Startnotitie

Locatie Beverakker 19

Aanleiding en probleemstelling

In 2019 zijn OBS Klavertje Vier en OBS De Brug samengegaan onder de naam OBS De Velduil. Op de locatie op Beverakker 19 bevindt zich nog een gedeelte van de basisschool De Velduil totdat die kan verhuizen naar de locatie van Klavertje Vier. Dit is in het huidige collegeprogramma zo opgenomen. De verwachting is dat de locatie op de Beverakker 19 eind 2022 beschikbaar komt. Het schoolbestuur en gemeente kunnen verklaren dat het gebouw niet meer nodig is voor onderwijsdoeleinden. Bij beëindiging van het gebruik krijgt de gemeente het volledige eigendom. De onderzoeken naar huidige en toekomstige behoefte naar scholen in de wijk, laten zien dat deze schoollocatie niet meer nodig is. Met deze startnotitie worden de kaders vastgesteld voor een herontwikkeling of hergebruik van deze locatie. De gemeente wil de locatie herontwikkelen en daartoe de grond en gebouwen verkopen aan een ontwikkelende partij. Daarbij zal ook een samenwerking worden verkend met Viveste met betrekking tot de ontmoetingsruimte in hun appartementengebouw Dassenburg. Hierin wonen senioren die tevens de beschikking hebben over een (onverwarmde) ontmoetingsruimte (binnentuin).

De startnotitie beschrijft de uitgangspunten voor ontwikkeling van deze locatie en dient te worden vastgesteld door College en Raad. Het dient als basis voor het participatieproces met omwonenden en als basis voor de selectie van marktpartijen en initiatiefnemers voor de verkoop van de grond. De gekozen partij kan op grond van de uitgangspunten een ontwikkelplan gaan opstellen.

Doelstelling

De doelstelling is om op locatie Beverakker 19 woningbouw te realiseren, waarvan een deel voor mensen die (sociaal/maatschappelijke) zorg nodig hebben. Subdoelstellingen die daaruit voortvloeien zijn:

1. Huisvesting voor de woonbehoefte van (zorg)doelgroepen in de wijk zoals ouderen, starters en inwoners die aangewezen zijn op sociale huur.
2. Realiseren van een ontmoetingsruimte voor de wijk, nog nader in te vullen afhankelijk van de huisvesting van doelgroepen en de beoogde functie in de wijk.
3. Samenwerking te zoeken met bijvoorbeeld Viveste en de Dassenburg en tevens het buurtinitiatief De Wakkere Akker te betrekken in de herontwikkeling als ervaringsdeskundige en hun behoefte aan ontmoetingsruimte mee te nemen.

Relevante beleidskaders

De achtergrond en onderbouwing voor de doelstelling vindt zijn basis in de volgende beleidstukken:

- Het collegeprogramma 2018-2022
- Ruimtelijke Koers Houten 2040
- Woonvisie 2016-2025
- Programma Ruimte 2017-2019
- Onderzoek Woningbehoefte Houten, Companen (2019)
- Toekomstvisie Houten 2025
- Strategisch huisvestingsplan onderwijs
- Leidraad communicatie een participatie Houten
- Kwaliteitsleidraad Houten Noord 2009
- Afwegingskader nieuwe woon/zorginitiatieven
- Programma Sociale Koers 2020-2023
- Bevolkingsprognose Houten 2020-2040, Pronexus 2020
- Beheersverordening Houten Noord en Zuid
- Aanbestedingsbeleid
- Nota parkeernormen
- Programma Duurzaam Houten
- Nota Grondbeleid
- Accommodatiebeleid Houten Noord
- Water en Rioleringsplan 2020-2023

- Beheer en Inrichtingseisen Openbare Ruimte
- Energieplan Houten 2020-2025
- Klimaatadaptatieplan (2021)
- Beleidskader openbare laadinfrastructuur 2017-2020

In de Kwaliteitsleidraad is opgenomen dat veranderlocaties, zoals deze, (semi) openbare of sociale functies moeten behouden daar ze langs een systeem van dragers (hoofdfietsroutes) liggen. Gezien echter de grote behoefte aan woonruimte en de ligging in de wijk, is een combinatie van sociaal maatschappelijk en woningbouw een acceptabele invulling.

Relatie met andere projecten

Woonvisie

De ontwikkeling van deze relatief kleine locatie heeft niet een directe relatie met actuele projecten. Wel zal de programmering van woningtypes en doelgroepen moeten passen binnen het geheel van de transformatielocaties in Houten-Noord. Tevens is er een steeds grotere behoefte bij inwoners om hun woonwens samen met anderen vorm te geven. Creatieve en toekomstbestendige woonconcepten worden ondersteund.

De programmering levert ook een bijdrage aan de huisvestingsopgave van toegankelijke woningen voor mensen met mobiliteitsbeperkingen en wonen (met zorg) voor doelgroepen.

Transitievisie Warmte

De gemeente ontwikkelt op dit moment de Transitievisie Warmte (TVW), waarin keuzes worden gemaakt over de toekomstige warmtevoorziening in Houten. De keuzes die in de TVW gemaakt worden voor de omliggende wijk zullen ook van toepassing zijn op deze locatie.

Resultaat

Een wooncluster van verschillende woontypes voor de doelgroepen ouderen, starters en inwoners aangewezen op sociale huur. Indien haalbaar wordt een ontmoetingsruimte in relatie met de er naast gelegen Dassenburg gerealiseerd.

Het aandeel sociale huurwoningen is 50% en 50% sociale en vrije sector koop. De hieronder aangegeven uitgangspunten zijn het kader waarbinnen het plan kan worden ontwikkeld.

Kaders

Hieronder worden de uitgangspunten vermeld die behoren bij de transformatie van de locatie aan de Beverakker 19. Deze kaders geven aan waar een plan aan moet voldoen.

Programmatische uitgangspunten	
Programma	Doelgroepen Gezien de woonvisie, de woningbouwtaakstelling vanuit de Ruimtelijke Koers en de opgave doelgroepen te huisvesten, is het doel om hier wonen, samenleven en ontmoeten te realiseren. In de wijk bestaat de woningbehoefte uit woningen voor ouderen en starters. Uitgangspunt is totaal minimum 32 en maximum 40 woningen en een ontmoetingsruimte. Bij het gunnen van een koop of huurwoning, wordt gekeken naar de mogelijkheden om vooral belangstellende starters en senioren (55+) uit de Akkers en direct omliggende wijken hiervoor de gelegenheid te bieden. Woningbouwcategorieën De gewenste functies en doelgroepen vertalen zich in: • 50% sociale huur (appartementen) in ieder geval geschikt voor senioren (WMO-proof) maar ook voor starters; • 50% sociale en vrije sector koop (appartementen) in ieder geval geschikt voor senioren (conform programma van eisen WMO proof) maar ook voor starters.

	<u>Ontmoetingsruimte</u> Ten behoeve van de ontmoetingsfunctie in de wijk en het faciliteren van wijkinitiatieven, wordt een ontmoetingsruimte gerealiseerd voor met name senioren. In deze ruimte kan ook de behoefte aan een plek voor bijvoorbeeld lichte zorg, consultatie en informatie en hulp voor buurtbewoners worden ingevuld.
Stedenbouw en beeldkwaliteit	Het plangebied in de bijlage beslaat ca.3300 m2. Dit betreft vooralsnog alleen de huidige schoollocatie, zonder de parkeerplaatsen die aan de huidige functie kunnen worden toegerekend. De appartementen en ontmoetings-ruimte passen binnen de concept planbegrenzing in de bijlage. De parkeerplaatsen van nieuwe functies bevinden zich grotendeels buiten het plangebied. <u>Woningtypologie</u> Mede door de compactheid van de locatie in de wijk zijn appartementen uitgangspunt. De woningen moeten passen in de woningtypologie in de wijk en aansluiting zoeken bij de omgeving van het plangebied. De hoogte van de bebouwing is maximaal drie lagen. <u>Beeldkwaliteit</u> De gemeente stelt geen beeldkwaliteitseisen aan de herontwikkeling, maar vindt een hoogwaardige uitstraling wenselijk.
Duurzaamheid	De nieuwe woningen zullen energieneutraal en klimaatadaptief zijn. Dat betekent dat op de locatie: 1. (op jaarbasis) evenveel duurzame energie wordt opgewekt als dat er verbruikt wordt (gebouwgebonden plus gebruik); 2. hittestress en wateroverlast worden voorkomen conform het (in 2021 te ontwikkelen) klimaatadapatieplan. Met circulair ontwerp en materiaalgebruik zijn “bonuspunten” te verdienen. Er wordt zodanig duurzaam gebouwd en het terrein zodanig ingericht, dat wordt bijgedragen aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden.
Verkeer	Het plangebied wordt naar de Rondweg ontsloten via de bestaande route over de Akker. <u>Parkeren</u> Omdat de huidige parkeerplaatsen niet in het plangebied zijn meegenomen, worden de parkeerplaatsen van de bestaande schoolfunctie in het openbare gebied meegeteld bij eventuele nieuw aan te leggen parkeerplaatsen. Dit komt bij de uitwerking aan bod waarmee voldaan gaat worden aan de Nota parkeernormen. Voor nieuwbouw geldt een “laadpalennorm”, het minimale aantal oplaadpalen voor elektrische auto’s dat gerealiseerd moet worden. Deze norm varieert en is afhankelijk van de doelgroep waarvoor gebouwd gaat worden.
Openbare ruimte en groen	De huidige groene uitstraling moet worden versterkt en de biodiversiteit vergroot. Vanuit het gemeentelijk beleid voor klimaatadaptatie, waterdoorlatende bestrating toe te passen op de nieuwe parkeerplaatsen. Er is aandacht voor een passende fysieke toegankelijkheid van de openbare ruimte, met name voor mensen met mobiliteitsbeperkingen.

Financiën	Het plangebied zal worden verkocht aan een ontwikkelende partij tegen een marktconforme grondprijs. De planlocatie zal een positief sluitende grondexploitatie moeten hebben als uitgangspunt. De voorwaarden voor inschrijving zullen voor iedere type partij hetzelfde zijn om staatssteun te voorkomen. Inschrijvende partijen kunnen bij de inschrijving aangeven onder welke voorwaarden zij hun plan willen gaan ontwikkelen en realiseren.
Communicatie en participatie	1. De gemeente communiceert het besluit over de startnotitie (na collegebesluit, inclusief uitleg over kaders en participatieproces) rechtstreeks naar belanghebbenden en omwonenden. 2. Na het besluit van de gemeenteraad worden omwonenden opnieuw geïnformeerd. 3. Daarbij te kiezen om voorafgaand aan het vaststellen van de selectiecriteria, de selectie en de gunning, een planvormingsfase te starten om belangen en kansen bij elkaar te brengen met de inbreng van alle betrokkenen. 4. Via een marktconsultatie wordt vervolgens een initiatiefnemer/ontwikkelaar gezocht. De initiatiefnemer is dan verantwoordelijk voor de communicatie en participatie over het verdere project. De initiatiefnemer is verplicht om bij de inschrijving t.b.v. de selectie aan te geven hoe hij/zij de communicatie en participatie in die fase organiseert. De leidraad participatie is daarbij leidend. Verdere uitwerking daarvan staat in het ontwikkelplan. Bij het aanvragen van de vergunning moet hij/zij aangeven hoe dit is verlopen, wat de opbrengst was en hoe deze opbrengst is verwerkt in de uitwerking van het plan. De gemeente stelt een contactpersoon beschikbaar waar omwonenden met hun vragen terecht kunnen (zie hoofdstuk communicatie en participatie).

Communicatie en participatie

Onderdeel van de inschrijving op dit project is een plan van aanpak communicatie en participatie voor het proces met omwonenden en andere belanghebbenden. Dit betreft het vervolgproces na de eerste planvormingsfase. Communicatie en participatie is één van de criteria in het selectieproces. In de uitvoeringsfase worden de criteria nog opgesteld voor de verkoop van de grond. Deze vallen binnen de kaders van de startnotitie. De startnotitie is eveneens het kader waarbinnen de participatie moet plaatsvinden. De marktpartij is verantwoordelijk om op basis van de uitgangspunten met de omgeving het communicatie- en participatieplan na de planvormingsfase vorm te geven. Participatie in deze fase van planontwikkeling heeft de volgende doelen:

- het plan voor woningbouw en sociaal/maatschappelijke functie inhoudelijk verder te verrijken met de inbreng van omwonenden en andere belanghebbenden;
- het vergroten van betrokkenheid van omwonenden en eindgebruikers bij het plan;
- dat in het participatieproces met bewoners uit de Akkers en van de direct omliggende wijken, er voor een verdeling van de typen appartementen gekozen wordt, die aansluit bij de behoefte van deze wijken;
- Versterking van contacten huidige en nieuwe bewoners en gebruikers.

Zorgvuldige en vroege communicatie en participatie zorgen ervoor dat belanghebbenden en hun belangen helder in beeld komen. Als een ontwikkelaar dit proces goed organiseert, kan hij/zij tijdens het vervolgproces alle belanghebbenden laten zien welke afwegingen zijn gemaakt en kan uiteindelijk het bestuur zorgvuldig en goed afgewogen besluiten nemen.

De wijze waarop de ontwikkelaar gaat participeren, dient plaats te vinden volgens de Leidraad communicatie en participatie voor particuliere (bouw-)initiatieven van gemeente Houten. Deze is vastgesteld door de gemeenteraad in december 2018. De Leidraad wordt op dit moment herijkt. De herijkte versie wordt nog aan de gemeenteraad voorgelegd. Het plan zal moeten voldoen aan de nieuwe leidraad mits die op tijd gereed is.

De leidraad beschrijft onder meer het advies om onderzoek te doen (omgevingsanalyse) naar belanghebbenden. Met de startnotitie als kader bepaalt de ontwikkelaar waar, in welke mate, met wie, op welke participatieniveau, waarover en wanneer belanghebbenden mogen meeweten, meedenken, meewerken of meebeslissen. De gemeente beoordeelt of aan de randvoorwaarden van tijd, geld en commitment van het bestuur wordt voldaan. In het plan van aanpak wordt dus opgenomen waar mensen over mee kunnen praten na de planvormingsfase, in de opvolgende projectfase. Participatie vindt plaats binnen de hier genoemde programmatische uitgangspunten. Het te realiseren programma (met een maximum aantal woningen) voor de locatie is daartoe de basis en het kader. De raad neemt met deze startnotitie een besluit over de kaders, die vervolgens vastliggen. Na de vaststelling van de startnotitie legt de gemeente aan belanghebbenden uit wat de kaders zijn en waarom hiertoe is besloten. Ook de selectie van de ontwikkelaar in een latere fase wordt toegelicht door de gemeente. De ontwikkelaar zal worden meegegeven dat participatie met belanghebbenden in ieder geval gaat over de situering van de bebouwing op het perceel en de inrichting van het terrein: parkeren en groen.

Financiën

Voor de verkoop gronden, de ambtelijke kosten, de kosten van de boekwaarde en het faciliteren op diverse terreinen zoals het aanhelen van de openbare ruimte wordt voorgesteld een grondexploitatie (Grex) te openen (locatie De Velduil, Beverakker 19). Alle kosten en opbrengsten komen ten laste van deze Grex. Deze locatie zal een positief sluitende grondexploitatie moeten hebben als uitgangspunt. Voor de begeleiding van dit project zal voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar gemaakt moeten worden.

Kanttekeningen

Voor deze locatie is het wenselijk een combinatie van sociaal maatschappelijk en woondoeleinden te realiseren. Enerzijds omdat een maatschappelijke functie gelegen aan een ontsluiting in de wijk toepasselijk is en anderzijds omdat de woonfunctie in Houten Noord een bijdrage levert aan de woonopgave voor verschillende doelgroepen. De woonfunctie maakt een plan financieel haalbaar en beantwoordt tevens aan maatschappelijk/sociale doelen voor de wijk zoals ontmoeting.
Er zijn verschillende mogelijkheden om een ontmoetingsfunctie in de wijk voor bijvoorbeeld senioren in deze wijk van Houten te realiseren. Daarvoor wordt deelname van en betrokkenheid bij bestaande initiatieven gezocht.
Bij participatie zijn de leerpunten van de evaluatie Wegwijzer den Oord van 15 juli 2020 meegenomen. Een van de belangrijkste daarvan is dat vooraf duidelijke kaders worden vastgesteld door de raad.

Proces/projectfasering

Voor dit project is de volgende optimale fasering denkbaar:

1.	Vaststellen startnotitie college en raad	voorjaar 2021
2.	Selectie ontwikkelende partij en verkoop grond	voorjaar 2021
3.	Start participatie, ontwerp en projectplan realisator	eerste helft 2021
4.	Start planologisch traject	medio 2021
5.	Onherroepelijk bestemmingsplan /vergunning	medio /eind 2022
6.	Fysieke beschikbaarheid van de locatie na vertrek school	eind 2022
7.	Voorbereiding en uitvoering project	tot eerste helft 2024

Bijlagen

Bijlagen

1. Kaartje globale plangrens Beverakker 19
2. Bouwenveloppe Beverakker 19