

## Hoevelaar Fase 3

Programma voor wonen en maatschappelijke voorzieningen

### Wonen

#### ■ Beleidsuitgangspunten

Het woningbouwprogramma voor de derde fase van Hoevelaar dient in algemene zin te worden vastgesteld binnen de kaders van de navolgende vigerende beleidsdocumenten:

- Masterplan Hoevelaar 2015
- Structuurvisie Woudenberg 2030
- Omgevingsplan Hoevelaar
- Provinciale Verordening en Programma Wonen en Werken 2023
- Woonvisie Woudenberg 2024-2030 (november 2023)
- Woonbehoefteonderzoek Woudenberg 2022-2024-2032-2040 (september 2022)
- Woondeal 2022-2030 Regio Amersfoort
- Woonzorgvisie Woudenberg (november 2024)

#### ■ Omvang van de woningbouw

Het voor Hoevelaar fase 3 uitgewerkte flexibel stedenbouwkundig raamwerk laat een opnamevermogen zien van in totaal 575 woningen. In de Bijlage is dit aantal gedifferentieerd opgenomen met de verdeling ervan over de in fase 3 onderscheiden woonclusters. In onderstaand kader is het aantal woningen afgezet tegen enkele van de in het vorige onderdeel geduide beleidsdocumenten.

##### **Masterplan Hoevelaar 2015**

*In het Masterplan Hoevelaar 2015 is aangegeven dat in de periode tot 2030 in de wijk Hoevelaar maximaal 925 woningen worden gerealiseerd. De Woonvisie 2013+ geeft aan dat er tot 2030 tussen de 600 en 900 woningen nodig zijn om in de eigen woningbehoefte te kunnen voorzien.*

##### **Provinciale Verordening en Programma Wonen en Werken 2023**

*Voor Woudenberg – vallend onder de regio Amersfoort – worden in het programma Wonen en Werken 2023 de volgende woningaantallen aangegeven binnen stedelijk gebied.*

|                   |   |                |
|-------------------|---|----------------|
| Periode 2020-2025 | : | 460 woningen   |
| Periode 2026-2030 | : | 600 woningen   |
| Totaal tot 2030   | : | 1.060 woningen |

##### **Structuurvisie Woudenberg 2030**

*De Structuurvisie geeft aan dat in de te realiseren woonwijk Hoevelaar maximaal 1.000 woningen komen en dat de woningbehoefte ligt tussen de 600 en 1.000 woningen.*

##### **Woonvisie 2024-2030**

*In 2022 is een woonbehoefte onderzoek uitgevoerd waaruit bleek dat er behoefte was aan 1.445 extra woningen in Woudenberg in de periode 2022-2032. Dit is een groei ten opzichte van het aantal woningen van rond de 1.250 ten opzichte van de Woonvisie 2019+.*

**Omgevingsplan Hoevelaar**

Hoevelaar fase 1 : Volgens OP zijn hier 272 woningen mogelijk

Hoevelaar fase 2 : Volgens OP zijn hier 275 woningen mogelijk

Totaal voor de fasen 1 en 2 kunnen er derhalve 547 woningen worden gerealiseerd. Bij het opnemen van 575 woningen in fase 3 zou het totaal aantal woningen in de wijk Hoevelaar dan uit kunnen komen op 1.122 woningen. Dit aantal is ruim hoger dan opgenomen in het Masterplan Hoevelaar, de Structuurvisie Woudenberg en het Programma Wonen en Werken van de provincie.

**Analyse en kanttekeningen**

- In het Masterplan wordt aangegeven dat per deelgebied gekeken wordt naar de invulling van de gebieden, zowel kwalitatief als kwantitatief. Hierin lijkt een opening te zitten voor het aanpassen van het aantal woningen, waarbij het alleen niet duidelijk is of dit ook geldt voor het aanpassen van het totale aantal woningen. Wel wordt aangegeven dat meer naar het noorden van de wijk de woningdichtheid minder wordt ten opzichte van de eerdere fase. Het Masterplan is al wat ouder (2015). In bijna 10 jaar tijd zijn er wel wijzigingen gekomen in de vraag naar het aantal woningen.
- In de Structuurvisie Woudenberg is Hoevelaar nog opgenomen als een te realiseren uitbreidingswijk waarbij het aantal woningen is aangegeven op grond van de Woonvisie 2013. Het aantal woningen is op basis daarvan op 1.000 gesteld.
- Voor Hoevelaar zijn in de provinciale woonmonitor die 2x per jaar aan de provincie wordt gestuurd 925 woningen voor Hoevelaar opgenomen.
- Vanuit het programma Wonen en Werken worden geen problemen verwacht als het aantal woningen hoger uitvalt omdat er in de regio een tekort is aan woningen. Door ontwikkelingen in de tijd is een grotere woningbehoefte naar voren gekomen waardoor de huidige aantallen niet meer overeen komen met de eerdere cijfers.

Gegeven voorgaande analyse is de keuze gemaakt om voor de verdere invulling van de samenwerking tussen gemeente en Spoolderberg (grondexploitatie / overeenkomsten) voorsnog uit te gaan van het maximumaantal van 575 woningen.

## Maatschappelijke voorzieningen

### ■ Achtergrond

Vanuit meerdere beleidsterreinen is in de afgelopen periode aangegeven dat er behoefte bestaat aan ruimte voor maatschappelijke voorzieningen in Hoevelaar fase 3. Dit in afwijking van de aannamen in de Structuurvisie Woudenberg 2030 waarin destijds (2014) is opgenomen (citaat):

*"..... Er zijn in beginsel geen maatschappelijke of commerciële voorzieningen gepland in Woudenberg Oost. Dit in het kader van leefbaarheid en het op niveau houden van de bestaande voorzieningen in Woudenberg .....*".

Vanwege de kennelijk ontstane behoefte is ervoor gekozen om binnen het stedenbouwkundig raamwerk nu toch een voorzieningencluster op te nemen.

### ■ Randvoorwaarden

Op hoofdlijnen en in randvoorwaardelijke zin wordt vooralsnog gedacht aan een voorzieningencluster dat:

- qua omvang en opzet past op de Woudenbergse schaal
- zo is gesitueerd dat het centraal in Hoevelaar als geheel komt te liggen
- autoluw wordt ingericht met ruim baan voor voetgangers / langzaam verkeer
- qua bebouwing net iets hoger mag worden dan de woonclusters (incidenteel 5 lagen)
- uitsluitend bestaat uit appartementsgebouwen
- ruimte biedt voor maatschappelijke voorzieningen in de plint van de gebouwen
- zo is ingericht dat voorzieningen en wonen kunnen worden uitgeruild

Bij de verdere planologische uitwerking is het van belang dat de bestemming voor dit gebiedsdeel breed / gemengd wordt ingevuld en niet met mogelijk beperkende / specifieke aanduidingen wordt belast.

### ■ Inhoudelijke keuzen

Voor het voorzieningencluster is er in lijn met de Structuurvisie Woudenberg 2030 uitdrukkelijk voor gekozen geen commerciële voorzieningen toe te laten. In het voorzieningencluster is derhalve geen plaats voor bijvoorbeeld winkels, horeca en sportscholen. Maar wel voor een voorziening als een kinderdagverblijf. Daarnaast is inmiddels vastgesteld dat er geen behoefte lijkt te bestaan aan de wat grotere maatschappelijke objecten waaronder een kerk of bibliotheek. In het nu voorliggende programma is ook geen (basis)school opgenomen, hoewel er vanuit het onderwijsveld wel behoefte lijkt te bestaan dit te verkennen. Die verkenning kan zich richten op de mogelijkheden hiervoor in de plint van het voorzieningencluster.

Het voorgaande betekent dat het voorzieningencluster vooralsnog en hoofdzakelijk zorggerelateerd zal worden ingevuld. Op dit moment is er echter nog geen scherp beeld van waar concrete behoeften liggen en in welke omvang wordt gedacht. Uit een eerste analyse op hoofdlijnen blijkt al wel het navolgende:

- Huisartsen zijn al vrij goed aangehaakt bij Hoevelaar fase 3. Ze hebben aangegeven met de huidige bezetting tot 16.000 inwoners te kunnen bedienen. Daar wordt met de realisatie van fase 3 naar verwachting overheen gegaan. Het is derhalve verstandig om met hen in gesprek te gaan / blijven over wat dit voor hen vraagt en in hoeverre dit in fase 3 gerealiseerd kan worden.

- Voor tandartszorg is het beeld dat er wachtlijsten zijn. Dit moet echter nog worden gestaafd. Het is niet uit te sluiten dat vanwege een acute behoefte aan uitbreiding al sneller invulling elders wordt gevonden, eerder dan dat fase 3 is gerealiseerd.
- Er zijn nog geen signalen dat het consultatiebureau en/of verloskundigen ruimtegebrek hebben. Dat staat echter los van de vraag of ze een dependance in Hoevelaar fase 3 zouden willen. Het is verstandig hierover met hen het gesprek aan te gaan.
- Het is denkbaar dat er vanuit het gemeentelijke Sociaal Domein ruimte gewenst is voor een dependance van CDKS (balie / enkele werkplekken / vergaderruimte). Dit moet intern-gemeentelijk worden aangekaart en besloten.
- In lijn - en mogelijk te combineren - met het Sociaal Domein is ruimte voor een team van organisatie MetMaya denkbaar (enkele werkplekken / spreekkamer). MetMaya biedt specialistische jeugdzorg aan. Het gesprek met deze organisatie moet daarvoor worden aangegaan.
- Voor ouderen, veteranen (bekend dat ze ruimte zoeken), psychisch kwetsbaren en 'gewone' inwoners is ruimte voor dagbesteding van belang (kopje koffie, krantje, workshop, etc.). Daarnaast is het in algemene zin voor de leefbaarheid van ouderen in de wijk nodig om op korte afstand (zorg)functies onder te brengen.
- Zowel bij jongeren als bij de organisatie die voor de gemeente het jeugd- en jongerenwerk uitvoert is er de wens voor kantoorruimte voor de medewerkers gecombineerd met een "chillplek" voor jongeren (jongerenhub). Dit is niet te combineren met een eventuele inlooplek voor andere doelgroepen omdat jongeren niet komen als de plek ook is ingericht voor anderen.

Naast de voorgaande al in beeld gekomen functies kan verder worden gedacht aan de volgende invullingen:

- Dependance van de politie
- Steunpunt voor zorgmedewerkers / thuiszorg
- Praktijk voor fysiotherapie
- Steunpunt voor gemeentelijke medewerkers van de buitendienst
- Steunpunt voor medicijnuitgifte van een apotheek
- Afgifte-/ophaalpunt voor pakketdiensten
- Ruimte voor openbaar toilet

Gegeven het brede pallet aan mogelijke invullingen is het van belang tijdig met alle geïnteresseerde partijen in gesprek te gaan om stap voor stap te komen tot een samenhangende invulling van het voorzieningencluster. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de financiële haalbaarheid, gegeven het feit dat sommige functies alleen bestaansrecht hebben vanuit gemeentelijke bijdragen en subsidies. Vanuit de taakstelling / regionale afspraken kan aanvullend behoefte ontstaan aan specifieke invullingen.

### ■ Omvang voorzieningencluster

De omvang van het voorzieningencluster resulteert uit de contouren hiervan binnen de stedenbouwkundige opzet en omvat maximaal circa 2.500 m<sup>2</sup> bvo. Het is derhalve niet ondenkbaar dat keuzen gemaakt moeten worden voor wie er wel en niet een plek kunnen krijgen binnen het cluster. Een passende samenhang en slim omgaan en combineren van beschikbaar vloeroppervlak wordt dan ook de opgave bij de verdere uitwerking en invulling. Zoals bij de randvoorwaarden aangegeven, wordt het totale vloeroppervlak zodanig in het plan opgenomen dat een eenvoudige uitruil naar wonen gerealiseerd kan worden.

## Bijlage

### Verdeling woningbouw Hoevelaar Fase 3



| Woningcategorie                   | A         | B         | C         | D         | E           | F         | G         | H         | I         | J         | Tot        | %          |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| Koop duur (vrijstaand)            | 3         | 3         | 3         | 1         |             | 2         | 3         | 5         | 1         | 3         | 24         | 4          |
| Koop duur (tweekapper)            | 4         | 3         | 3         | 2         |             | 2         | 2         | 5         | 2         | 3         | 26         | 5          |
| Koop middelduur (hoek en rij)     | 14        | 12        | 13        | 6         |             | 6         | 10        | 19        | 5         | 13        | 98         | 17         |
| Koop betaalbaar (rij)             | 12        | 12        | 13        | 6         |             | 6         | 9         | 19        | 5         | 14        | 96         | 17         |
| Huur vrije sector (rij)           | 7         | 7         | 6         | 3         |             | 3         | 5         | 9         | 3         | 7         | 50         | 9          |
| Koop sociaal (rij)                | 7         | 6         | 6         | 3         |             | 3         | 5         | 10        | 2         | 6         | 48         | 8          |
| Huur sociaal (rij)                | 10        | 9         | 10        | 5         |             | 5         | 7         | 14        | 4         | 10        | 74         | 13         |
| Huur sociaal (BEBO)               | 10        | 9         | 10        | 5         |             | 5         | 7         | 14        | 4         | 10        | 74         | 13         |
| Koop (appartement / duur)         |           |           |           |           | 9           |           |           |           |           |           | 9          | 2          |
| Koop (appartement / middel)       |           |           |           |           | 17          |           |           |           |           |           | 17         | 3          |
| Koop (appartement / betaalbaar)   |           |           |           |           | 17          |           |           |           |           |           | 17         | 3          |
| Koop (appartement / sociaal)      |           |           |           |           | 9           |           |           |           |           |           | 9          | 2          |
| Huur (appartement / vrije sector) |           |           |           |           | 8           |           |           |           |           |           | 8          | 1          |
| Huur (appartement / sociaal)      |           |           |           |           | 25          |           |           |           |           |           | 25         | 4          |
| <b>Totaal woningen</b>            | <b>67</b> | <b>61</b> | <b>64</b> | <b>31</b> | <b>85</b>   | <b>32</b> | <b>48</b> | <b>95</b> | <b>26</b> | <b>66</b> | <b>575</b> | <b>100</b> |
| <b>Totaal woningen betaalbaar</b> |           |           |           |           |             |           |           |           |           |           | <b>343</b> | <b>60</b>  |
| <b>Totaal m2 voorzieningen</b>    |           |           |           |           | <b>2500</b> |           |           |           |           |           |            |            |