

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 2019-037

Houten, 14 mei 2019



Gemeente Houten

Onderwerp:

Nieuwbouw Wegwijzer Den Oord

Beslispunten:

1. Het woonprogramma vast te stellen voor Nieuwbouw Wegwijzer-Den Oord, bestaande uit 19 levensloopbestendige vrije-sectorappartementen, 26 levensloopbestendige sociale-huurwoningen voor senioren (65+) en een gemeenschappelijke ruimte.
2. Het stedenbouwkundig kader voor nieuwbouw Wegwijzer-Den Oord vast te stellen, zoals weergegeven als Model 1 in bijgaande modellenstudie "Wegwijzer Den Oord Houten" van Stijlgroep d.d. 6 mei 2019.
3. De door het college opgelegde geheimhouding op de grondexploitatieberekening van BBN Adviseurs d.d. 10 april 2019 te bekrachtigen.

Samenvatting

Op 12 februari 2019 heeft de raad het college gevraagd om voor 28 mei 2019 met een aangepast voorstel te komen voor de nieuwbouw van Wegwijzer-Den Oord. Het voorgelegde plan (Model 0) omvatte 48 appartementen en had onvoldoende draagvlak bij omwonenden.

Een aangepast plan moet 45 tot 51 woningen omvatten en de stedenbouwkundige kwaliteit van Model 0 moet behouden blijven.

In de klankbordgroep Wegwijzer-Den Oord (Den Oord Bewonersbelangen, Viveste en gemeente) zijn aan de hand van de geuite bezwaren bij het oorspronkelijke Model 0 een aantal varianten besproken. Het model met 45 woningen en een klein accent (Model 1) had uiteindelijk de voorkeur (bijlage 1). Op 6 mei 2019 heeft een meerderheid van 80% van Den Oord Bewonersbelangen (DOBB) hun voorkeur uitgesproken voor Model 1 (bijlage 2).

Realisatie van Model 1 leidt tot minder woningen, een financieel tekort en verlies aan stedenbouwkundige kwaliteit. Het plan heeft echter wel veel meer draagvlak dan Model 1. Door een scherpe selectieprocedure van de ontwikkelaar en risicobeheersing tijdens het realisatieproces kan het tekort beperkt worden.

Aanleiding

Op 12 februari 2019 heeft de gemeenteraad in een motie (bijlage 3) het college verzocht om het overleg met de omwonenden op korte termijn te hervatten en Viveste hierbij betrokken te houden. Binnen drie maanden moet tot een nieuw uitgewerkt plan met zoveel mogelijk draagvlak gekomen worden, met inachtneming van 45 tot 51 woningen in een zelfde ruimtelijke kwaliteit en groen. De raad heeft het college ook verzocht om op de hoogte gehouden te worden van het proces.

De klankbordgroep Wegwijzer-Den Oord (Den Oord Bewonersbelangen, Viveste en gemeente) zijn direct aan de slag gegaan.

Met de belangrijkste bezwaren van de bewoners tegen het voorgelegde Model 0 (parkeren, torentje, hoogte en inzicht) én de motie van de raad als uitgangspunten zijn 3 nieuwe varianten ontworpen.

Gezien de beperkte tijd werd direct door de klankbordgroep vastgesteld dat het een wijziging op het bestaande plan moest worden. Een geheel nieuw ontwerp was binnen de beperkte tijd niet met voldoende draagvlak te ontwerpen.

De uitdrukkelijke wens van Viveste voor 26 sociale huurappartementen is in alle modellen ongewijzigd gebleven. Hiervoor was ook bij de bewoners voldoende draagvlak. Alle varianten hebben een half verdiepte parkeergarage onder het gebouw met de vrije-sectorappartementen met plaats voor 32 auto's.



2019-037

De voorgestelde 3 modellen waren:

- Model 1 heeft 19 VS appartementen in twee lagen met loze kap en zonder accent.
- Model 2 heeft 19 appartementen in twee lagen en loze kap met een torentje (accent)
- Model 3 heeft 21 appartementen in twee lagen en kap met een torentje (accent).

De klankbordgroep heeft zijn voorkeur uitgesproken voor Model 1, maar met het verzoek om het gebouw toch een beperkt accent mee te geven. Verder veldonderzoek heeft uitgewezen dat er 5 i.p.v. 10 extra parkeerplaatsen voor de buurt aangelegd kunnen worden.

Overeengekomen is om 9 bezoekers parkeerplaatsen te reserveren en alleen aan te leggen als de noodzaak na realisatie van de woningen echt optreedt.

Het aangepaste Model 1 (bijlage 1) is in de vergadering van 30 april jl. door de klankbordgroep goedgekeurd.

Het woonprogramma van dit voorstel om in te stemmen met Model 1 voor Nieuwbouw Wegwijzer Den Oord bestaat nu uit:

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

Op 6 mei jl. hebben omwonenden in een inloopavond voor de gehele buurt, kennis genomen van Model 1 en hun reactie gegeven. In de bijeenkomst van de leden van DOBB op 6 mei jl. heeft 80% van de aanwezigen zijn voorkeur uitgesproken voor Model 1 (zie bijlage 2) en aangegeven dat ze dit een verbetering vinden t.o.v. Model 0.

Beoogd effect

Het kunnen starten met de planologische procedure om te komen tot een gewijzigd bestemmingsplan, te kunnen starten met de selectie en contractering van een ontwikkelaar met als doel de realisatie van 45 nieuwe woningen op de nieuwbouwlocatie Wegwijzer Den Oord.

Argumenten per besispunt

1.1 *Model 1 voldoet aan de wens van de raad zoals opgenomen in de motie van 12 februari 2019.*

Zowel in de raadsvergadering van februari 2017 als die van 12 februari 2019 heeft de gemeenteraad aangedrongen op zoveel mogelijk woningen binnen een zo groot mogelijk draagvlak bij de omwonenden. Het aantal woningen is bepaald op 45 tot 51.

Model 1 heeft totaal 45 woningen; 26 sociale huur-appartementen en 19 vrije-sector-appartementen. Dit voldoet aan het minimale aantal dat in de raadsnotie van 12 februari jl. is genoemd.

1.2 *Het voorliggende Model 1 heeft voldoende draagvlak bij omwonenden.*

Het Model 1 voldoet aan de wens van de raad van zoveel mogelijk draagvlak. Het plan heeft draagvlak bij omwonenden. 80% van DOBB heeft zich uitgesproken voor model 1. Dit is in de reactie van DOBB vastgelegd (bijlage 2).

1.3 *Het woonprogramma voldoet aan de startnotitie.*

Het nu voorgestelde plan heeft 58% 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 van het project en in de rest van Houten. Daarmee wordt bijgedragen aan de beoogde doorstroming op de woningmarkt.

1.4 *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 worden toegewezen. Viveste heeft instrumenten om woningen zo toe te wijzen. Viveste beheert ook de gemeenschappelijke ruimte. Deze is vooral bedoeld voor de bewoners van het betreffende pand.

Deze eis is voor de vrije-sector-appartementen vertaald in levensloopbestendig bouwen en deze zijn dus geschikt voor alle leeftijden. Door grote appartementen te bouwen (ca.108 m²) worden deze aantrekkelijk genoeg 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 moeten worden. Door de woningen levensloopbestendig en aantrekkelijk te maken 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 wordt Viveste eigenaar en beheerder van de gezamenlijke ruimte.

2.1 Het stedenbouwkundig kader van Model 1 sluit vrijwel geheel aan bij de gewijzigde startnotitie van 14 februari 2017.

Het voorgelegde plan voldoet aan de startnotitie die de raad in 2017 heeft vastgesteld. Het betreft 100% levensloopbestendige woningen die geschikt zijn 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. Een globale financiële verkenning leert dat het met een beperkt negatief saldo kan worden afgesloten. Daarbij is het nog steeds mogelijk het plan duurzaam en met een EPC (energie prestatie coëfficiënt) van 0.0 te realiseren.

De parkeernorm bij het Model 1 is niet verlaagd. Wel worden er 9 parkeerplaatsen niet direct aangelegd, maar wordt er wel ruimte voor gereserveerd.

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 zijn ontwerp gemaakt. De stedenbouwkundige heeft voorgesteld om het plan en de plek een eigen karakter en identiteit te geven. Met een verwijzing naar de oude boerderijen (Nieuwoord, De Geer en De Stenen Poort) die de nieuwbouw van Houten voorzien van bijzondere en mooie plekken.

Dat betekent dat de bouwvorm en oriëntatie afwijken van de omliggende bebouwing van Den Oord.

Door de introductie van een half verdiepte parkeergarage komen 32 parkeerplaatsen op het maaiveld te vervallen waardoor het plan groener wordt.

Doordat de vrije-sector-appartementen in de kaplaag zijn vervallen is de situatie t.a.v. verlies van privacy en bezonning verbeterd. De nieuwbouw volgens het Model 1 (10.50 meter hoog) is met uitzondering van het torentje (12 meter) niet, of niet veel hoger dan de omliggende bebouwing.

De gebouwen zijn nog steeds zo veel mogelijk op de plek van de oude school en sporthal getekend en leveren geen onacceptabel verlies van privacy en bezonning op. In de winter valt bij enkele woningen op enkele momenten van de dag de schaduw van de nieuwbouw in de tuin en/of de woning. Het gebouw met de 26 sociale-huurappartementen is in model 1, 3 meter naar het oosten opgeschoven.

De bestaande bomen blijven zoveel mogelijk 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 van extra parkeerplaatsen.

Volgens de Houtense Parkeernorm zijn er voor de 26 sociale huurwoningen 39 en voor de 19 vrije-sector-appartementen 32 parkeerplaatsen nodig. Voor de sociale huurwoningen 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.

Gebleken is dat er de afgelopen maanden niet meer dan 5 auto's regelmatig op het voormalige parkeerterrein van sporthal Den Oord staan. Het extra aantal parkeerplaatsen voor de buurt is daarom teruggebracht naar 5.

In totaal is het benodigde aantal parkeerplaatsen voor Model 1 76. In het plan is nu parkeerruimte voor 77 auto's, incl. parkeergarage, opgenomen. Daarbij is ruimte gereserveerd voor 8 auto's mocht blijken dat de parkeerdruk dit daadwerkelijk eist. 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 grotere kans op parkeeroverlast. Ook de omwonenden zijn hier beducht voor en willen graag dat de Houtense parkeernorm toegepast wordt. Dit is hiermee ondervangen.

2.4 *Het plan past vrijwel geheel binnen de plangrens.*

Het huidige plan past vrijwel geheel binnen de plangrens. Het parkeerterrein in de noordoost hoek 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.*

Na de behandeling van het voorstel nieuwbouw Wegwijzer Den Oord in de raad op 12 februari 2019 is de stedenbouwer gevraagd om binnen de kaders van de startnotitie, de kwalitatieve uitgangspunten van de klankbordgroep en de motie van 12 februari 2019 een plan te maken. Het oorspronkelijke Model 0 met 48 is stedenbouwkundig inpasbaar maar heeft bij bewoners onvoldoende draagvlak.

De wens van de raad was om binnen een bandbreedte van plus of min 3 woningen een (aangepast) plan te maken, wat kan rekenen op meer draagvlak dan Model 0.

Om invulling te geven aan de wens van de raad om ook een plan met 51 woningen te onderzoeken, is Model 3 getekend. Stijlgroep gaf aan dat hiervoor het vrije-sectorgebouw niet lager wordt maar wel breder en langer. Dit zou met de bijbehorende parkeerbehoefte 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.

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.*

Model 1 met 45 grote appartementen en een half verdiepte parkeergarage is financieel haalbaar als de gemeente rekening houdt met een tekort in de GREX.

Modellen 1,2 en 3 zijn door een extern bouwkundig adviesbureau (BBN) doorgerekend en de resultaten zijn opgenomen in het bijgaand geheim financiële overzicht.

De parkeergarage is een kostbare voorziening die ook drukt op het saldo van de gemeentelijke grondexploitatie. De opbrengsten van de vrije-sector-appartementen zijn bepalend voor de haalbaarheid en het uiteindelijk saldo van de GREX.

3.1 *Het belang van openbaarheid weegt niet op tegen de economische of financiële belangen van de gemeente en tegen het belang om onevenredige bevoordeling of benadeling te voorkomen.*

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 (van 28 mei) bekrachtigt, komt deze te vervallen (art. 25 lid 3 Gemeentewet).*

Kanttelingen

1.1 *Het voorgestelde Model 1 heeft 3 woningen minder dan Model 0.*

Om tegemoet te komen aan de bezwaren van de bewoners t.a.v. hoogte en inijk heeft de stedenbouwer het voorstel gedaan het aantal woningen te verlagen van 48 naar 45. De wens van de raad was echter ook om zo veel mogelijk woningen te bouwen. Het aantal van 45 valt wel binnen de bandbreedte van de raadsmotie van 12 februari jl. en heeft ook meer draagvlak bij omwonenden dan het oorspronkelijke model 0.

1.2 *Model 1 is stedenbouwkundig zwakker.*

Om tegemoet te komen aan de wensen van de omwonenden is het gebouw lager geworden en is de footprint groter geworden. Ook zijn de appartementen uit de kaplaag van het vrije-sector-gebouw gehaald. Doordat het gebouw lager en breder is geworden neemt het groen uit de omgeving weg en wordt het wat vormgeving minder krachtig. Ook is het accent (torentje) veel kleiner geworden. De betrokken stedenbouwkundige vindt Model 1 acceptabel maar Model 0 heeft zijn voorkeur. Ook hierbij geldt dat Model 1 wel draagvlak heeft bij de omwonenden en Model 0 onvoldoende.

1.3 *Het voorgelegde Model 1 leidt tot een financieel tekort in de GREX.*

Het voorgelegde Model 1 met 45 woningen geeft een financieel tekort van ca. €100.000. Hierbij is rekening gehouden met risico's die bij de realisatie zouden kunnen optreden. Mochten deze risico's niet optreden dan kan het plan met een sluitende exploitatie worden afgesloten. Door een strakke regie en een scherp selectieproces voor de ontwikkelaar kunnen de risico's zoveel mogelijk beperkt worden. Het risico dat er uiteindelijk toch een tekort ontstaat, is echter wel aanwezig.

Vanwege de opdracht van de raad aan het college om een ultieme poging te doen te komen met een voorstel dat op meer draagvlak bij omwonenden kan rekenen, is dit nu het voorstel dat aan de raad worden gedaan.

Participatie

De motie van de raad impliceerde een vervolg van het al langlopende participatieproces met omwonenden en de Bewonersbelangen Den Oord (DOBB). De programmamanager Ruimte heeft na een gesprek met de voorzitter van DOBB een plan van aanpak opgesteld dat vervolgens is uitgevoerd.

Om de kans op succes te vergroten is de inzet vanuit de gemeente in de klankbordgroep vergroot. Naast de 7 tot 8 vaste deelnemers vanuit DOBB waren de wethouder, de programmamanager Ruimte, de projectleider en een project-assistent aanwezig.

Aan de hand van de door de raad geboden ruimte om het woningaantal te variëren tussen 45 en 51 is het oorspronkelijke plan met 48 woningen naar het nu voorliggende plan (Model 1) met 45 woningen omgevormd.

In de klankbordgroep is aan de hand van voorstellen en presentaties van de stedenbouwer en de financiële doorrekeningen daarvan door extern bureau BBN een afweging gemaakt.

Met een bijpraatsessie op 9 april is de raad op de hoogte gebracht van de voortgang van dit participatietraject.

Tijdens het proces is vanuit de bewoners een eigen voorstel gedaan voor 44 appartementen waarbij de binnentuinen waren weggelaten. Dit plan was geen verbetering. Het kwam niet tegemoet aan de bezwaren van de bewoners en van DOBB en sloot onvoldoende aan op de geformuleerde uitgangspunten die de klankbordgroep voor nieuwbouw had geformuleerd. Dit plan is daarom niet verder in behandeling genomen.

Op 30 april jl. is overeenstemming bereikt in de klankbordgroep. Na een inloopavond en een vergadering van alle DOBB-leden heeft op 6 mei 2019 DOBB haar voorkeur uitgesproken voor Model 1 (zie bijlage 1).

Bij deze voorkeur voor Model 1 is ook vastgelegd dat in de kaplaag van het gebouw met de vrije-sector-appartementen geen woonprogramma wordt toegestaan. Dit om inrij in de omliggende tuinen te voorkomen. Ook is vastgelegd dat bij uitwerking van het ontwerp nadrukkelijk aandacht komt voor het beperken van geluidsoverlast vanuit de balkons van het de vrije-sector-appartementen.

Financiën en formatie

Als de raad kiest voor Model 1 moet de gemeente rekening houden met een tekort op de GREX van circa €100.000.

Zoals weergegeven in de financiële verkenning Wegwijzer Den Oord van BBN leidt Model 1 tot een tekort op de GREX. En Model 0 en Model 3 met 51 woningen hebben een positief saldo.

In de berekeningen zijn de mogelijke financiële risico's opgenomen. Mochten de risico's niet optreden dan zal het plan met een sluitende exploitatie kunnen worden afgesloten. Door een strakke regie en een scherp selectieproces voor de ontwikkelaar kunnen de risico's zoveel mogelijk beperkt worden.

In de risicoparagraaf van de GREX moet een risico van circa €100.000 worden opgenomen. Dit gaat ten koste van het weerstandsvermogen. Het actuele weerstandsvermogen van de GREX heeft nog steeds de kwalificatie 'uitstekend'.

Meegezonden bijlagen bij dit voorstel

- Bijlage 1: Wegwijzer Den Oord Houten Stijlgroep 6 mei 2019
- Bijlage 2: Instemmingsbericht DOBB d.d. 7 mei 2019
- Bijlage 3: Raadmotie 01-2019 d.d.: 12 februari 2019

Geheime bijlage ter inzage bij de griffie:

- Grondexploitatieberekening BBN d.d. 10 april 2019

Verantwoordelijke wethouder(s)

1e PoHo: Wethouder Geerdes

Zaaknummer

18CV000176

Collegevoorstelnummer

BWV19.0133

Raadsbesluit

(Gewijzigd n.a.v. de raadsvergadering van 28 mei 2019)



Gemeente Houten

Voorstelnummer: 2019-037

Onderwerp

Nieuwbouw Wegwijzer Den Oord

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2019 gelezen en besluit:

1. Het woonprogramma vast te stellen voor Nieuwbouw Wegwijzer-Den Oord, bestaande uit 19 levensloopbestendige vrije-sectorappartementen, 26 levensloopbestendige sociale-huurwoningen voor senioren (65+) en een gemeenschappelijke ruimte.
2. Het stedenbouwkundig kader voor nieuwbouw Wegwijzer-Den Oord vast te stellen, zoals weergegeven als Model 1 in bijgaande modellenstudie "Wegwijzer Den Oord Houten" van Stijlgroep d.d. 6 mei 2019, *met dien verstande dat in het definitieve ontwerp de afstand van het Sociale huur gebouw tot de bebouwing van Akkerwindehof 24 meter moet bedragen, waarbij de noodzakelijke ruimte wordt gewonnen door variatie in maatvoering van de gebouwen (inclusief binnentuinen).*
3. De door het college opgelegde geheimhouding op de grondexploitatieberekening van BBN Adviseurs d.d. 10 april 2019 te bekrachtigen.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 28 mei 2019.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier,

W. van Zanen

de voorzitter,

W.M. de Jong