

Ontwikkelvisie Steenhoek



Inhoud

1. Beschrijving project en opgave	2
1.1 Inleiding.....	2
1.2 Doelstelling.....	2
1.3 Locatie	2
1.4 Bestemmingsplan.....	3
1.5 Ontwikkelingsopgave	3
2. Randvoorwaarden	4
2.1 Programma.....	4
2.2 Ruimtelijk	4
2.3 Juridisch.....	4
2.4 Milieu	4
3. Behoeftte	5
4. Vervolg.....	6
4.1 Inleiding.....	6
4.2 Adviescommissie.....	6

Bijlagen

- 1) Rapport atrivé

1. Beschrijving project en opgave

1.1 Inleiding

In de voorliggende Ontwikkelvisie Steenhoek (hierna: ontwikkelvisie) is aangegeven binnen welke kaders de gemeente Rozendaal een marktpartij wil selecteren de ontwikkeling van de locatie Steenhoek 1 in Rozendaal, het schoolgebouw en schoolterrein.

Deze ontwikkelvisie is gebaseerd op de randvoorwaarden voor de locatie zoals behandeld in de raadsvergaderingen van december 2017, februari 2018 en juli 2018.

1.2 Doelstelling

Het doel van deze ontwikkelvisie is het vastleggen van de randvoorwaarden die worden aangehouden bij de selectie van een marktpartij die de ontwikkeling van de locatie Steenhoek verder ter hand neemt.

Deze randvoorwaarden hebben enerzijds betrekking op de doelgroep waarvoor gebouwd wordt. Hiervoor is door Atrivé een behoefteonderzoek uitgevoerd (zie Hoofdstuk 3).

Daarnaast zijn op basis van de Ruimtelijke Uitgangspunten zoals opgesteld door het Gelders Genootschap en de randvoorwaarden zoals besproken in de raadsvergaderingen december 2017, februari 2018 en juli 2018 de ruimtelijke randvoorwaarden opgenomen.

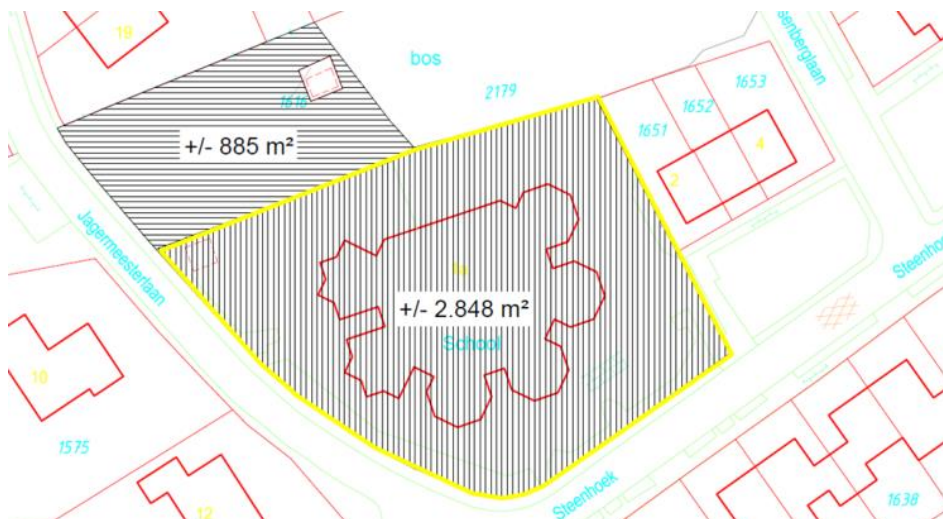
Deze randvoorwaarden zijn in overleg met de omwonenden door de gemeente vastgesteld. De gemeente vindt het belangrijk dat bij de verdere uitwerking van de plannen de omwonenden betrokken worden.

De Ontwikkelvisie is het basisdocument voor de uiteindelijke selectieleidraad waarin, binnen de kaders van deze visie, meer in detail aangegeven wordt op welke wijze de selectie van de marktpartij doorlopen zal worden en aan welke criteria voldaan moet worden.

1.3 Locatie

De locatie is gelegen aan de Steenhoek 1 en is in het verleden in gebruik geweest als schoolgebouw. De locatie is gelegen in een woongebied uit de jaren zeventig van de vorige eeuw met een gevarieerde architectuur. De woningen bestaan uit een combinatie van vrijstaande huizen op ruime kavels en geschakelde huizen.

Direct achter de locatie bevindt zich de cultuurhistorisch waardevolle houtwal. Deze is de laatste jaren in gebruik geweest als speelplek voor de schoolkinderen. Met de omwonenden is afgesproken dat deze houtwal in ere hersteld wordt, het herstellen van de houtwal wordt door de gemeente zelf uitgevoerd en valt derhalve buiten de ontwikkelopgave voor de gekozen marktpartij.



1.4 Bestemmingsplan

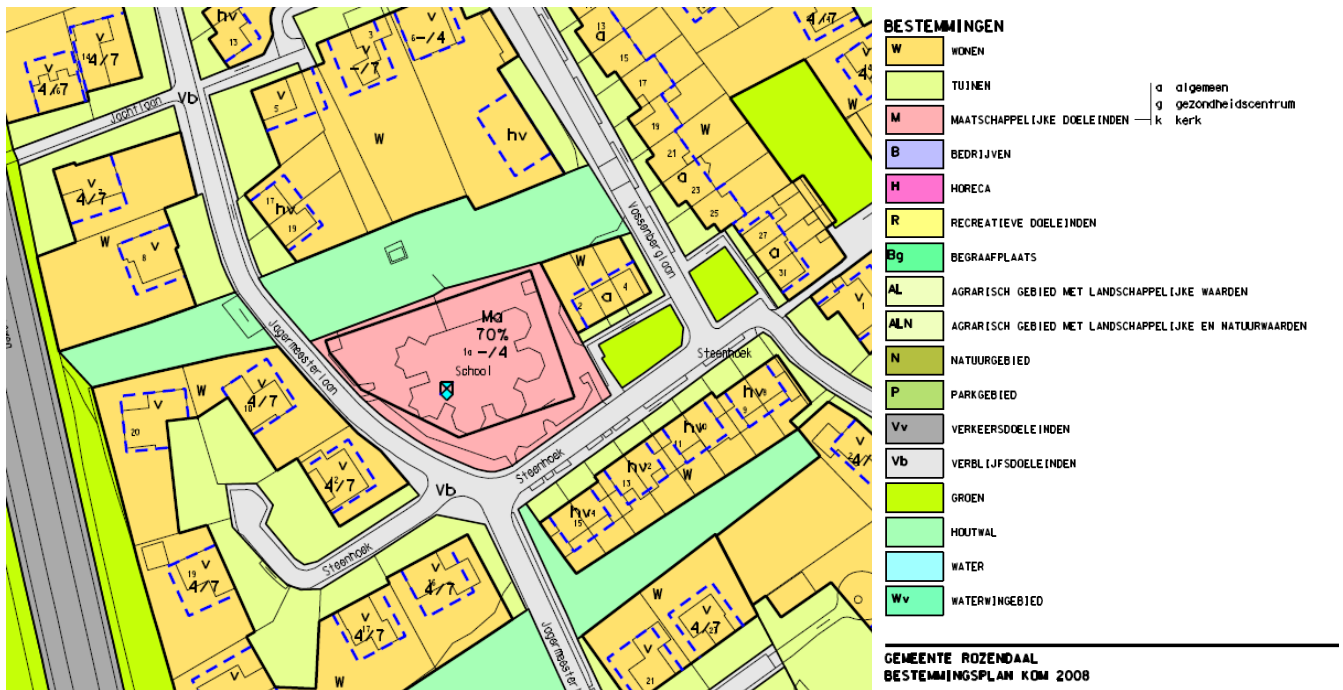
Het geldende bestemmingsplan voor de locatie is het bestemmingsplan Kom 2008. Voor de locatie is de bestemming Maatschappelijke doeleinden opgenomen.

Om de ontwikkelingen van woonruimten mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het doorlopen van de procedure gebeurt op initiatief van de gemeente. De gemeente zal zich inspannen deze herziening zo spoedig mogelijk in procedure te brengen en vast te stellen.

Deze procedure wordt gestart nadat de opdracht aan één van de gegadigden definitief is gegund.

Hieronder is een uitsnede weergegeven van de plankaart van het bestemmingsplan Kom 2008.



Uitsnede bestemmingsplankaart, kom 2008

1.5 Ontwikkelingsopgave

De gemeente wil een kwalitatief hoogwaardig plan voor de locatie, waarbij de bouwmassa en de omgeving in goede verhouding zijn. Een hoge bebouwingsdichtheid is niet gewenst.

Als indicatief programma is uitgangspunt 9 appartementen of 8 grondgebonden woningen.

Daarnaast is het van belang dat er veel aandacht wordt besteed aan de inrichting van de buitenruimte inclusief de openbare ruimte.

In het kader van het creëren van voorzienbaarheid en om te voorkomen dat de locatie niet in gebruik wordt genomen stelt de gemeente als eis dat de plannen binnen drie jaar is gestart met de nieuw- of verbouw. In de selectieleidraad zal hiervoor een bepaling opgenomen worden.

2. Randvoorwaarden

2.1 Programma

Voor de ontwikkeling worden de volgende programmatische uitgangspunten aangehouden:

- Houtwal in ere herstellen.
- Parkeerdruk in de buurt verminderen.
- Woningbouw, passend binnen de behoefte zoals aangegeven in het rapport van Atrivé¹.
- In het gebruik energieneutrale woningen.
- Bebouwing passend in de omgeving, maximaal 2 bouwlagen.
- Indicatief programma 9 appartementen of 8 woningen.
- Woning/appartementen levensloopbestendig, eisen van Woonkeur.

2.2 Ruimtelijk

- Bij de ontwikkeling van de locatie dient het unieke karakter van de locatie tot uitdrukking te komen in de stedenbouwkundige opzet en de architectuur met een eigen identiteit, die zich onderscheidt van de directe omgeving. Het is als het ware de krent in de pap.
- De bebouwing en de inrichting van de onbebouwde ruimte op de locatie vormen daarom een sterk samenhangend geheel.
- Hergebruik van bestaande opstallen is mogelijk maar vermoedelijk niet realistisch.
- Het ontwerp speelt in op de zichtlijn vanuit het zuiden over Jagermeesterlaan, zonder dat dit te expliciet wordt.
- Inrichting buitenruimte versterkt landschappelijke karakter:
- De houtwal noordelijk langs de locatie wordt hersteld. Dit is geen onderdeel van de opgave van inschrijvers; de Gemeente pakt dit zelf op.
- Gebruik maken van het aanwezige reliëf. Het reliëf kan benut worden om parkeren aan het zicht te onttrekken.
- De maximale bouwhoogte sluit aan bij de bouwhoogtes in de buurt: maximaal twee bouwlagen. Door creatief om te gaan met het maaiveld kan beleefde hoogte worden verlaagd.

2.3 Juridisch

- De inschrijving moet voldoen aan de geldende wetten en regelingen.

2.4 Milieu

- De inschrijver dient een ontwerp op te stellen voor het van afkoppelen hemelwater.
- De inschrijver moet duidelijk maken op welke wijze invulling gegeven wordt aan de voorwaarde dat de woningen energieneutraal zijn in gebruik en hoe de borging in het gebruik van dit uitgangspunt gerealiseerd zal worden.

¹ Als prijsindicatie voor middelduur wordt geadviseerd €300.000,- en €400.000,- aan te houden.

3. Behoeft

Behoeftonderzoek

Door Atrivé is op basis van beschikbare (sub)regionale onderzoeken een nader onderzoek uitgevoerd naar de actuele behoefte binnen Rozendaal. Atrivé is een adviesbureau dat gemeenten en regio's onder andere ondersteunt bij onderzoek naar het realiseren van attractieve woongebieden met duurzaamheid, wonen en zorg en transformatie als bijzondere aandachtsgebieden.

Doel hiervan is om de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte binnen Rozendaal goed te kunnen de duiden.

Op dit moment is de druk op de woningmarkt groot. Met het onderzoek wordt ook een doorkijk gemaakt naar de behoefte op langere termijn zodat de ontwikkeling op de locatie programmatisch een toevoeging is aan het bestaande aanbod in Rozendaal.

Het onderzoek van Atrivé is als bijlage 1 bij de ontwikkelvisie gevoegd.

Belangrijkste conclusies met betrekking tot de behoefte zijn:

- Gezien de laatste ontwikkelingen blijft er een bepaalde lokale kwalitatieve behoefte on vervuld: woningen in het middeldure segment en koopappartementen.
- De cijfers laten zien dat ouderen die op zoek zijn naar een geschikte woning om tot op late leeftijd in te kunnen wonen, door een gebrek aan aanbod in Rozendaal, vaak gedwongen worden om te vertrekken.
- De inbreidingslocatie Steenhoek zou voor deze doelgroep kunnen voorzien in de behoefte wanneer hier een project wordt gerealiseerd zodat de gelegenheid wordt geboden om ook tot op latere leeftijd in de gemeente te kunnen blijven wonen. Dit kan in vorm van (niet traditionele) appartementen maar ook in grondgebonden woningen (lodgewoningen of in de vorm van een hofje).

Naar aanleiding van een oproep in de 'In de Roos' van 24 augustus 2018 zijn er verschillende gesprekken gevoerd met in totaal zo'n 8 geïnteresseerden.

Deze geïnteresseerden geven een beeld dat overeenkomst met de conclusies die zijn opgenomen in het atrivé rapport.

De interesse gaat uit naar levensloopbestendige woningen voor een één of tweepersoonshuishouden met één of twee slaap- danwel hobbykamers in een grondgebonden woning.

Indien een appartement een ruim balkon heeft is dit voor een aantal geïnteresseerden ook een optie.

4. Vervolg

4.1 Inleiding

Aanwijzing van de winnaar zal geschieden aan de gegadigde met de “beste Prijs-kwaliteit verhouding” (voorheen: economisch meest voordelige inschrijving (EMVI)), zijnde de inschrijving die in totaal het beste scoort op het gebied van ruimtelijke kwaliteit (bebouwingsvoorstel), prijs (bieding), proces en risico en duurzaamheid.

Hiervoor wordt door het college van burgemeester en wethouders een selectiedocument opgesteld binnen de kaders zoals opgenomen in deze Ontwikkelvisie.

4.2 Adviescommissie

Voor het beoordelen van de inschrijvingen wordt een meervoudige, door de gemeente samengestelde adviescommissie van deskundigen.

De adviescommissie is ingesteld door het college en bestaat uit de volgende leden:

- Rayonarchitect/stedenbouwkundige Gelders Genootschap
- Twee vertegenwoordigers van de omwonenden
- Twee ambtenaren van de gemeente Rozendaal

Alle leden van de adviescommissie hebben stemrecht en beoordelen de inschrijvingen met bijbehorende stukken op basis van de selectieleidraad die opgesteld wordt op basis van deze Ontwikkelvisie.

De adviescommissie rapporteert met een gemotiveerd gunningsadvies aan het College van B&W van de gemeente Rozendaal