

Technische vragen GroenLinks Tuibrug 4

1. Convenant duurzame woningbouw. Er wordt nergens gerefereerd aan dit convenant en de gewenste doelstellingen daarin. Zo is er wel sprake van BENG (bijna energieneutraal) en een klimaatadaptieve inrichting, maar geen aandacht voor bouwmaterialen, hergebruik/circulair, natuurinclusief bouwen (nestmogelijkheden etc), duurzame mobiliteit etc; ook in het Spoorboekje (Overzicht Lopende Woningbouwprojecten) is dit onderdeel van de tabel niet ingevuld. Kan de wethouder bevestigen dat ook bij dit project de kaders en doelstellingen uit het Convenant uitgangspunt zijn? Als de invulling ervan op dit moment nog niet volledig duidelijk is, kan worden aangegeven wanneer wij hier wel meer inzicht in kunnen verwachten?

Ja, het convenant duurzame woningbouw is het uitgangspunt. Op dit moment betreft het voorstel de planologische wijziging van het bestemmingsplan. Bij de te verwachten volgende fase waarin een bouwaanvraag zal worden gedaan, komt het gehele Convenant in beeld.

2. Op p11 van het document 'Toelichting en Regels' lezen we dat is gekozen voor grote/ruime wooneenheden: van 60m2 tot 75m2. Welke gevolgen heeft dit voor betaalbaarheid, binnen welke prijsklasse huurcategorie zullen deze wooneenheden vermoedelijk vallen?

De aangegeven vloeroppervlak (van 60 tot 75 m2) is inclusief het oppervlak van de algemene ruimtes. Hoe groot de uiteindelijke zorgwooneenheden worden zal in nader gesprek met de zorgexploitant worden bepaald op het moment wanneer er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

In hoeverre dit gevolgen heeft voor de betaalbaarheid, heeft te maken met welk zorgtype uiteindelijk zal worden bepaald (intramurale of revalidatiezorg). De zorgaanbieder zal enkel mensen laten inwonen met een onzelfstandige zorgvraag. Dit betreffen uitsluitend mensen die vallen binnen de Wet langdurige zorg, of de zorgverzekeringswet. Dit betekent dat de huurprijzen zullen lopen via de verzekering op basis van bijvoorbeeld een WLZ indicatie.

3. Dit plan is opgenomen in het Spoorboekje, dat over woningbouw in Houten gaat, en valt qua aantal onder de Doelgroepenverordening, die over woningbouw gaat. Toch voldoet het plan niet aan de kaders gesteld in de Doelgroepenverordening. Hoe ziet het college de verschillende relaties tussen dit plan en achtereenvolgens het Spoorboekje, de Woonvisie en de Doelgroepenverordening?

Doelgroepenverordening

De doelgroepenverordening ziet op de bouw van betaalbare, zelfstandige woningen en op de instandhoudingstermijn van deze woningen. De doelgroepenverordening ziet niet op het realiseren van onzelfstandige woonruimte. Derhalve is de doelgroepenverordening niet van toepassing.

Woonvisie

Tuibrug 4 past daarentegen wel in de Woonvisie, omdat de Woonvisie niet alleen ziet op de woningbouwopgave maar ook op de combinatie wonen en zorg.

- Op pag. 7 van de Woonvisie wordt expliciet vermeld dat zorg een onderdeel is van de visie op wonen: *"We zien 'wonen' als een breed beleidsterrein, dat verbindingen heeft met veel andere vraagstukken zoals verduurzaming, sociale cohesie en welzijn & zorg. Met deze woonvisie willen we een passend aanbod van woningen voor alle inwoners van Houten voor alle inkomensgroepen, alle huishoudens en alle eventuele zorgvragers."*
- Woningen voor zorgvragers krijgt in de Woonvisie prioriteit. Bij de 12 ambities op pag. 25 van de Woonvisie staat de *'Invulling huisvestingsopgaven wonen & zorg'* op nummer 3.
- De vraag naar zorgwoningen is bij het opstellen van de Woonvisie onderzocht en ingeschat. Dat heeft geresulteerd in een indicatief overzicht van benodigde zorgwoningen (pag. 22 Woonvisie), waaronder 370 woonplekken in de vorm van geclusterd wonen voor inwoners met psychogeriatrische problematiek (24-uurs zorg aanwezig). Het gaat dan om intramurale woonzorgplekken. Het bestemmingsplan voor Tuibrug 4 gaat daar waarschijnlijk in voorzien.

Overigens, het feit dat in de Woonvisie de 370 intramurale zorgwoningen allemaal toegeschreven worden naar sociale huur, betekent niet dat de woonzorgvraag zich daartoe beperkt. Duidelijk is dat dementie zich niet aan inkomensgrenzen houdt en dat ook in de categorieën middenhuur en vrije sector (Het Vertrouwde Dorp) dergelijke woonzorgplekken nodig zijn. In de woonzorgvisie die momenteel door de gemeente wordt opgesteld, vindt een nadere concretisering plaats, onder meer op basis van een lopend onderzoek van de Provincie Utrecht.

- Tenslotte, in de Woonvisie wordt geen onderscheid gemaakt naar het juridische label van de woningen (wonen vs maatschappelijk). Het juridisch label van de zorgwoningen op Tuibrug is 'maatschappelijk'. Dat doet niets af aan het feit dat het woonplekken worden. Ondanks de bestemming 'maatschappelijk', passen de wooneenheden op Tuibrug 4 daarom in de Woonvisie.

Spoorboekje

Het Spoorboekje is het monitorings- en sturingsinstrument voor de gehele ruimtelijke opgave, inclusief de opgaven als de omgevingsvisie en inclusief de Woonvisie. De ontwikkeling en realisatie van de onzelfstandige zorgwoningen Tuibrug 4 wordt daarom jaarlijks gemonitord via het spoorboekje. Ook de zorgwoningen van Het Vertrouwde Dorp zijn in het Spoorboekje opgenomen.

4. Er is sprake van ruimte voor 70-90 wooneenheden; wat is volgens college het meest passend of wenselijk op deze locatie (gezien zowel de locatie als de prijseffecten en woonbehoefte van meer/minder wooneenheden) en welke kaders kunnen/worden hiervoor meegegeven in overleg met de ontwikkelaar?

Wat we in dit stadium van voorliggende het bestemmingsplan kunnen aangeven is dat het gaat om het planologisch mogelijk maken van een herontwikkeling ten behoeve van het bieden zorg in een pand met 70-90 eenheden. De in de volgende fase wordt het plan verder inhoudelijk uitgewerkt. Er zal dan een inhoudelijke zorgexploitant bij betrokken worden.

Gezien de grote behoefte aan verschillende typen zorg zijn in de fase van de anterieure overeenkomst verschillende mogelijkheden qua zorg/doelgroepen opgenomen: zorg vanuit de Wet langdurige zorg (verpleeghuiszorg zoals Het Houtens Erf) of revalidatiezorg (gefinancierd vanuit de Zorgverzekeringswet). Dit is de reden dat in deze fase meerdere doelgroepen met verschillende financieringsstromen omschreven zijn. In een volgende fase moet dit verder uitgewerkt worden in samenwerking met een inhoudelijke zorgexploitant.

Hulpmiddelen, die passend zijn voor de doelgroep, worden gezien als algemeen gebruikelijk en behoren tot de standaarduitrusting, en hiervoor is geen financiering vanuit de Wmo mogelijk is (Bouwen volgens de Wmo-proof eisen ouderenhuisvesting (2019)). De gemeente gaat er vanuit dat er geen aanpassingen (achteraf) nodig zijn in het gebouw. Bovendien is de exploitant verantwoordelijk voor een brandveilige en toegankelijke scootmobielstalling (dit kan inpandig of buiten).

4. Er gaat 'veel' verharding weg en er worden 'zoveel mogelijk' groene daken aangelegd. Dit klinkt nog vrij weinig concreet, al is het natuurlijk een positieve intentie. Op welke manier kunnen vanuit de gemeente meer concrete kaders of richtlijnen worden meegegeven voor deze onderdelen?

In de Toelichting op het bestemmingsplan is in paragraaf 2.2.1. (Stedenbouwkundige onderbouwing) opgenomen dat er minimaal 50% groen in het plan aanwezig is. De uitwerking van het voorgenomen bouwplan (afbeelding 2) voldoet hieraan.

5. Quicksan en nader ecologisch onderzoek zijn uitgevoerd in 2020 en 2021. Het zou kunnen dat er tegen de tijd dat de sloop begint wel vleermuizen en/of steenmarters verblijven op de locatie; wat voor gevolgen zou dat hebben voor dit plan en wordt hier al op geanticipeerd?

Een Quicksan heeft een houdbaarheid van 3 tot 5 jaar. Wanneer er dieren zijn waargenomen in een nader onderzoek (wat hier van toepassing is), is het onderzoek 3 jaar houdbaar.

Op het moment van slopen zal de exploitant een sloopmelding moeten indienen. Uiteraard is er een zorgplicht van toepassing (de RUD heeft hierin een controlerende rol). Wanneer dieren bij de sloop worden waargenomen, zal het bouwplan stil worden gelegd en het plan vertraging oplopen.

Op dit moment wordt er aan een soortenmanagement plan gemeente Houten gewerkt. Het doel is om het plan eind 2024 te hebben vastgesteld. In het soortenmanagement plan wordt in beeld gebracht hoeveel diersoorten zoals vleermuizen worden geconstateerd in gemeente Houten. Het plan voorziet van een einddoel waarin de aantallen dieren gelijk moeten blijven op het moment van aantreffen. Hier zullen maatregelen zoals verblijfsmogelijkheden voor worden getroffen. Ook betekent dit dat op het moment van vaststelling, en door het initiatief van projectontwikkelaars (het treffen van maatregelen), geen (Quicksan) onderzoek meer nodig is per individueel ruimtelijk project.