Gemeente Oudewater

RAADSVOORSTEL
19R.00631

Indiener: College van burgemeester en wethouders
Datum: 27 augustus 2019
Portefeuillehouder(s): wethouder W.J.P. Kok
Portefeuille(s): Project Schuylenburcht
Contactpersoon: F. Bots
Tel.nr.: 8351 **E-mailadres:** bots.f@woerden.nl

Onderwerp: Stedenbouwkundige visie locatie Schuylenburcht

De raad besluit:

1. De Stedenbouwkundige Visie locatie Schuylenburcht vast te stellen.

Inleiding:

Het gebouw De Schuylenburcht staat momenteel (nagenoeg) geheel leeg. Het gebouw van corporatie Woningraat heeft zijn functie als verzorgingstehuis verloren door vernieuwde wetgeving op het gebied van (intramuraal) wonen & zorg. Het huidige gebouw met kleine onzelfstandige appartementen is door haar bouwkundige techniek niet geschikt voor het verbouwen naar zelfstandige, duurzaam bewoonbare appartementen. Al geruime tijd wordt daarom gesproken over sloop en nieuwbouw. In de Structuurvisie 2005 is de sloop en nieuwbouw reeds aangekondigd.

Woningraat wil het pand slopen en daarvoor met name nieuwe, levensloopbestendige appartementen bouwen. In de motie *Visie elementen voor het invullen van 4 bestaande ontwikkellocaties* (vastgesteld op 12 november 2018) heeft de raad inhoudelijke kaders gesteld voor de planontwikkeling van deze locatie, die in eigendom is van Woningraat. Het college heeft de opdracht gekregen die kaders uit te werken tot een haalbare stedenbouwkundige visie.

Het hospice verhuist naar Kerkwetering 11 te Oudewater. Sinds 2016 is het hospice Oudewater gevestigd aan de Hekendorperweg, in het complex de Schuylenburcht. Gezien de ontwikkelingen en planvorming op deze locatie, had het hospice en het College zorgen over de toekomstige huisvesting van het hospice in Oudewater. Het bestuur van het hospice heeft zich afgelopen jaar samen met het College ingespannen om een vervangende en permanente locatie te vinden voor het hospice. Dankzij een particulier initiatief is deze locatie inmiddels gevonden. Eind dit jaar hoopt het hospice het pand aan de Kerkwetering 11 te kunnen betrekken. De vergunningaanvraag hiervoor is in behandeling.

De Woningraat heeft afspraken gemaakt met het hospice over oplevering van hun huidige pand. Door aanpassing van de planning van sloop van de Schuylenburcht, hoeft het hospice niet op 1 september, maar uiterlijk op 1 december 2019 hun huidige locatie te verlaten. Ook op verzoek van het hospice, wordt er in de planvorming van de nieuwe Schuylenburcht daarom geen rekening meer gehouden met huisvesting van het hospice.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van artikel 108 j. 147 Gemeentewet.

Beoogd effect:

Het project draagt bij aan de ambities op gebied van wonen en zorg door het toevoegen van sociale huurwoningen voor verschillende doelgroepen, het verbeteren van de mogelijkheden voor extramuraal wonen met zorg (zelfstandig wonen met zorg op afroep) en het vervangen / moderniseren van intramurale zorgwoningen (onzelfstandige wonen met directe zorg) van Abrona.

Argumenten:

1. Het plan voldoet aan de door de raad vastgestelde visie-elementen:
Het plan komt tegemoet aan alle elementen uit de motie:

1.1 Het programma behelst een complex met levensloopbestendige woningen, waar zorg op afroep mogelijk is (bijvoorbeeld door de Wulverhorst), waar opnieuw ruimte is voor Abrona en waar een gemeenschappelijke ruimte is die nog nader kan worden ingevuld, bijvoorbeeld voor kleinschalige zorg/welzijn/ontmoeting. De herhuisvesting van het hospice was nog voorzien in de motie van november, maar deze functie heeft inmiddels een andere locatie gevonden.

1.2 Het programma gaat uit van circa 65 sociale huurwoningen en deze zijn levensloopbestendig en zorggeschikt. Ze zijn traploos te bereiken en zorg op afroep is mogelijk. De woningen zijn niet alleen voor senioren of mensen met een zorgvraag, want het complex wordt ook aantrekkelijk en bereikbaar voor andere doelgroepen conform het coalitieakkoord (zie argument 1.6).

1.3 Er is ruimte op het maaiveld voor voldoende openbaar toegankelijke parkeerplaatsen om in de behoefte van bewoners en bezoekers van het complex te voorzien. Uitgaan de van de CROW-norm van 1,3 pp per sociale huurwoning, zullen en kunnen zo'n 80 parkeerplaatsen worden gemaakt. Er is daardoor dubbelgebruik mogelijk met bewoners/bezoekers van andere delen van de stad (zie argument 1.5 en kanttekening 1.3).

1.4 Het nieuw te bouwen complex zal voldoen aan de nieuwste duurzaamheidseisen, zoals aardgasvrij bouwen, waardoor de belangrijkste, eerste stap is gezet naar CO2-neutraal/nul-op-meter. Uit oogpunt van klimaatbestendigheid zo veel mogelijk groen en waterberging gerealiseerd. Ook wordt de hemelwaterafvoer afgekoppeld van het rioolstelsel.

1.5 De visie laat zien dat de groen/blauwe routes in Klein-Hekendorp kunnen worden versterkt door het investeren in een groene fietsstraat aan de Heemraadsingel. Daarmee wordt de route van en naar de binnenstad voor langzaam verkeer aanzienlijk aantrekkelijker. Ook geeft de visie een beeld van de mogelijkheden voor verbetering van de route voor langzaamverkeer via de zuidkant, door een aansluiting te maken op het fiets/wandelpad langs de Hollandsche IJssel. **NB**: Deze routes maken geen onderdeel uit van het woningbouwproject en zijn ook niet gelegen op gronden van Woningraat (zie kanttekening 1.5).

1.6 Met deze visie wordt een bouwplan ontwikkeld met de focus op plaatselijke woningzoekenden. De Woningraat is namelijk van plan de bouw – en daarmee het vrijkomende aanbod in de bestaande voorraad – in (twee) fases aan te bieden via Woningnet. Daarnaast zijn gemeente en Woningraat van plan maximaal in te zetten op de mogelijkheden die de nieuwe Huisvestingsverordening biedt ten aanzien van:

- 25% lokaal toewijzen met voorrang aan Oudewaternaren (vb. aan doorstromers uit Oudewater zodat eengezinswoningenóók beschikbaar komen);
- 10% loten (naast het lokaal toewijzen), zodat starters relatief meer kans maken op het bewonen van dit nieuwe complex.

Deze toewijzingsregels zullen college en Woningraat verder uitwerken in aanloop naar de bouw.

1.7 Met de visie legt de gemeente vast dat het bouwplan een hoogwaardige architectuur moet kennen, wat tot uitdrukking komt door een alzijdige uitstraling en door materialen als baksteen in plaats van plaatmateriaal en beton.

2. Het plan is realistisch en uitvoerbaar.
In de overleggen met de grondeigenaar is gebleken dat Woningraat het plan binnen de voorgestelde kaders kan realiseren. De visie zal dus worden uitgevoerd en de woningbouwambitie van de gemeente zal worden ingevuld.

Kanttekeningen:

1.3 Verdiept of extra parkeren is financieel onhaalbaar bij dit complex van sociale huurwoningen.
Een gebouwde parkeervoorziening (à 25-30k per pp) maakt de onrendabele top bij (sociale) huurwoningen onacceptabel hoog. De locatie beidt geen ruimte voor extra parkeerplaatsen voor het ontlasten van de binnenstad, zonder een onacceptabele aantasting van de groene kwaliteiten van de locatie. Daarbij komt dat de afstand tot het (oostelijk deel) van de binnenstad te groot is om hier een oplossing voor het probleem daar te kunnen bieden.
NB: het college bereidt parkeerbeleid voor met sturingsmogelijkheden voor de parkeertekorten in (dat deel van) de Oudewaterse binnenstad. Gestreefd wordt naar aanbieding aan raad in Q1 2020.

1.5 Het investeren in de potentiële routes van en naar de binnenstad zijn geen onderdeel van project Schuylenburcht.
De globaal in beeld gebrachte routes kunnen de verbinding met de binnenstad sterk verbeteren. De technische en financiële haalbaarheid zijn niet nader onderzocht binnen dit woningbouwproject. Wel biedt de visie mogelijk aanleiding voor nader onderzoek naar de ontwikkeling van deze routes. De kosten voor een variantenstudie bedragen circa 25k. Deze planelementen zijn echter niet onlosmakelijk met elkaar verbonden, waardoor dit onderdeel geen vertraging in de woningbouw hoeft te veroorzaken.
NB: Het college is voornemens de verschillende routes te betrekken bij het opstellen van fietsbeleidsplan. Uw raad heeft immers gevraagd een integraal plan voor het langzaamverkeer in Oudewater. Valkuil is immers dat met het beoordelen van een onderdeel, niet gekeken wordt naar toekomstige verbindingen. Het college zal hier in 2020 een dekkingsvoorstel voor doen.

Financiën:

De incidentele kosten zijn gedekt.
De gemaakte incidentele kosten voor het opstellen van de stedenbouwkundige visie zijn voorzien in de begroting van de gemeente Oudewater. Alle kosten voor uitvoering van de visie – exclusief de aanleg van de routes als bedoeld onder 1.5 – komen voor rekening en risico van de grondeigenaar/ontwikkelaar Woningraat. Ook de voorziene incidentele kosten voor de ambtelijke begeleiding van het project zullen (conform de gemeentelijke Nota Kostenverhaal) via een nog af te sluiten (exploitatie)overeenkomst worden verhaald op de ontwikkelaar en zijn daarom niet voorzien in de begroting van de gemeente.

De structurele kosten zijn gedekt.
Veruit de meeste aanpassingen zijn op grondgebied van Woningraat. Er worden nauwelijks veranderingen in het beheer van het openbaar gebied van de gemeente verwacht. Gemeente en Woningraat zullen hierover nog afspraken vastleggen in een exploitatieovereenkomst.

Uitvoering:

Na het raadsbesluit zal het college een anterieure (intentie/exploitatie)overeenkomst met Woningraat opstellen en afsluiten, waarna het college en Woningraat de visie zullen uitwerken in een

(ontwerp)beeldkwaliteitsplan en (ontwerp)bestemmingsplan.
Bij deze uitwerking zal de afstemming met bewoners/omwonenden en overlegpartners als HDSR, welstand, provincie zijn beslag krijgen. Daarnaast zullen deze partners – net als inwoners – in de planologische procedures van het bestemmingsplan hun zienswijzen op de plannen kunnen inbrengen.

Het college zal de raad een voorstel voorleggen voor vaststellen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, inclusief een reactienota over de ontvangen zienswijzen. Afhankelijk van de procedures en uitwerking verwacht het college medio 2020 de uitgewerkte plannen aan de raad ter besluitvorming voor te leggen.

Na het vaststellen van het bestemmingsplan kan het college de omgevingsvergunning voor de bouw verlenen, waarna Woningraat met de bouw kan beginnen. Momenteel wordt de start van de eerste bouwfase voorzien voor medio 2021, de tweede voor medio 2022 en oplevering voor medio 2023.

Communicatie:

De Woningraat heeft omwonenden en belangstellenden geïnformeerd via (bijgevoegde) nieuwsbrieven en hun website.
De ondertekening van de (anterieure) overeenkomst tussen Woningraat en gemeente zal een persmoment zijn.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

- Motie Visie elementen voor het invullen van 4 bestaande ontwikkellocaties, vastgesteld op 12 november 2018 (18R.)

Bijlagen:

- Stedenbouwkundige visie locatie Schuylenburcht (19i.02421)
- Raadsbesluit (19R.00632)
- Woningraat Nieuwsbrief 1, november 2018 (19i.02422)
- Woningraat Nieuwsbrief 2, maart 2019 (19i.02424)
- Woningraat Nieuwsbrief 3, augustus 2019 (19i.02425)

De indiener:

Het college van burgemeester en wethouders,

De secretaris,

ir. W.J. Tempel

De burgemeester,

mr. drs. P. Verhoeve