aan het begin van de planvorming en deze fase leent zich bij uitstek voor participatie. De communicatie en participatie rondom de herijking van de visie Oude Dorp wordt vormgegeven volgens de Factor C- methode. Dit houdt in dat een krachtenveldanalyse, kernboodschap en een communicatiekalender wordt gemaakt. Ook de mate van participatie van de betrokkenen op verschillende thema's wordt daarbij benoemd. Dit alles zal worden opgenomen in een communicatie- en participatieplan, waarvoor een extern bureau wordt ingeschakeld. Ons uitgangspunt is om gedurende het gehele traject van de herijking goed en helder te communiceren en de vele belanghebbenden en gebruikers van meet af aan bij het project te betrekken en daarin te laten participeren, dit alles met de volgende doelen:

- Verhogen van de kwaliteit (inzet deskundigheid en creativiteit van participanten)
- Vergroten van begrip en betrokkenheid (tussen gemeente en participanten of participanten onderling)
- Vergroten acceptatie en draagvlak voor de visie

Financiën

Voorgesteld wordt om een grondexploitatie (grex) Oude Dorp te openen. Alle kosten (waaronder de huidige boekwaarde en alle door de gemeente te maken kosten) en opbrengsten (uit de grondverkoop bij herontwikkeling) zullen ten laste komen van deze grex.

Kanttekeningen

Een herijking van het Oude Dorp, die leidt tot een gewijzigde verkeers- en stedenbouwkundige structuur, zal mogelijk niet tot ieders tevredenheid stemmen. Het is daarom ook van belang om iedere belanghebbende van het begin af aan goed te betrekken bij het project en gedurende het traject zo transparant mogelijk te blijven communiceren.

Proces/projectfasering

- | | |
|--------------------------------------------------------------|----------------|
| • Start van het project en brede bekendmaking (participatie) | april/mei 2019 |
| • Verkenningen en deelstudies binnen de projectgroep | mei/jul 2019 |
| • Het opzetten van verschillende scenario's | jul/sep 2019 |
| • Standpuntbepaling in B&W | sep/okt 2019 |
| • Inspraak over de conceptvisie | okt/nov 2019 |
| • Besluitvorming | v.a. dec 2019 |

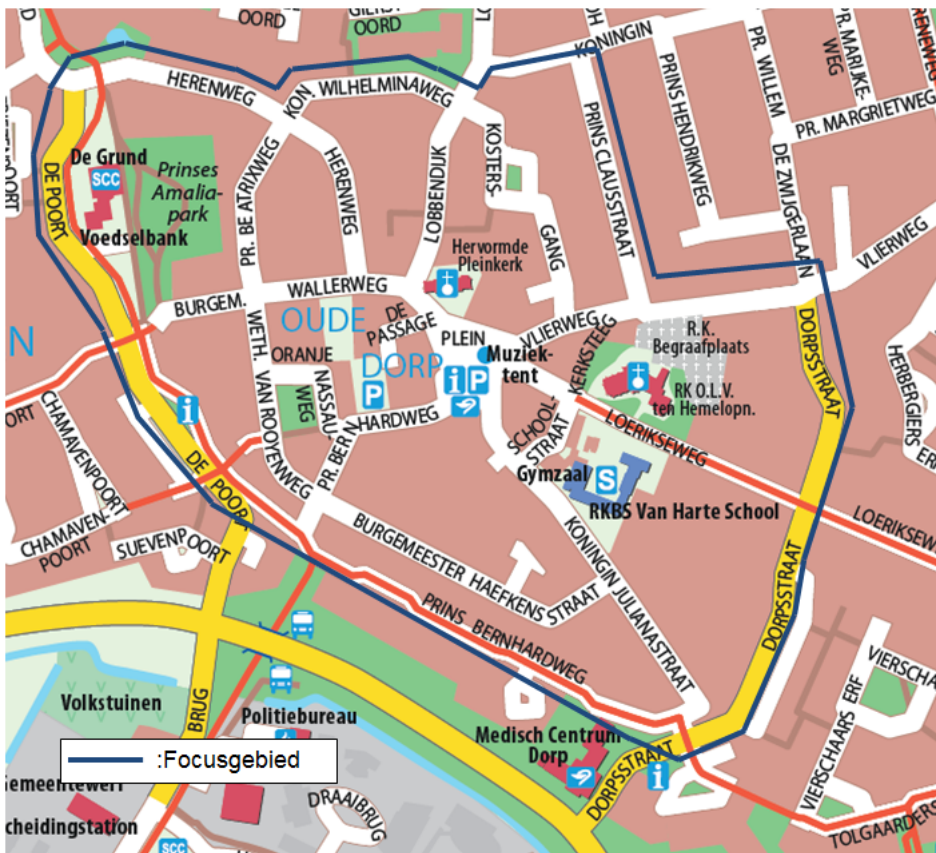
Bijlagen

Kaartje met projectgebied en focusgebied. Het projectgebied is overgenomen uit de visie Oude Dorp. Omdat de focus nu op het hart van het Oude Dorp ligt (tussen de ontsluitingswegen) is daarnaast ook een focusgebied aangewezen.

Bijlage



Projectgebied



Focusgebied