



Raadsinformatiebrief

B&W vergadering 21 maart 2023

Zaaknummer : ZAAK-2023-0000001258
Steller : Erik Bok
E-mailadres : Erik.bok@heuvelrug.nl
Onderwerp : Ingekomen principeverzoek herontwikkeling van de locatie Sparrenheide – Nassau Odijckhof te Driebergen

Geachte leden van de raad,

Graag informeren wij u over het volgende.

1. Inleiding

De komende jaren zal het aantal ouderen en kwetsbare inwoners toenemen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Deze mensen hebben behoefte aan een fijne oude dag in een goede woonomgeving.

Woningcorporatie Habion, gespecialiseerd in ouderenhuisvesting, wil daarom een nieuwe invulling geven aan de huidige locatie Sparrenheide – Nassau Odijckhof met reeds deels gesloopte en verouderde gebouwen aan de rand van Driebergen-Rijsenburg.

Wij hebben daartoe een principeverzoek ontvangen van Habion voor de herontwikkeling van de locatie Sparrenheide – Nassau Odijckhof te Driebergen. Bij de herontwikkeling van deze locatie werkt Habion samen met de ontwikkelaar Dura Vermeer. Gezien de potentiële impact van dit verzoek, vinden wij het belangrijk om uw raad hierover nu al te informeren.

2. Inhoud van het principeverzoek

De locatie Sparrenheide – Nassau Odijckhof is gelegen aan de rand van het dorp Driebergen-Rijsenburg en bestaat uit twee naast elkaar gelegen percelen. De gebouwen op het perceel Nassau Odijckhof, een voormalig verpleeghuis met zusterhuis en bijbehorende voorzieningen, zijn inmiddels gesloopt. Het perceel Sparrenheide is nog in gebruik als verzorgings-verpleeghuis met aanleunwoningen. Silverein, een ouderenzorgorganisatie in de regio Utrecht huurt het verzorgings-verpleeghuis. De aanleunwoningen verhuurt Habion aan zelfstandige bewoners.

Het plan is om het verzorgings-verpleeghuis te vervangen door toekomstbestendige woningen waar mensen zelfstandig kunnen wonen en zorg op maat kunnen krijgen indien nodig. Het plan zal worden uitgevoerd in twee fasen. In de eerste fase wordt het braakliggende terrein van de Nassau Odijckhof

herontwikkeld. In de tweede fase wordt het gedeelte Sparrenheide herontwikkeld. De 47 aanleunwoningen bij Sparrenheide blijven behouden bij de herontwikkeling van het terrein. Habion heeft scenario's met diverse woningaantallen, gebouwhoogtes en huurniveaus. Een programma van tussen de 360 tot (maximaal) 410 woningen ziet Habion als passend voor de locatie. De aanleunwoningen die blijven staan zijn meegenomen in deze telling.

De locatie ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan Woongebied Driebergen. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "maatschappelijk". Het ingediende plan past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Er is een nieuw bestemmingsplan nodig of er moet met een projectprocedure worden gewerkt. In de bijlage treft u het ingediende verzoek aan.

In de oorspronkelijke situatie woonden er zo'n 399 bewoners in het complex. Daarnaast werkten er veel mensen in beide verzorgingshuizen en waren er veel vrijwilligers betrokken bij de ouderenzorg. In de hoogtijdagen waren er dagelijks zo'n 480 mensen aanwezig in het gebied. Voor de sloop van Nassau Odijkhof was 11.500 m² van het gebied bebouwd. De totale oppervlakte van de gebouwen bedroeg ca. 30.000 m². De verhouding tussen groen en bebouwde omgeving was 55% groen en 45% gebouwen en andere verhardingen.

3. Wat gaan we nu doen?

Het principeverzoek richt zich op medewerking van de gemeente aan de ruimtelijke inpassing van deze nieuwbouwlocatie. Bij de behandeling van dit verzoek richten wij ons op de plannen voor de herontwikkeling van het gehele terrein. Hierbij wordt aandacht besteed aan de volgende onderwerpen:

1. Participatie
2. Beoordeling van het principeverzoek

Ad 1. Participatie

Normaal gesproken wordt een principeverzoek ambtelijk beoordeeld en krijgt de initiatiefnemer advies om eventuele knelpunten op te lossen, totdat er een verzoek ligt dat de ambtelijke organisatie in principe acceptabel vindt. Vervolgens wordt de initiatiefnemer verzocht de participatie te starten, de uitkomst hiervan met ons te delen en het plan eventueel aan te passen. Dit principeverzoek is echter dermate ingrijpend dat finale inhoudelijke beoordeling van het verzoek niet kan plaatsvinden zonder dat er uitgebreide participatie heeft plaatsgevonden. De uitkomsten daarvan zijn onderdeel van de inhoudelijke beoordeling van het verzoek.

De gemeente vindt het belangrijk dat inwoners en andere belanghebbenden goed geïnformeerd worden en tijdig worden betrokken. Samen met Habion hebben wij hier een belang in, waarbij Habion met name aan zet is als het gaat om de participatie en de gemeente ervoor moet zorgen dat de omgeving goed geïnformeerd is over de procedure rondom het initiatief en de rol van de gemeente. Wij verwijzen hierbij onder meer naar de aangenomen [motie zorgvuldig informeren](#) uit december 2021 en de aangenomen [motie meer regie op participatie!](#) van 9 februari 2023.

Geheel in lijn met ons participatiekader dat aansluit op de aankomende Omgevingswet initieert en voert Habion deze participatie zelf uit. In aanloop naar het principeverzoek is hierover al regelmatig contact en afstemming geweest. Habion gaf aan zich bewust te zijn van de impact op de omgeving en ook nadrukkelijk in te zetten op een uitgebreid participatieproces en zorgvuldige communicatie. De gemeente houdt gedurende het participatieproces een vinger aan de pols om alle belanghebbenden, inclusief woningzoekenden, zoveel mogelijk te betrekken.

De locatie ligt aan de rand van een bestaande woonwijk. Een deel van de bewoners van de wijk heeft zich met oog op deze ontwikkeling al verenigd. Zowel de initiatiefnemer als de gemeente hebben contact met hen en zij zijn inmiddels ook al betrokken in het participatieproces. Ook is de participatie

met overige belanghebbenden al geruime tijd geleden gestart en hebben er al verschillende inloopavonden (zogenaamde gangmakers) plaatsgevonden.

Ad 2. Beoordeling van het principeverzoek

Voor de herontwikkeling van het terrein moet het bestemmingsplan worden aangepast. Het karakter verschuift dan van maatschappelijk (wonen in combinatie met zorg) naar zelfstandig wonen. Het principeverzoek betreft het onderzoeken van de haalbaarheid van de herontwikkeling van het terrein.

De behandeling van dit verzoek betekent een toetsing aan het huidige beleid. De uitkomsten dienen aan te sluiten bij de gewenste gemeentelijke stedenbouwkundige ontwikkelingen in dit gebied. De uitkomsten van het onderzoek dienen ondersteund te worden door-, en aan te sluiten bij de planologische ontwikkeling van de provincie.

De belangrijkste onderwerpen van het onderzoek hebben betrekking op:

- Wonen, waaronder de type woningen en de prijscategorieën
Het woonbeleid richt zich op de inrichting van gemêleerde wijken. Daarnaast is er vraag naar ruimte voor beschermd wonen en woongroepen. De Woonvisie geeft aan bij > 50 woningen: minimaal 35% sociaal, minimaal 35% middenduur en maximaal 30% duur. Het voorstel van de gemeente zal zijn de segmentatie Woonvisie te laten gelden voor de reguliere woningen en de zorgeenheden niet mee te nemen.
- Mobiliteit en parkeren
De parkeerfuncties zien wij graag zoveel mogelijk gebundeld worden en (half)verdiept worden aangelegd; en/of (deels) aan de randen van het gebied worden geconcentreerd. Op die manier worden ruimtelijke-, en andere kwaliteiten behouden. Belangrijk aandachtspunt is of de woningaantallen mogelijk zijn: uitvalswegen en parkeerplaatsen kunnen daarmee knellen.
- Ecologie, klimaatadaptatie, groen en natuur
De locatie is naast de NNN gelegen. Rekening zal worden gehouden met een klimaatadaptieve inrichting van het terrein. Er zijn oude boskernen/bosgroeiplaatsen aanwezig, waarin niet mag worden gebouwd. Nauw overleg met de provincie is noodzakelijk.
- Veiligheid en gezondheid
Er zijn mogelijke risico's op het gebied van de hoogspanningsleiding, geluid, fijnstof en stikstof. Het perceel ligt in een waterwingebied; dit heeft mogelijk consequenties voor de ontwikkeling en realisatie van het gebied.
- Stedenbouwkundige aspecten
Werken met de gemeentelijke Nota Ruimtelijke Kwaliteit en de daarbij behorende gebiedsgerichte criteria als volume, hoogte en vormgeving alsmede inrichting van het terrein. Volgens gemeentelijk beleid behoort bouwen tot 5 / 6 bouwlagen hoog tot de mogelijkheden. Het handhaven van de op het terrein aanwezige bomen is een goed stedenbouwkundig uitgangspunt.

Overeenkomst voor dekking ambtelijke kosten

Het ingediende principeverzoek gaat om een ontwikkeling met potentieel ingrijpende gevolgen en vertegenwoordigt tegelijk een groot maatschappelijk belang. Dat betekent dat de beoordeling van het verzoek arbeidsintensief is. De kosten voor de behandeling van het principeverzoek worden in eerste instantie gedekt via de legesverordening. Daarnaast maken wij afspraken met Habion over de dekking van de extra ambtelijke kosten. Dat willen we vastleggen in een intentieovereenkomst. Habion geeft in haar principeverzoek aan daar ook toe bereid te zijn. Deze intentieovereenkomst betekent niet dat de gemeente al akkoord is met het ingediende principeverzoek.

Vervolg

In het vervolgtraject geeft Habion verdere invulling aan participatie. Als gemeente zetten wij in op de communicatie. Wij informeren de relevante stakeholders over het verzoek en er komt informatie over op de gemeentelijke website.

Daarnaast werkt Habion het initiatief verder uit en onderzoeken wij de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Als uitkomst willen wij een stedenbouwkundig kader voorleggen aan de raad op basis waarvan Habion een definitief plan kan indienen voor de herontwikkeling van de locatie. Wij verwachten in de loop van dit jaar dit voorstel aan uw raad te kunnen voorleggen. Mochten zich in de loop van dit traject onvoorziene ontwikkelingen voordoen dan informeren wij u daarover opnieuw.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,
de secretaris de burgemeester

drs. M.J.T.H. Havekes G.F. Naafs.

Bijlage

Principeverzoek Habion