

Vraag- en antwoordnotitie bewonersavond 8 november 2023, Herontwikkeling SCC De Grund, De Poort 77

In de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030 is opgenomen dat sociaal-cultureel centrum (SCC) De Grund gesloopt mag worden en dat daar woningen gebouwd moeten worden.

De gemeenteraad stelt hiervoor eerst een startnotitie vast. In deze startnotitie zijn alle randvoorwaarden opgenomen voor woningbouw op locatie De Grund. Om input voor de startnotitie te krijgen heeft de gemeente omwonenden van de locatie en andere belangstellenden gevraagd om opmerkingen en suggesties te leveren.

Op 8 november 2023 was er een inloopavond met ongeveer ca. 80 bezoekers. Zij vulden in totaal 110 reactiekaarten in. Vervolgens zijn er tot 15 december 2023 nog 36 reacties via de e-mail en www.houtenpraatmee.nl binnengekomen. De Groep Amaliapark was ook aanwezig op deze avond en heeft aan de gemeente de volgende aandachtspunten meegegeven:

- *Het gebouw moet qua uitstraling en detaillering aansluiten op het historische karakter van het Oude Dorp en vooral de Herenweg.*
- *De huidige grote bomen moeten behouden blijven.*
- *Bouw alleen op de huidige locatie van De Grund en behoud de huidige zichtlijnen.*
- *Het gebouw mag niet hoger worden dan 2 lagen en een kap.*

Deze notitie is een samenvoeging van de vragen en opmerkingen die op de inloopavond zijn opgehaald en die via gemeentehuis@houten.nl en www.houtenpraatmee.nl zijn binnengekomen.

De vragen zijn gerubriceerd naar de vier thema's die ook op de inloopavond zijn aangehouden. Dit zijn:

- 1. Stedenbouw en architectuur,**
- 2. Parkeren en verkeer,**
- 3. Woonprogramma en**
- 4. Duurzaamheid en groen.**

In deel 1 van deze notitie is van elk thema weergegeven welke drie opmerkingen het meest gemaakt zijn. Daarna is per opmerking de reactie van de gemeente weergegeven. De reactie van de gemeente is gebaseerd op het huidige beleid, waaruit blijkt of een opmerking kansrijk is of niet.

In deel 2 van deze notitie is er een inventarisatie weergegeven van alle opmerkingen die gemaakt zijn. Achter elke vraag of suggestie staat het aantal keer dat een vraag is gesteld of een opmerking is gemaakt.

We ontvingen ook een aantal vragen die buiten het bereik vallen van het project herontwikkeling locatie De Grund. Deze vragen zijn doorgestuurd naar de betreffende afdelingen en worden daar individueel beantwoord.

In deel 3 van deze notitie is het vervolgproces weergegeven met de stappen die de gemeente moet zetten om een omgevingsvergunning te kunnen afgeven en de start bouw mogelijk te maken.



1. De belangrijkste opmerkingen per thema en de reactie van de gemeente

1.1. Stedenbouw en architectuur

1. Bouw 2 tot 4 lagen

Reactie: De Grund valt binnen het bestemmingsplan Oude Dorp. De huidige bestemming van het terrein is "Maatschappelijk" en bouw mogelijkheden beperken zich nu tot het gebied waar het huidige gebouw staat. De maximale bouwhoogte is nu 6 meter.

De gemeenteraad zal dus een nieuw Omgevingsplan moeten vaststellen om hier woningbouw mogelijk te maken en om hoger te kunnen bouwen dan 6 meter.

In de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030 wordt benoemd dat er op de plek van de huidige Grund betaalbare woningen vooral voor ouderen moeten worden gebouwd.

2. Inpassing in directe omgeving en het Oude Dorp

Reactie: Om De Grund staan diverse gebouwen en woningen met verschillende hoogten, leeftijd en architectuur. De herinrichting van het gebied wordt (zoals vermeld in de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030) vanzelfsprekend afgestemd op de mooie kwaliteiten van het naastliggende Amaliapark.

3. Bouw op de plek van het huidige SCC De Grund

Reactie: De footprint (buitenste bebouwingscontour) van het gebouw De Grund is ca. 1.200 m². Ook het huidige parkeerterrein is ca. 1.200 m² met 37 parkeerplaatsen.

De vorm van de plattegrond van het huidige gebouw is nogal grillig en dat legt beperkingen op aan een ontwerp. Het is niet de bedoeling in het Amaliapark te bouwen. Het park is onderdeel van de groenstructuur van het Oude Dorp en heeft een archeologische bescherming.

1.2 Parkeren en verkeer

1. Realiseer ondergronds parkeren

Reactie: Het ligt voor de hand het bewonersparkeren onder te brengen in een parkeergarage en de bezoekersparkeerplaatsen openbaar en op het maaiveld te houden. Zo is ook uitwisseling met de omgeving mogelijk.

Ondergronds parkeren moet wel gefinancierd kunnen worden.

2. Maak voldoende parkeerplaatsen

Reactie: Het plan moet voldoen aan de Nota Parkeernormen Houten 2021. De parkeerbehoefte mag niet op de omgeving worden afgewenteld. Bedrijven in de omgeving moeten voor eigen parkeergelegenheid zorgen.

3. Kan De Poort het extra verkeer wel aan?

Reactie: Ontsluiting van het nieuwe pand gebeurt via de huidige aansluiting op De Poort.

Uit de meest recente studie blijkt dat De Poort nog voldoende restcapaciteit heeft. Hierbij is rekening gehouden met alle oversteekplekken en kruisingen in De Poort.

Op De Poort geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. Dan vindt er geen verkeergeluidstoets plaats. Wel zullen de verwachte extra verkeersbewegingen worden meegenomen in een nieuw verkeersmodel dat momenteel in ontwikkeling is.

1.3 Woonprogramma

1. Bouw appartementen voor senioren of een mix van doelgroepen

Reactie: Zoals in de Woonvisie 2021-2030 is aangegeven, is er een grote vraag naar woningen voor starters, senioren en specifieke aandachtsgroepen. Starters willen vooral betaalbare appartementen. Senioren zijn vooral geïnteresseerd in appartementen in verschillende groottes en prijsklassen. Bouwen voor senioren zal de doorstroming op de woningmarkt bevorderen.

2. Bouw betaalbare woningen en aantrekkelijke woningen voor doorstroming

Reactie: De gemeente Houten heeft vastgelegd in de doelgroepenverordening dat 66% van de woningen betaalbaar moet zijn. Onder het segment betaalbaar vallen sociale huur (prijspeil 2023: € 808.06), middenhuur (max. €1.200) en betaalbare koop (€ 390.000. prijspeil 2024).

3. Maak een ontmoetingsruimte voor bewoners en omwonenden

Reactie: Een ontmoetingsruimte voor bewoners en omwonenden past binnen de Ouderenagenda 2023-2026 en de Woonvisie 2021-2030. De ontmoetingsruimte moet wel gefinancierd kunnen worden.

1.4 Duurzaamheid en groen

1. Behoud bestaande grote bomen

Reactie: In het kader van duurzaam en klimaatbestendig bouwen is het beter om grote bomen te handhaven. Alle grote bomen rond De Grund zijn gezond genoeg om te blijven staan. De grote bomen bij De Grund staan niet op de lijst "Bomen bijzondere waarde" en deze bomen kunnen zonder vergunning worden gekapt. Er staat wel een kleine boom op het parkeerterrein op deze lijst.

2. Bouw niet in het Amaliapark

Reactie: Het Amaliapark valt niet onder het project Herontwikkeling De Grund. Er wordt niet in het Amaliapark gebouwd. Het park is onderdeel van de groenstructuur van het Oude Dorp en heeft bovendien een archeologische bescherming. Het nieuwe woningbouwplan moet wel aansluiten op de directe omgeving en het Amaliapark. Dit staat in de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030.

3. Bouw duurzame woningen

Reactie: Op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving (vroeger Bouwbesluit) en het Convenant Duurzaam bouwen moet het nieuwe gebouw Bijna Energie Neutraal (BENG) zijn. In de Woonvisie staat dat woningen zo veel mogelijk energie neutraal (nul op de meter) moeten worden gerealiseerd.

2. Door omwonenden en belanghebbenden gemaakte opmerkingen en gestelde vragen

2.1 Stedenbouw en architectuur

Vragen:

- Hoeveel appartementen worden er gebouwd?
- Mag er op het Amaliapark gebouwd worden?
- Hoe groot is de 'footprint' van de huidige Grund?
- Wordt het standpunt van bewonerscomité Amaliapark door de gemeente overgenomen?

Opmerkingen:

- Maak een appartementengebouw (2).
- Maak alleen een aantal vrijstaande grondgebonden woningen (2).
- Maak alleen grondgebonden eengezinswoningen.
- Maak het nieuwe gebouw niet hoger dan 2 lagen (7).
- Maak het gebouw niet hoger dan 2 lagen met kap (5).
- Maak het gebouw niet hoger dan 3 lagen (6).
- Maak het gebouw niet hoger dan Hart van Houten (3 en 4 lagen) (6).
- Maak het gebouw niet hoger dan appartementen Friezenpoort (3 lagen met kap).
- Benut ruimte optimaal, bouw een gebouw tot 4 à 5 lagen (2).
- Bouw zo veel mogelijk woningen, ook in Amaliapark (3).
- Maak 23 woningen of 46 in twee lagen (2).
- Nieuwbouw op oppervlak van het huidige gebouw De Grund, niet op parkeerterrein (16).
- Behoud zicht vanaf de appartementen Friezenpoort en op Amaliapark (2).
- Nieuwbouw moet passen in de dorpse en historische omgeving (17)
- Graag een gebouw dat past bij het gebouw "Hart van Houten" (Wallerweg) (3).
- Geen gebouw zoals "Hart van Houten".
- Graag een gebouw zoals appartementengebouw "Op Houten" aan de Wilhelminaweg (4).
- Maak een gebouw met een kleine korrel¹ en dorps karakter.
- Bouw een alzijdig gebouw, geen galerijwoningen.
- Bouw een carré met binnentuin en vijver.
- Maak een icoon voor het Oude Dorp met eigen karakter en stijl (2).
- Bouw in jaren '30 stijl.
- Graag stijlvolle architectuur.

- Bouw niet te stijf, maar met fantasie.
- Geen felle verlichting naar omgeving.
- Maak geen kap op het gebouw i.v.m. ruimteverlies in woningen.
- Graag appartementen met een (ruim) balkon of loggia (5).
- Maak een appartementengebouw met lift, bergruimte en recreatieruimte.

¹ Bij een kleine korrelgrootte wordt gestreefd naar pandsgewijze architectuur, door binnen een blok of gevellijn variatie aan te brengen in bouwhoogte en -breedte, type, architect, materialisering en kleur. Hierdoor ontstaat een rijk beeld, dat op de schaal van het stadsdeel als geheel verbindend werkt.

2.1 Parkeren en verkeer

Vragen:

- Hoe wordt het nieuwe pand ontsloten?
- Wat is de toename van het verkeer?
- Kan De Poort en de inprikker de toename van verkeer wel aan (oversteek plaatsen) (5)?

Opmerkingen:

- Graag ondergronds parkeren (21).
- Maak/behoud voldoende parkeergelegenheid (9).
- Geparkeerde auto's uit het zicht houden.
- Behoud en verbeter de parkeergelegenheid voor de Wallerweg.
- Behoud parkeerplaatsen voor het kantoor van de NCR aan De Poort 40.
- Verdwijnen van parkeerplaatsen verhoogt de druk op Oude Dorp.
- Beperk het aantal parkeerplaatsen.
- Amaliapark toegankelijk houden i.v.m. festival OKEPoP.
- Maak een goede ontsluiting voor de nieuwe woningen.
- Locatie bestaande inrit behouden.
- Geen doorgaande weg Wallerweg, paaltjes moeten blijven (2).
- Bij grote toename van verkeer is een extra inprikker op de Rondweg nodig.
- Aanrijroute naar "Op Houten" via Wilhelminaweg is nu al te druk.
- Geen geluidgevoelige delen van de nieuwbouw aan de kant van De Poort en door het verkeerslawaaï niet te dicht bij de weg bouwen (2).

2.3 Woonprogramma

Vraag:

- Komt er een combinatie van huur- en koopwoningen?

Opmerkingen:

- Woongroep/coöperatie met oog voor omgeving, betrokken bewoners die zich inzetten voor vitaliteit en community actieve senioren (4).
- Bouw een "Knarrenhof" met mooie binnentuin.
- Bouw woningen van verschillende grootte 70-80-90 m2.
- Maak woningen voor een mix: jong, oud en gezin (6).
- Bouw levensloopbestendig/voor senioren (55+) (12).
- Voorrang voor Houtense bewoners.
- Voorrang voor bewoners Oude Dorp.
- Bouw aantrekkelijke appartementen van minimaal 100 m2 en 3 kamers, dat zorgt voor doorstroming op de woningmarkt (11).
- Bouw (kleine) betaalbare koopwoningen (12).

- Bouw koopwoningen/geen sociale huur (5).
- Bouw sociale-huurwoningen (9).
- Bouw middenhuurwoningen (2).
- Bouw betaalbare, grondgebonden eengezinswoningen (2).
- Bouw kleine grondgebonden woningen.
 - Bouw zorgwoningen.
- Geen jongerenhuisvesting.
- Ook enkele woningen voor statushouders.
- Geen woningbouw, maar maatschappelijke voorzieningen bouwen (2)
- Maak een ontmoetingsruimte met lage huur voor de buurt (5).
- Maak een ontmoetingsruimte, met name voor ouderen, ook voor de buurt (5).
- Maak een plint met maatschappelijke functies (4).
- Een parkeergarage maakt woningen te duur (2).

2.4 Duurzaamheid en groen

Opmerkingen:

- Behoud het groene aanzien van De Poort en de Herenweg (6).
- Geen kap van bestaande bomen en behoud zoveel mogelijk groen (17).
- Behoud de Oké-boom.
- Te behouden bomen moeten wel veilig/gezond zijn.
- Behoud Amaliapark (11).
- Maak verbinding met Amaliapark qua uitstraling en naamgeving.
- Amaliapark opwaarderen en verbeteren.
- Maak een mooi ruim park/tuin om het plan (2)
- Bouw duurzame woningen met zonnepanelen enz. (8).
- Zorg voor het groen door bewoners van nieuwbouw en omwonenden.
- Breid groen/bomen uit in Amaliapark, dit dempt geluid van bewoners.

Overige vragen en opmerkingen

Vraag:

- Hoelang gaat de bouw duren?
- Hoe kan ik op de hoogte blijven van de ontwikkelingen rond De Grund?
- Is er al een plan voor een Knarrenhof?

Opmerkingen:

- De gebouwen om het park werken als klankbord en dat kan geluidhinder veroorzaken.
- Zo min mogelijk (geluids-)hinder tijdens de bouw (3).
- De Grund is een heerlijke Fladderlocatie met speelruimte.
- Graag bankje in Amaliapark.
- Maak gehele Oude Dorp autovrij.
- Veilige afwikkeling van Bouwverkeer.
- Amaliapark toegankelijk houden i.v.m. OKEPoP.
- Er is te veel verkeer op de Herenweg, risico op schade aan woningen.
- Amaliapark is een beschermde archeologische vindplaats, wat gebeurt daarmee?
- Verkeerssituatie bij aansluiting De Poort/Herenweg verbeteren, extra lichtmasten plaatsen (2).
- Extra verkeersborden bij fietspadkruising Wallerweg.
- Waar kan het Katholiek Vrouwengilde Houten vergaderen als De Grund weg is?
- OKEPoP handhaven (3).

- Er kan niet gebouwd worden op De Grund, dit is in strijd met de historische verkoopacte van het perceel waarop De Grund is gebouwd.
- Er wordt nu drugs gedeald, waar gaat deze groep naar toe?

3. Het vervolgproces

1. Vaststellen startnotitie in raad (mei)

Op basis van geldend beleid, de mogelijkheden van de locatie en de input van de omwonenden wordt een startnotitie voor de ontwikkeling van De Grund opgesteld. Hierin zijn de kaders aangegeven waarbinnen de ontwikkeling mag plaatst vinden.

2. Biedingen van ontwikkelende partijen

Als de gemeenteraad deze startnotitie heeft vastgesteld, vraagt de gemeente marktpartijen en bewonersinitiatieven om een aanbod te doen binnen de kaders van de startnotitie.

Ontvangen aanbiedingen worden op stedenbouwkundige kwaliteit en op ontwikkel- en participatieproces beoordeeld. De partij die de aanbesteding wint, zal met participatie van omwonenden het plan verder uitwerken.

3. Omgevingsplan/vergunning/start bouw

Vervolgens wordt voor het uitgewerkte plan een omgevingsvergunning aangevraagd. Ook hierover vindt weer participatie plaats. De vergunning wordt verleend binnen de regels van de nieuwe Omgevingswet en na goedkeuring van de gemeenteraad. Na verlening van de omgevingsvergunning kan de bouw starten.

4. Contact en informatie.

Voor meer informatie kunt u terecht op www.houten.nl/grund. Hier is ook de lijst met vragen en antwoorden te vinden die gehanteerd is tijdens de inloopavond op 8 november 2023 jl.

Vragen over herontwikkeling locatie De Grund? Mail ze naar gemeentehuis@houten.nl of bel (030) 63 92 611.

---+---+---+---