

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 2018-078

Houten, 8 januari 2019



Onderwerp:

Nieuwbouw Wegwijzer/Den Oord.

Beslispunten:

1. Het woonprogramma voor de Nieuwbouw Wegwijzer/Den Oord vast te stellen, zoals weergegeven in de toelichting.
2. Het stedenbouwkundig kader vast te stellen, zoals weergegeven in bijgaande notitie "Wegwijzer Den Oord" d.d. 18 december 2018 van stedenbouwkundig bureau Stijlgroep.
3. De door het college opgelegde geheimhouding op de vertrouwelijke bijlage waaronder de exploitatieberekening te bekrachtigen.

Samenvatting

Op 14 februari 2017 heeft de raad de gewijzigde startnotitie voor de bouwlocatie Wegwijzer Den Oord vastgesteld. De opdracht was om zoveel mogelijk seniorenwoningen te bouwen binnen de mogelijkheden van de locatie en een zo groot mogelijk draagvlak bij de omwonenden. Vanaf september 2017 heeft een klankbordgroep van Viveste, gemeente en een vertegenwoordiging van omwonenden (Den Oord Bewoners Belangen (DOBB)) getracht tot een gezamenlijk advies en plan te komen. Dit is niet gelukt. Het voorgestelde gebouw met de VS-appartementen wordt door de omwonenden als te hoog en te massaal ervaren en in hun definitieve reactie geven zij aan dat het aantal woningen effectief verlaagd moet worden.

De in de klankbordgroep geformuleerde uitgangspunten zijn door stedenbouwkundig bureau Stijlgroep uit Rotterdam vertaald in een voorstel voor de bouw van twee appartementen gebouwen, een voor 26 sociale huurwoningen en een voor 22 VS-appartementen met een half-verdiepte parkeergarage.

De stedenbouwkundige stelt dat het nu voorliggende plan in het gebied past en geen onacceptabel verlies aan privacy of bezonning enz. met zich mee brengt. Ook de ontsluiting en de parkeeroplossing maken het nu voorliggende plan passend op de locatie en passend binnen de vastgestelde startnotitie. Gemeente en Viveste hebben in de klankbordgroep al aangegeven het een goed plan te vinden.

Om uit de impasse te komen moet de raad een besluit nemen of zij, ondanks de bezwaren van de omwonenden, wil instemmen met het voorliggende plan of genoeg wil nemen met minder woningen om aan de bezwaren van de omwonenden tegemoet te komen.

Aanleiding

Bij de vaststelling van de startnotitie op 14 februari 2017 heeft de raad een aantal amendementen aangenomen. Hierop is de startnotitie gewijzigd.

Aan de uitgangspunten in de startnotitie zijn toen de volgende zaken toegevoegd:

- woningen niet alleen WMO-geschikt maar ook aantrekkelijk voor ouderen uit Houten met een grote woning;
- van 100% senioren kan worden afgeweken voor een experiment met meergeneratiewonen;
- alle parkeerplaatsen kunnen binnen het plangebied; de parkeernorm mag lager worden omdat het seniorenhuisvesting betreft;
- het moeten minimaal 50% sociale huurwoningen worden;
- geen vast aantal woningen maar zoveel mogelijk woningen als het gebied toelaat en met een zo groot mogelijk draagvlak.

Omwonenden hadden aangegeven dat zij in de aanloop naar het dit raadsbesluit het vertrouwen in de gemeente kwijt waren geraakt. Om toch in enige harmonie verder te



2018-078

kunnen werken is een extern procesbegeleider aangesteld die in een reeks gesprekken met betrokkenen eerst gewerkt heeft aan herstel van vertrouwen. Vervolgens is een klankbordgroep geformeerd van Viveste, Gemeente en DOBB (de vertegenwoordigers van de omwonenden). Bij de start van dit proces is aangegeven dat zorgvuldigheid belangrijker was dan snelheid.

De kwalitatieve uitgangspunten die in de klankbordgroep zijn geformuleerd zijn vervolgens naar een woonprogramma en een stedenbouwkundig kader vertaald.

Het plan dat nu voorligt, komt tegemoet aan zoveel mogelijk wensen van gemeente, Viveste en omwonenden, maar de omwonenden vinden het plan nog steeds te groot en te hoog.

Het woonprogramma van dit voorstel bestaat nu uit (zie ook Bijlage 1):

- 26 sociale huurwoningen voor senioren (65+) van ca.80 m2;
- een gemeenschappelijke ruimte;
- 22 vrije-sector-appartementen van ca 108 m2;
- alle woningen levensloopbestendig.

Het stedenbouwkundig kader is weergegeven in bijlage 1: Wegwijzer/Den oord Houten d.d. 18 december 2018, en bestaat uit:

- een appartementengebouw met 26 sociale huurwoningen en een gemeenschappelijke ruimte in een gebouw met 2 lagen en een kaplaag;
- een appartementengebouw met 22 vrije-sector-appartementen van ca 108 m2; in een gebouw van 2 en een halve laag met kaplaag en hoogteaccent van 3 lagen met kap (torentje);
- een half verdiepte parkeergarage onder het de vrije-sector-appartementen met ca 38 parkeerplaatsen;
- 39 parkeerplaatsen op maaiveldhoogte;
- 10 parkeerplaatsen extra op maaiveldhoogte t.b.v. de bestaande parkeerbehoefte;
- hoofdontsluiting via de Lupine-oord.

De sociale-huurappartementen zullen uiteindelijk door Viveste worden verhuurd en zij zullen eigenaar worden van het gebouw aan de Lobbendijk.

Beoogd effect

Het kunnen starten met de selectie en contracteren van een ontwikkelaar en het doorlopen van de planologische procedure met als doel de realisatie van nieuwe woningen.

Argumenten per beslispunt

1.1 *Het woonprogramma voldoet aan de startnotitie.*

Het nu voorgestelde plan heeft 54% sociale huur en is 100% levensloopbestendig. Daarmee voldoet het aan de eis van 50% sociale huur en 100% geschikt voor senioren.

Door grote vrije-sector-appartementen te bouwen zijn deze aantrekkelijk voor de oudere bewoners in de omgeving en in de rest van Houten. Daarmee wordt de beoogde doorstroming op de woningmarkt bewerkstelligd.

1.2 *Alle woningen worden levensloopbestendig en zijn geschikt voor senioren.*

De eis om 100% voor senioren te bouwen is vertaald in sociale huurwoningen die alleen aan huurders boven de 65 jaar zullen worden toegewezen. Viveste heeft instrumenten om woningen zo toe te wijzen. Viveste zal ook de gemeenschappelijke ruimte beheren. Deze is vooral bedoeld voor de bewoners van het betreffende pand.

Deze eis is voor de vrije-sector-woningen vertaald in levensloopbestendig bouwen en dus geschikt voor alle leeftijden. Door grote appartementen te bouwen (ca.108 m2) kunnen deze aantrekkelijk genoeg worden voor senioren uit de directe omgeving.

Gesprekken met specialisten in de zorg wijzen uit dat ouderen zo lang mogelijk thuis moeten kunnen wonen binnen hun sociale netwerk. Zorg zal zoveel mogelijk aan huis geleverd worden. Door de woningen levensloopbestendig te maken en aantrekkelijk voor kopers uit de buurt kan dit zo worden ingevuld.

De sociale-huurappartementen in het gebouw aan de Lobbendijk zullen uiteindelijk eigendom worden van Viveste. Ook worden zij eigenaar en beheerder van de gezamenlijke ruimte.

2.1 Het stedenbouwkundig kader sluit vrijwel geheel aan bij de gewijzigde startnotitie van 14 februari 2017.

Het voorgelegd plan voldoet aan de startnotitie die de raad in 2017 heeft vastgesteld. Het betreft 100% levensloopbestendige woningen geschikt voor senioren. Het plan heeft meer dan 50% sociale-huurwoningen. Het plan past vrijwel geheel binnen het afgesproken plangebied. Ontsluiting vindt plaats via de Lupine-oord en een globale financiële verkenning leert dat het plan met een positief saldo kan worden afgesloten. Het is mogelijk het plan met een EPC 0.0 te realiseren. Alleen de parkeernorm is niet verlaagd omdat onderzoek uitwijst dat het risico op parkeeroverlast dan toch te groot is. Het ongewijzigd toepassen van de parkeernorm is ook de wens van de omwonenden.

2.2 Het plan is stedenbouwkundig inpasbaar in het gebied.

Stedenbouwkundig bureau Stijlgroep heeft op basis van de startnotitie en de kwalitatieve uitgangspunten van de klankbordgroep een ontwerp gemaakt (zie bijlage 1). De stedenbouwkundige heeft voorgesteld om het plan en de plek een eigen karakter en identiteit te geven. Dat betekent dat de bouwvorm en oriëntatie afwijken van de omliggende bebouwing van Den Oord.

Door de introductie van een half verdiepte parkeergarage konden 40 parkeerplaatsen op het maaiveld vervallen waardoor het plan veel groener werd.

De gebouwen zijn zoveel mogelijk op de plek van de oude school en sporthal getekend en leveren geen onacceptabel verlies van privacy en bezonning op. Alleen in de winter zal de schaduw in de tuin en op de BG van de woningen om het plan vallen.

De nieuwbouw is, met uitzondering van het torentje, niet of niet veel hoger dan de omliggende bebouwing.

De stedenbouwkundige heeft voorgesteld om het plan en de plek een eigen karakter en identiteit te geven. Dat betekent dat de bouwvorm en oriëntatie afwijken van de omliggende bebouwing van Den Oord.

De gebouwen zijn zo veel mogelijk op de plek van de oude school en sporthal getekend en leveren geen onacceptabele verlies van Privacy en bezonning op. In de winter zal bij enkele woningen op enige momenten op de dag de schaduw van de nieuwbouw in de tuin en/of de woningen vallen (zie bijlage 1).

Zoveel mogelijk bestaande bomen blijven behouden en alle parkeervakken worden in waterdoorlatende verharding uitgevoerd wat ook bijdraagt aan een groen beeld.

2.3 Het plan voldoet aan de parkeernorm en de wens voor 10 extra parkeerplaatsen.

Volgens de Houtense Parkeernorm zijn er voor de 26 sociale huurwoningen 39 en voor de 22 vrije sector-woningen 38 parkeerplaatsen nodig. Voor de sociale huurhuurwoningen van ca. 80 m² geldt een parkeernorm van 1.5 pp per woning waarvan 0.3 voor bezoekers. Voor de vrije sector appartementen geldt een parkeernorm van 1.7 pp per woning waarvan 0.3 voor bezoekers.

Er moeten nog 10 parkeerplaatsen voor de huidige behoefte worden gerealiseerd. In totaal is het benodigde aantal parkeerplaatsen 87. In het plan kunnen incl. parkeergarage 89 auto's een plaats vinden. Uit landelijk onderzoek van het CBS blijkt dat het autobezit en -gebruik bij senioren niet veel afwijkt van andere leeftijdsgroepen. Het verlagen van de norm geeft een grote kans op parkeeroverlast. Ook de omwonenden zijn hier beducht voor en willen graag dat de houtense parkeernorm toegepast wordt.

2.4 Het plan past vrijwel geheel binnen de plangrens.

Het huidige plan past net niet binnen de plangrens. Het parkeerterrein in de noordoosthoek strekt zich uit tot de achtertuinen van de Meekrap-oord. Dit is acceptabel omdat hier nu ook al een pad en parkeerplaatsen liggen. Het groene speelveld ten westen van het plan is behouden.

2.5 Meer dan 48 woningen lijkt niet haalbaar en is stedenbouwkundig niet inpasbaar.

De stedenbouwer is gevraagd binnen de startnotitie en de kwalitatieve uitgangspunten een plan te maken. Er is geen minimaal aantal woningen opgegeven, maar er is wel meegegeven dat het aantal woningen zo groot mogelijk moet zijn binnen de mogelijkheden van het gebied, waarbij een zo groot mogelijk draagvlak verwacht mag worden. Er zijn vele varianten verkend waarbij de variant 1a de meeste woningen bevatte. Het vergroten van het aantal woningen en daarmee samenhangende parkeerbehoefte zal teveel ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit en het groen. Dit is niet alleen nadelig voor de huidige omwonenden maar ook voor de nieuwe bewoners. Daarbij hebben omwonenden nu al

aangegeven dat het plan teveel woningen bevat waarmee verhoging van het aantal het draagvlak bij omwonenden verder zal verkleinen.

2.6 Het plan sluit aan op alle in de startnotitie genoemde beleidsstukken.

In de startnotitie staan diverse beleidskaders en notities genoemd en in welke mate deze relevant zijn voor het plan. In grote lijnen sluit het plan aan op deze notities. Vooral het bouwen voor senioren in Houten waarmee weer gezinswoningen en vervolgens weer starterswoningen op de markt beschikbaar komen, is een belangrijk doel dat gehaald wordt.

2.7 Het plan is financieel haalbaar.

Met de bouw van 48 grote appartementen is een half verdiepte parkeergarage financieel haalbaar. Niet alleen haalbaar voor een ontwikkelaar maar ook in het kader van de grondexploitatie. Omdat bij verlaging van het aantal vrije sector-appartementen de grondopbrengsten snel dalen geeft een plan met bijvoorbeeld 40 appartementen (1 laag minder) snel een veel ongunstige financieel beeld en is het risico te groot dat er uiteindelijk een negatief saldo ontstaat of dat er geen ontwikkelaar gevonden wordt die voor 14 appartementen een half verdiepte parkeergarage kan bouwen.

3.1 Het college heeft geheimhouding opgelegd op grond van artikel 10 lid 2, onder b, van de Wet openbaarheid van bestuur.

Het college heeft dit gedaan, omdat het belang van openbaarheid niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente. De GREX voor dit plan bevat gevoelige financiële informatie. Bij de selectieprocedure voor een ontwikkelaar en de aanbesteding van het bouw- en woonrijp maken kan deze informatie de onderhandelingspositie van de gemeente schaden.

3.2 Als de raad de geheimhouding niet in zijn eerstvolgende vergadering bekrachtigt, komt deze te vervallen (art. 25 lid 3 Gemeentewet).

Kanttekeningen

1.1 Er is geen draagvlak voor het plan bij omwonenden.

Zoals blijkt uit de definitieve reactie van DOBB is er geen draagvlak voor het nu voorliggende plan (zie bijlage 2).

Ondanks het feit dat ook kwalitatieve uitgangspunten in de klankbordgroep, samen met DOBB zijn opgesteld, geven zij aan dat het plan nu nog steeds te massaal en te hoog is. De omwonenden willen een effectieve vermindering van het aantal woningen in het nu voorliggende plan.

Het is aan de raad om aan te geven of met het plan aan de startnotitie is voldaan en of het nu voorliggende plan verder uitgewerkt kan worden of dat het aantal woningen effectief moet worden verminderd om draagvlak bij omwonenden te bewerkstelligen.

1.2 Het plan bevat geen experiment met een of meer woningen waar meerdere generaties op één adres wonen.

De vrije-sector-appartementen worden levensloopbestendig en daarmee geschikt voor elke leeftijdsgroep. Daarmee kunnen verschillende leeftijdsgroepen zich in het gebouw vestigen. Een woning waarbij meerdere generaties bij elkaar wonen op één adres zal pas ontstaan als één of twee woningen door dergelijke kopers wordt gekocht en ingericht. Bij de verkoop en uitwerking van het plan zal pas duidelijk worden of dit zo gebeurt.

Participatie

Al voor februari 2017 hadden de omwonenden zich georganiseerd in Den Oord Bewoners Belangen (DOBB). DOBB heeft een werkgroep Nieuwbouw samengesteld die in de klankbordgroep de bewoners vertegenwoordigde. Regelmatig heeft de werkgroep teruggekoppeld naar de rest van de bewoners in bijeenkomsten en via de nieuwsbrief die via internet is verspreid.

In de klankbordgroep is onder leiding van een extern procesbegeleider en met het inroepen van de hulp van specialisten getracht tot een gezamenlijk plan en advies te komen. De vertegenwoordiger van de gemeente was gericht op de uitvoering van de startnotitie en daarbij is het bouwen van een maximaal aantal woningen steeds benadrukt zonder daarbij aantallen te noemen. Financiën waren geen leidraad; het plan moest wel financieel haalbaar zijn.

In de klankbordgroep zijn de verhalen en dromen van de betrokken partijen via kwalitatieve uitgangspunten vertaald in een woonprogramma en stedenbouwkundig kader. Getracht is

om niet over aantallen en hoogten te debatteren maar vooral te kijken naar de kwaliteit van het plan.

In eerste instantie heeft Bureau Elias de uitgangspunten vertaald in 5 varianten die na bespreking weer vertaald zijn in twee nieuwe stedenbouwkundige ontwerpen met 39 en 48 woningen. Geen van deze varianten had uiteindelijk een breed draagvlak in de klankbordgroep.

Om een nieuwe en frisse blik op de opgave te krijgen is een ander stedenbouwkundig bureau gevraagd ontwerpen te maken. Stijlgroep uit Rotterdam heeft vervolgens een plan gemaakt dat het gebied aankan en dat aan de kwalitatieve uitgangspunten van de klankbordgroep voldoet. Met betrekking tot dit plan is op een aantal punten overeenstemming bereikt, maar uiteindelijk is vooral de hoogte van het vrije-vector-gebouw niet acceptabel voor de omwonenden (zie ook reactie DOBB d.d. 11 december 2018).

Er is geprobeerd een open participatieproces te doorlopen, maar de omwonenden geven aan dat gezien het resultaat van de gesprekken zij uiteindelijk ook niet tevreden zijn over het proces. DOBB kan dus niet instemmen met het nu voorliggende plan met 48 woningen.

In de loop van het proces zijn er een drietal externe deskundigen op het gebied van ouderenhuisvesting en zorg en meergeneratiewonen bevroegd. Over de uitgangspunten is overeenstemming bereikt. Vervolgens zijn deze uitgangspunten naar een woonprogramma en een stedenbouwkundig kader vertaald.

Financiën en formatie

Het nu voorliggende plan is in een globale grondexploitatieberekening gezet. Hieruit blijkt dat het plan een positief saldo oplevert. Dit plan is dus financieel haalbaar.

Varianten waarbij het vrije-sector-gebouw met een laag worden verlaagd en er 14 vrije-sector-appartementen minder worden gerealiseerd, zien er veel ongunstiger uit en het risico dat dit uiteindelijk op een negatief saldo sluit, is groot.

Omdat de nieuwe gebouwen maar iets groter zijn dan de oude school en sporthal (ca 150 m²) zijn er geen noemenswaardige effecten op de onderhoudskosten voor de openbare ruimte.

Een variant met 26 sociale huurappartementen en bijvoorbeeld 10 levensloopbestendige patiowoningen is ook financieel haalbaar, maar levert niet het gewenste aantal woningen op in het gebied.

Communicatie

Na het besluit van de raad zullen de betrokken partijen hier persoonlijk en schriftelijk over worden geïnformeerd en op de hoogte worden gebracht van het vervolgproces.

Via het persgesprek zal de portefeuillehouder de lokale en regionale media informeren en zal het besluit op de gemeentewebsite worden gezet.

Voortgang

Na het raadsbesluit zal er zo spoedig mogelijk een ontwikkelaar geselecteerd en gecontracteerd worden die het woonprogramma binnen het stedenbouwkundig kader zal uitwerken en realiseren. Deze ontwikkelaar zal in dat proces ook weer de omwonenden meenemen. Hierbij hebben zij vooral een toetsende rol.

Ook zullen er zo spoedig mogelijk afspraken gemaakt moeten worden met Viveste over de eisen en de financiën rond de bouw van de huurwoningen.

Houten,
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten
de secretaris, de burgemeester,

W.M. de Jong

Meegezonden bijlagen bij dit voorstel

Bijlage 1: Plan voorstel Wegwijzer Den oord Houten d.d. 18 december 2018 Stijlgroep
Bijlage 2: Notitie herinrichting Wegwijzer/Den Oord d.d. 11 december 2018.
Bijlage 3: Tussenrapportage 2 Plan de Wegwijzer d.d. 17 december 2018

Geheime bijlage ter inzage bij de griffie:
grondexploitatieberekening.

Verantwoordelijke wethouder(s)

1e PoHo: Wethouder Geerdes
2e PoHo: N.v.t.

Zaaknummer

18CV000525

Collegevoorstelnummer

BWV18.0409

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 2018-078



Onderwerp

Nieuwbouw Wegwijzer/Den Oord.

Beslispunten

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 8 januari 2019 gelezen en besluit:

1. Het woonprogramma voor de Nieuwbouw Wegwijzer/Den Oord vast te stellen, zoals weergegeven in de toelichting.
2. Het stedenbouwkundig kader vast te stellen, zoals weergegeven in bijgaande notitie "Wegwijzer Den Oord" d.d. 18 december 2018 van stedenbouwkundig bureau Stijlgroep.
3. De door het college opgelegde geheimhouding op bijgaande exploitatieberekening te bekrachtigen.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 12 februari 2019.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier, de voorzitter,

W. van Zanen

W.M. de Jong