
Aanleiding en probleemstelling

In de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030 staat dat sociaal-cultureel centrum (SCC) De Grund plaats moet maken voor betaalbare woningen, met name voor senioren. In de Woonvisie 2021-2030 is aangegeven dat er veel vraag naar woningen is, onder andere voor senioren. Het gebouw en het terrein er omheen is eigendom van de gemeente. De Grund is in een slechte bouwkundige staat en het herstellen en verduurzamen van het gebouw is zeer kostbaar.

De gemeente is met de gebruikers van De Grund in gesprek over andere huisvesting.

Voordat er een contract met een bouwer/ontwikkelaar wordt gesloten, worden de kaders waarbinnen deze herontwikkeling en nieuwbouw moet plaatsvinden, door de raad vastgesteld.

In deze startnotitie zijn de uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie De Grund beschreven. Deze uitgangspunten passen binnen geldend gemeentelijk beleid en moeten een financieel haalbaar plan mogelijk maken.

Nadat deze startnotitie is vastgesteld door het college- en de gemeenteraad, zijn dit de bestuurlijke uitgangspunten, kaders en randvoorwaarden voor dit herontwikkelingsproject.

De startnotitie is vervolgens de basis voor de selectie van een marktpartij of andere initiatiefnemer waarmee de gemeente een grondverkoopovereenkomst zal sluiten en die het plan gaat realiseren.

Zoals beschreven in de Woonvisie 2021-2030, is er in Houten veel vraag naar woningen voor starters, gezinnen en senioren. Door op De Grund voor senioren te bouwen wordt doorstroming op de woningmarkt gecreëerd, waardoor ook de andere genoemde groepen een kans krijgen een passende woning te betrekken. Met de bouw wordt aan zowel de vraag naar sociale huur als koopwoningen in verschillende prijsklassen voldaan.

Omwonenden en andere belangstellenden hebben tijdens een inloopavond op 8 november 2023 hun opmerkingen en suggesties voor de herontwikkeling kenbaar gemaakt. Ook digitaal was dit mogelijk via ons participatieplatform Houtenpraatmee. De Groep Amaliapark, een samenwerkingsverband van omwonenden, heeft eveneens hun wensen kenbaar gemaakt. Een en ander is samengevat in een Vraag en Antwoordnotitie die als bijlage bij deze startnotitie is gevoegd (bijlage 1).

De inbreng is onderverdeeld in de volgende thema's.

1. Stedenbouw en architectuur
2. Woonprogramma
3. Verkeer en parkeren
4. Duurzaamheid en groen.

Met de gemaakte opmerkingen en suggesties is waar mogelijk in de startnotitie rekening gehouden.

Er is een verkenning uitgevoerd om na te gaan wat een verantwoorde stedenbouwkundige invulling van de locatie De Grund zou kunnen zijn en om de mogelijke aantallen woningen te kunnen bepalen. De wens om zo veel mogelijk levensloopbestendige woningen te realiseren, en de inbreng van omwonenden, zijn daarbij als leidraad gehanteerd (bijlage 2).

Voor de huidige gebruikers moet een nieuw onderkomen gevonden worden. Hiervoor loopt een apart project. Voor de huidige huurders wordt gezocht naar passende alternatieve locaties, die aansluiten op hun eisen en wensen. Waar nodig zal de gemeente de verhuizing en inrichting van de nieuwe locatie faciliteren.

Doelstellingen

Het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad van Houten. Het stimuleren van de doorstroming op de woningmarkt door te bouwen voor senioren. Het saneren van maatschappelijk vastgoed en daarmee beperken van exploitatiekosten voor de gemeente.

Relevante (beleids-)kaders

Bij de verdere uitwerking van het plan wordt met de volgende beleidsstukken rekening gehouden.

- Collegeprogramma 2022-2026
 - Houtens DNA 2023
 - Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030 en de Beleidslijn Bescherming Historisch Karakter Oude Dorp.
 - Woonvisie 2021-2030
 - Prestatieafspraken Gemeente Houten WoonIn en HBV 2024-2027
 - Doelgroepenverordening 2023.
 - Leidraad Communicatie & Participatie 2023
 - Bestemmingsplan Oude Dorp 2013
 - Nota Grondbeleid 2023.
 - Aanbestedingsbeleid/Didam-arrest
 - Notitie Parkeerbeleid 2021
 - Water- en rioleringsplan 2024.
 - BIOR 2024
 - Beleid openbare laadinfrastructuur
 - Visie maatschappelijk vastgoed 2023
 - Motie KNA onder dak
- Na vaststelling tevens Woonzorgvisie 2024

Relatie met andere projecten/activiteiten

Het project Herontwikkeling De Grund omvat de sloop van het huidige gebouw en de realisatie van de nieuwe woningen. Dit kan pas als alle huidige huurders verhuisd zijn naar een andere locatie. Dit laatste is geen onderdeel van dit project.

Resultaat:

De gemeentelijke ambities en het gemeentelijk beleid worden neergelegd in een aantal programmatische uitgangspunten die de kaders aangeven waarbinnen de ontwikkeling moet plaatsvinden.

<u>Programmatische uitgangspunten</u>	
<u>Woonprogramma</u>	<u>Doelgroep</u> <p>De doelgroep is senioren uit Houten en bij voorkeur uit de directe omgeving van De Grund. Het resultaat van de herontwikkeling is een zo groot mogelijk aantal levensloopbestendige seniorenwoningen met bijbehorende voorzieningen.</p> <p>Om ontmoeting en nabuurschap tussen de nieuwe bewoners te faciliteren wordt er een ontmoetingsruimte in het gebouw opgenomen. Het woonprogramma moet voldoen aan de volgende kenmerken:</p> <ol style="list-style-type: none">1. 30% sociale huur ca. 75 m2 bgo*2. 36% betaalbare koop en/of midden-huur ca. 90 m2 bgo;3. 34% vrijesector koop en of vrije-sector-huur; ca. 120 m2 bgo4. Ontmoetingsruimte ca. 50 m2 bgo.5. Alle woningen zijn levensloopbestendig en WMO-proof. <p>Overeenkomstig de prestatieafspraken ligt het voor de hand dat de sociale huurwoningen door WoonIn worden afgenomen en geëxploiteerd.</p> <p>* bgo = bruto gebruiksoppervlak woning, excl. bergingen, galerijen, trappen en liften.</p>

Collectief Particulier opdrachtgeverschap (CPO)

Conform de Doelgroepen Verordening 2023 is een C.P.O. tot 50 woningen vrijgesteld van de eis om sociale huur en/of betaalbare koop te realiseren.

Een CPO is een woningbouwproject dat door bewoners collectief aanbesteed en ontwikkeld wordt en waarbij de toekomstige bewoners zelf risicodragend opdrachtgever zijn. Onder CPO vallen ook initiatieven die voldoen aan de definitie volgend uit artikel 18a van de Woningwet (o.a. woningbouw-coöperaties).

Deze vereniging of stichting is contractpartij van de gemeente bij het sluiten van een grondverkoopovereenkomst. Zelfbewoningsplicht en anti-speculatie beding is van toepassing voor vijf jaar voor betaalbare woningen.

Aantal woningen

Gezien de stedenbouwkundige verkenning, de inbreng van de omwonenden en de bestaande beleidskaders waarbinnen het plan gerealiseerd moet worden, is een gebouw met minimaal 30 appartementen ruimtelijk en financieel haalbaar. Daarbij geldt dat met de bouw van appartementen het grootste aantal woningen wordt bereikt.

Ondergronds parkeren was een veel gehoorde wens van de omwonenden. Met minimaal 30 woningen is een half-verdiepte parkeergarage onder het gebouw financieel haalbaar.

Stedenbouw

Stedenbouw

Gezien de stedenbouwkundige verkenning en de inbreng van omwonenden en andere belangstellenden moet het plan gerealiseerd worden binnen de volgende randvoorwaarden.

1. Het plan wordt gerealiseerd binnen de projectgrens van het plangebied en het (de) gebouw(en) moet(en) binnen het bouwvlak worden gerealiseerd (zie bijlage 2; Tekening plangebied d.d. 22 maart 2024).
Het bouwplan heeft een bouwvlak van maximaal 1500 m².
De lengte en breedte van het bouwplan mogen maximaal 10% van aangegeven bouwvlak overschrijden.
2. Het gebouw is niet hoger dan 3,5 lagen*, inclusief een half-verdiepte parkeergarage.
3. De bovenste laag is vormgegeven als kap of als terugliggende laag waarbij de gevel minimaal 1 meter achter de gevel van de hoofdmassa ligt.
4. Het gebouw wordt niet hoger dan 12 meter.
5. Alle grote bomen rond het huidig gebouw blijven gehandhaafd (de kleine boom bij de entree van het huidige gebouw zal wel moeten wijken).
6. De architectuur past bij het historische karakter van het Oude Dorp.

* Een bouwlaag is ca 3 meter hoog, een kaplaag is ca. 4,5 meter hoog.

Plangebied

Het plangebied ligt aan de inprikker De Poort en wordt omsloten door De Poort, Het Amaliapark, De Herenweg en de Burg. Wallerweg. Het plangebied

	en het bouwblok waarbinnen het gebouw of de gebouwen gerealiseerd moeten worden is weergegeven in bijlage 3. Binnen dit bouwblok zijn circa 30 appartementen inpasbaar.
<u>Duurzaamheid</u>	Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (voorheen bouwbesluit) stelt dat nieuwe woningen bijna energie neutraal (BENG) moeten zijn. Hieraan zal het plan moeten voldoen. Bij de planontwikkeling wordt getracht de woningen geheel energieneutraal te maken (ENG). Het gebouw en de directe omgeving moeten klimaatbestendig en zo veel mogelijk circulair zijn.
<u>Parkeren en verkeer</u>	Het plan moet voldoen aan de Nota Parkeernormen 2021. De uitkomsten van de participatie en de stedenbouwkundige verkenning geeft een voorkeur voor een half-verdiepte parkeergarage voor de bewoners onder het gebouw en parkeerplaatsen op het maaiveld voor bezoekers. Het nieuwe gebouw komt op de plek van het huidige gebouw De Grund waardoor ook de huidige uitweg de beste ontsluiting voor het gebied blijft.
<u>Openbare ruimte</u>	Het parkeerterrein voor bezoekers blijft openbaar eigendom van de gemeente. De nieuwe inrichting moet voldoen aan het BIOR 2024.
<u>Financiën</u>	Alle kosten worden gedekt uit de grondexploitatie herontwikkeling De Grund. Het betreft hier alle in en externe plankosten, bouw- en woonrijp maakkosten. Ook zal een deel van de plankosten Visie Oude Dorp ten laste gebracht worden van de GREX Herontwikkeling De Grund. Ook een deel van de herhuisvestingskosten die gemaakt moeten worden voor herhuisvesting van KNA en VBH komt ten laste van deze GREX.

Projectbeheersing/planning

Tijd

De planontwikkeling kan eind 2025 worden afgerond en de woningen kunnen dan medio 2027 opgeleverd worden. Deze planning is haalbaar als er geen bezwaar- en beroepsprocedures moeten worden doorlopen en de huidige gebruikers voor medio 2025 een nieuw onderkomen hebben betrokken.

Na het vaststellen van de startnotitie door de raad zal het college een aanbesteding beleggen waarbij partijen worden uitgenodigd een aanbieding te doen. Deze aanbesteding bestaat uit een grondbod, een schetsplan en een plan van aanpak, inclusief een participatieaanpak volgens onze Leidraad Omgevingsinitiatieven & Participatie. Op deze thema's zal de aanbesteding ook beoordeeld worden. Met de partij die de aanbesteding wint, sluit de gemeente een grondverkoopovereenkomst. Deze partij zal met participatie van omwonenden het schetsplan uitwerken tot een definitief ontwerp. Voor dit ontwerp zal de gemeente een omgevingsvergunning verlenen. Daarna kan de bouw eind 2025 starten. De bouw zal ca 1,5 jaar in beslag nemen.

Kwaliteit

Aanbestedingen van ontwikkelende partijen zullen worden beoordeeld op stedenbouwkundige kwaliteit, aantal woningen, grondbod, en een plan van aanpak waarin participatie en beperking van overlast tijdens de bouw een thema moeten zijn. Voor het overige dienen aanbestedingen te voldoen aan deze startnotitie.

Het plan moet passen bij het historische karakter van Het Oude Dorp en wordt beoordeeld door de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Het project is geslaagd al er minimaal 30 nieuwe woningen kunnen worden betrokken door senioren uit Houten die vervolgens weer woningen vrijmaken en zo de doorstroming op de woningmarkt mogelijk maken. Vrijwel alle nieuwe bewoners en omwonenden moeten tevreden zijn met het resultaat. Alle grote bomen die rond het bouwvlak staan, zijn nog in leven.

Informatie

De projectleider RO bewaakt en verzorgt de informatievoorziening van alle projectgroepleden, de leden van de stuurgroep en het bestuur. De projectleider verzorgt en/of bewaakt de informatievoorziening naar omwonenden en andere belanghebbenden. De projectleider verzorgt en/of bewaakt de informatievoorziening met externe partijen en instanties zoals VRU, HDSR, Provincie enz.

Organisatie.

Het team RO levert de projectleider. Deze formeert een projectgroep waarin afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt, verschillende disciplines worden ingezet. Dit zijn: de gebiedsmanager Oude Dorp, adviseur volkshuisvesting, adviseur ouderenbeleid/maatschappelijk welzijn, specialisten stedenbouw, jurist grondzaken, planeconoom RO, beheerder openbaar gebied, adviseur aanbesteding en adviseur privaatrecht en de communicatie adviseur RO. De projectleider rapporteert aan het teamhoofd RO en de betrokken wethouder en bereidt de besluitvorming voor college en raad voor.

Risico

Als het niet lukt de huidige huurders op tijd te verhuizen, zal de herontwikkeling van De Grund in gelijke mate vertragen. Door zo vroeg mogelijk met de betreffende huurders naar een alternatief te zoeken en huurders op te roepen zelf op zoek te gaan naar alternatieven, kan dit beperkt worden. Hierbij heeft de gemeente een inspanningsverplichting voor de herhuisvesting van de huidige gebruikers.

Door bezwaar en beroep kan het plan 1 tot 1,5 jaar uitlopen. Door een goede communicatie- en participatieaanpak en het vroegtijdig betrekken van de omwonenden en de Groep Amaliapark bij de planontwikkeling moet zo veel mogelijk draagvlak voor het plan worden bewerkstelligd en behouden.

Communicatie en participatie

Projectleider verzorgt de communicatie met interne en externe partijen. Daarbij wordt hij geadviseerd door de communicatie adviseur.

Voor het herontwikkelingsproject De Grund worden interne en externe doelgroepen geïnformeerd over de voortgang en mijlpalen van het project zoals de vaststelling van de startnotitie, de selectie van een ontwikkelaar / bouwer, het voorlopige en definitieve ontwerp, de start van de bouw en de oplevering. De projectleider verzorgt deze communicatie op basis van het advies van de communicatie adviseur.

De externe doelgroepen worden ook betrokken in het proces door hen te laten meedenken. Hiervoor wordt participatie ingezet: online en offline. Online met het participatieplatform houtenpraatmee.nl en offline tijdens bijeenkomsten en tekensessies met een suggestiewand en enquête. Voor het opstellen van deze startnotitie gaven inwoners van Houten, omwonenden en belanghebbenden hun ideeën mee tijdens een informatiebijeenkomst en via het online participatieplatform. Later in het proces, als de bouwer / ontwikkelaar start met het ontwerp, wordt ook participatie ingezet.

-----+-----

Bijlagen:

Bijlage 1. Vraag- en antwoordnotitie Herontwikkeling De Grund d.d. 29 januari 2024
Bijlage 2. Tekening plangebied d.d. 22 maart 2024