Gemeente Houten
Team RO
3 maart 2023

Concept Programma van Eisen Herontwikkeling woningbouwlocatie Beverakker 19

Aanleiding

In Houten is veel behoefte aan betaalbare woonruimte voor met name senioren en starters op de woningmarkt. Daarom is er in februari 2021 besloten om op de vrij te komen grond aan de Beverakker te gaan bouwen. Het college en de raad hebben in een startnotie in grote lijnen vastgelegd waar het nieuwbouwplan aan moet voldoen. Dit is verder uitgewerkt in het Plan van Aanpak voor het vervolg, deze is in september 2022 vastgesteld.

In dit plan van aanpak is aangegeven dat de volgende stap het samenstellen van het Programma van Eisen is (PVE). Het PVE geeft de wensen en eisen weer waaraan het plan moet voldoen. Het bevat nog dus nog geen ontwerp. Het PVE brengen we op de markt zodat ontwikkelaars en andere partijen een aanbieding zouden kunnen doen voor de realisatie van de woningen en de aankoop van de grond. Het is aan de ontwikkelaars en andere aanbieders om in eerste selectiefase met een planconcept te komen wat later in een tweede fase uitgewerkt wordt in een concreet ontwerp.

Het PVE is opgesteld in samenwerking met Viveste en 55-plus bewonersinitiatief De Wakkere Akker. De resultaten van een in 2021 uitgevoerd haalbaarheidsonderzoek en de inbreng van omwonenden uit eerdere participatie ronden is zo goed mogelijk verwerkt. Daarbij is van belang dat:

- Viveste de sociale en midden-huurwoningen van de locatie Beverakker zal afnemen.
- De te bouwen gemeenschappelijke ruimte ook door buurtbewoners (Met name De Wakkere Akker en bewoners van de naastgelegen seniorenwoongroep de Dassenakker) gebruikt zal gaan worden
- De Wakkere Akkeren seniorenwoongroep de Dassenakker moeten betrokken worden bij het ontwerp en de exploitatie van de gemeenschappelijke ruimte.

Wat moet het resultaat worden van het project Beverakker?

Er moet een samenhangend zorgzaam woonconcept worden gerealiseerd gericht op sociale samenhang, nabuurschap en zelfredzaamheid van haar bewoners. Woningen moeten

aantrekkelijk zijn voor senioren (55+) uit de omgeving van de locatie en/of uit de gemeente Houten die willen doorstromen naar een levensloopbestendige woning.

Bewoners worden duurzaam geholpen bij het opbouwen van een community. Over de jaren heen wordt het concept onderhouden en worden bewoners op dit vlak ondersteund. Nieuwe bewoners (zowel huurders als kopers) worden geselecteerd. Zij moeten zich committeren aan het woonconcept en beloven eigen inbreng te leveren daarbij. Ze moeten daarvoor een samenlevingsstatuut ondertekenen. Voor koopwoningen moet een clausule worden ingericht dat de woningen bij verkoop in dit systeem meelopen, zodat ze niet aan de hoogste bieder verkocht worden die alleen de woning en niet het woonconcept aanspreekt. Het woonconcept maakt dat mensen naar elkaar omkijken en biedt mogelijkheden voor ontmoeting, mantelzorg, informele zorg en ondersteuning door professionele zorg. Het plan staat niet op zichzelf, maar maakt onderdeel uit van de omgeving. Het moet wonen, samenleven en ontmoeten voor eigen en buurtbewoners stimuleren. Het woonconcept moet duurzaam bijdragen aan- en uitnodigen tot bewegen en ontmoeten en is toegankelijk voor mensen met mobiliteitsbeperkingen.
Inwonerinitiatief Wakkere Akker en woongroep De Dassenburg zijn hierin een gesprekspartner.
De bewoners zijn niet hulpbehoevend maar door onderling hulpvaardigheid zelfredzaam.

Ontwikkelproces.

Het plan moet in overleg met de omgeving en zo veel mogelijk met de toekomstige bewoners worden ontwikkeld. Mogelijke kopers en huurders moeten zich voor de start van het ontwerp en uitwerkingsproces kunnen aanmelden als koper/huurder en invloed hebben op het ontwerp van de woningen.
Belangstellende partijen zullen in de eerste fase van de aanbesteding op ervaring en werkwijze worden geselecteerd. Daarna zullen maximaal 3 partijen gevraagd worden in een plan van aanpak dat duidelijk moet maken hoe de gestelde doelen zullen worden gehaald.

Doelgroepen, voor wie is het bestemd.

De woningen zijn bestemd voor senioren uit de directe omgeving en/of de gemeente Houten en deze hebben bij het toewijzen van een koop- of huurwoning voorrang. De doelstelling hierachter is dat het sociale netwerk van de nieuwe bewoners op deze wijze zo veel mogelijk in stand kan blijven. In dit project zijn senioren zijn mensen met een leeftijd die hoger is dan 55 jaar.

Bewonersgroepen en initiatiefnemers met woonconcepten die blijvend stimuleren dat bewoners naar elkaar omkijken (community building en nabuurschap) door inrichting van het gebouw én organisatie en ondersteuning van de bewoners, hebben voorrang. Bewoners collectieven en initiatiefnemers met woonconcepten waarbij de woningprijzen en bewoners selectie ook bij doorverkoop gereguleerd blijven hebben voorrang.

Woningbouwprogramma/gemeenschappelijke ruimte.

Het te realiseren woonprogramma moet aan de volgende eisen voldoen.

- Minimaal 32 en maximaal 40 woningen waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen en 20% midden-huur en 50% koop-woningen;
- Sociale huurwoningen hebben een BVO van ca.70 m2.
- Midden-huurwoningen hebben een BVO van ca. 80 m2
- Koopwoningen hebben een BVO tussen ca. 70 m2 en ca. 90 m2
- Alle woningen zijn levensloopbestendig en WMO-proof.

- Er moet een flexibel in te richten ontmoetingsruimte in het plan worden opgenomen van ongeveer 80 m2. Deze moet uitnodigend gepositioneerd worden voor gebruik van buurtbewoners, zodat zij zich ook welkom voelen.
- Het plan heeft een gemeenschappelijke tuin/buitenruimte, die is ingericht om ontmoeting te stimuleren.

De woningen zijn levensloopbestendig en aantrekkelijk voor buurtbewoners die willen doorstromen uit hun eengezinswoning. Aantrekkelijk betekent vooral groot genoeg, levensloopbestendig en voldoende mogelijkheden voor zorg en ontmoeting.

De sociale en midden-huurwoningen worden afgenomen door Viveste.

Doel van de gemeenschappelijke ruimte is het faciliteren van ontmoeting en onderlinge zorg voor bewoners en omwonenden. Dit betekend gebruikt door de bewoners van de nieuwe woningen, de bewoners van het naastgelegen Dassenburg, bewonersorganisatie Wakkere Akker en andere bewoners uit de omgeving van het plan. Voor beheer en gebruik worden in onderling overleg spelregels opgesteld. De ruimte en het beheer daarvan moeten daarvoor moet zo flexibel mogelijk worden ingericht zodat er ook op toekomstige (zorg) behoefte kan worden ingespeeld.

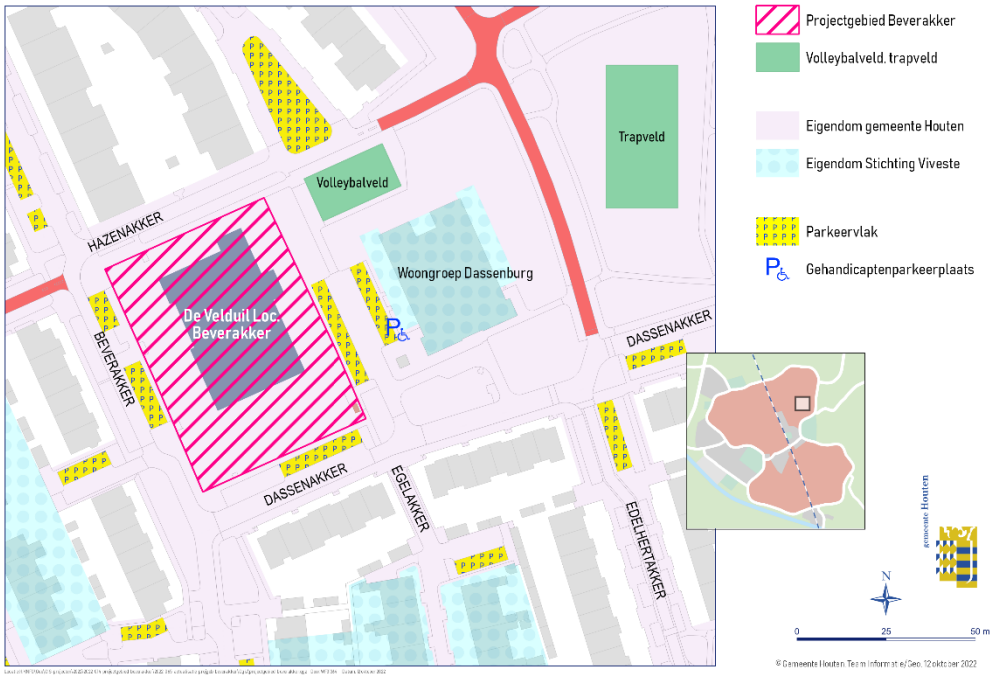
Duurzaamheid/klimaatneutraal.

- Het te realiseren plan moet volledig energie neutraal zijn. Het gebouw moet op jaarbasis voldoende energie opwekken voor zowel het gebouw als de gebruikers.
- Het gebouw moet klimaat neutraal worden en 45 mm regenwater op het verhard oppervlak kunnen bergen en infiltreren in de bodem. Aan te leggen parkeerplaatsen zijn altijd met waterdoorlatende verharding verhard.

Ruimtelijke inpassing

Het plan moet binnen de grens van het projectgebied gerealiseerd worden. Het projectgebied omvat de schoollocatie incl. schoolplein. Indien noodzakelijk kan het parkeerterrein ten westen van het plangebied uitgebreid worden.

De plangrens is aangegeven op de plankaart (Projectgebied Beverakker d.d.17 oktober 2022).



De woningen, de ontmoetingsruimte en de woonomgeving op de locatie Beverakker 19 dienen als een integraal plan te worden ontworpen en gerealiseerd.

- Het maximaal aantal woningen is 40.
- De maximale hoogte is 3 bouwlagen
- Het plan moet ingepast worden in de omgeving
- Het ontwerp past bij de omliggende bebouwing en heeft een hoogwaardige uitstraling.
- Indien noodzakelijk kan het parkeerterrein bij de Dassenakker binnen het plangebied uitgebreid worden.

Verkeer en parkeren

Het plan wordt vanaf de Rondweg ontsloten via De Akker en de Dassenakker. De auto-ontsluiting van het plan moet aan de Dassenakker liggen.

Het aantal parkeerplaatsen rond het gebouw moet voldoen aan de Nota Parkeernormen Houten van juli 2021. Parkeerplaatsen zijn onderdeel van het openbaar gebied en er zijn minimaal 2 plekken om elektrische auto's op te laden.

Als door ingebrachte deelauto-concept het aantal parkeerplaatsen lager wordt zal deze ruimte ingericht worden als openbaar groen met een reservering parkeren.

Openbare ruimte en groen

De benodigde aanpassingen en inrichting van het omliggende openbaargebied zijn onderdeel van het plan en worden door de ontwikkelaar verzorgd en betaald.

- De openbare ruimte moet een groene uitstraling hebben en bijdragen aan de biodiversiteit.
- De woonomgeving en inrichting van de openbare ruimte moet bijdragen aan bewegen en ontmoeten zijn toegankelijk voor mensen met mobiliteitsbeperkingen.
- Het openbaar groen moet voldoende bomen bevatten en schaduw geven tegen hittestress, 40% van de nieuwe woonomgeving heeft schaduw van bomen.

De Wakkere Akker en woongroep de Dassenburg.

De Wakkere Akker is een inwonersinitiatief dat heeft geleid tot een sociaal project in de wijk De Akkers in Houten, waarbij wijkbewoners samen omkijken naar de ouderen in de wijk. Zij organiseren ontmoetingsmomenten en matchen hulpvragen met vrijwilligers uit de wijk. Zoals kleine klusjes in huis en tuin en vervoersdiensten. Tijdens deze momenten is er ook sociaal contact met een buurtbewoner.

De Dassenburg aan de Beverakker is een woongroep voor 55-plussers (22 driekamerwoningen). Zij hebben geen gezamenlijke huiskamer. Wel is er een overdekte binnentuin die als de temperatuur het toelaat gebruikt wordt voor groepsactiviteiten.

De Wakker Akker en bewoners van de Dassenburg gaan gebruikmaken van de te realiseren gemeenschappelijke ruimte en zullen dus nauw betrokken moeten worden bij de ontwikkeling daarvan.

Financiën

- De gemeente verkoopt de bouwgrond voor het plan op de Beverakker aan de ontwikkelaar/bouwer.
- De huurwoningen die door de ontwikkelaar/bouwer worden gebouwd, worden afgenomen en verhuurd door Viveste.
- De koopwoningen worden gebouwd door de ontwikkelaar/bouwer en verkocht aan de uiteindelijke bewoners.
- De gemeenschappelijke ruimte wordt door de ontwikkelaar/bouwer gebouwd en om niet overgedragen aan de nog aan te wijzen beheerder/eigenaar (VVE, bewonersorganisatie, beheersmaatschappij o.i.d.).
- De benodigde aanpassingen en inrichting van het omliggende openbaargebied zijn onderdeel van het plan en worden door de ontwikkelaar verzorgd, betaald en om niet overgedragen aan de gemeente.

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