Raadsvoorstel

Voorstelnummer:341328
Zaaknummer: 752325

Houten, 5 oktober 2021

gemeente Houten

Onderwerp:
Blijven bouwen, vertraging voorkomen (motie 120)

Beslispunten:
1. In te stemmen met de locaties Loerik 6, Kantoor Viveste, locatie op Molenzoom Zuid-Oost, Luno, 2e fase oude gemeentehuis, De Molen 37 en Forum als kansrijke locaties voor woningbouw op de korte termijn.
2. In te stemmen met voorliggende procesaanpak, inclusief toetsingskader, om te komen tot het ontwikkelen van woningen op deze, en mogelijk toekomstige, locaties.
3. Voor het uitvoeren van de aanpak € 180.000 beschikbaar te stellen en dit ten laste te brengen van het weerstandvermogen grondbedrijf.

Samenvatting
Uw motie met het onderwerp: ‘Blijven bouwen, vertraging voorkomen’, aangenomen in uw Raadsvergadering van 15 juni 2021, heeft als achterliggende gedachte de woningbouwproductie de komende tijd op peil te kunnen houden. Zonder actie zal de huidige voorraad aan plannen op zijn. Gelet op de doorlooptijd van nieuwe projecten is actie gewenst.

Concreet is in de motie gevraagd of er (zoek)locaties zijn waar op relatief korte termijn woningen voor jongeren, starters en senioren gebouwd kunnen worden. Naar aanleiding van de motie is er een bijpraatavond met de raad georganiseerd. Hier is verder gesproken over welke criteria van belang zijn bij deze ontwikkeling. Hieruit kwam naar voren dat uw raad snelheid, betaalbare woningen voor genoemde doelgroepen, participatie en ruimtelijke kwaliteit essentieel vindt. Daarnaast ontbreekt het momenteel gemeente-breed aan een ruimtelijk kader om bouwplannen vorm te kunnen geven.

Criteria en Lijst met projecten
Het gesprek met uw raad heeft geleid tot criteria die van belang zijn bij de relatief snelle ontwikkeling van woningen op locaties. Vervolgens is er een lijst met locaties opgesteld. Deze locaties zijn aan de hand van de (kwalitatieve) criteria allemaal beoordeeld. Zo is gekomen tot een lijst met locaties waarvan de verwachting is dat daar relatief snel tot woningbouwontwikkeling gekomen kan worden voor de gewenste doelgroep. Doel van deze beoordeling is om op basis van kwalitatieve en kwantitatieve criteria zo objectief mogelijk tot een goede afweging en prioritering te komen. Ook eventuele nieuwe locaties kunnen getoetst worden aan de hand van deze criteria. Het wordt hiermee een doorlopend toetsingskader waarbij ook nieuwe projecten of een wijziging in projecten mogelijk zijn. De raad zal hiervan op de hoogte worden gebracht als dit zich aandient.

Proces
Wij stellen een aanpak voor waarbij we ons richten op (her)ontwikkeling op deze locaties. Het ontbreekt momenteel aan voldoende (ruimtelijke) kaders om initiatieven aan te toetsen. Per locatie wordt uw raad betrokken bij het opstellen van een kavelpaspoort waarbinnen de ontwikkeling plaats moet vinden. Het kavelpaspoort geeft richting aan de ontwikkeling door uitspraken te doen over het gewenste woningbouwprogramma, kaders te bieden voor stedenbouw en leefomgeving, financiële kaders te stellen (kostenverhaal) en richtlijnen te geven voor de wijze van participatie. Het kavelpaspoort wordt samen met de ontwikkelaar en met behulp van participatie opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Het kavelpaspoort biedt de door uw raad gevraagde sturing op programma en ruimtelijke kwaliteit en biedt waarborgen voor een goede kwaliteit van de leefomgeving zoals de omgevingswet die gaat vragen.

De voorgestelde zeven locaties bieden ruimte voor de nieuwbouw van circa 500 woningen. Deze projecten kunnen naar verwachting binnen een periode van 5 jaar tot ontwikkeling zijn gekomen.

Om goed uitvoering te kunnen geven aan het kavelpaspoort is aanvullend instrumentarium nodig zoals een tijdelijke dan wel permanente herziening van het kostenverhaal en vormen van toetsing op de ruimtelijke kwaliteit.

Aanleiding
Uw motie met het onderwerp: ‘Blijven bouwen, vertraging voorkomen’, aangenomen in uw Raadsvergadering van 15 juni 2021, heeft als achterliggende gedachte de woningbouwproductie de komende tijd op peil te kunnen houden. Immers, binnen de gemeente Houten is een groot tekort aan (betaalbare) woningen voor jongeren, senioren en starters. Het ontbreekt momenteel gemeente-breed

aan een ruimtelijk kader om bouwplannen vorm te kunnen geven. Op dit moment loopt het proces van de ‘onderzoeksagenda’, waarin gezocht wordt naar geschikte locaties voor woningbouw. Vooruitlopend hierop vraagt u het college in de motie te onderzoeken hoe de gemeente kan blijven bouwen en zo vertraging in de bouwproductie te voorkomen.

Tijdens de bijpraatavond voor uw Raad van 13 juli 2021 bent u geïnformeerd en geconsulteerd over de vier punten uit uw motie, te weten:

1. Zijn er concreet uitgewerkte bouwplannen die passen binnen de ambities dan wel tegemoet komen aan de woningbehoefte van jongeren, senioren en starters;
2. Zijn er locaties waarop bouwplannen ontwikkeld kunnen worden die parallel lopen aan de ontwikkeling van de nieuwe visieontwikkeling ‘Samen bouwen aan Houten’ en kunnen de ervaringen bij het realiseren van de bouwprojecten parallel aan de visievorming benut worden als leerervaring en input voor de (nieuwe) visievorming en vice versa;
3. Kunt u kansrijke gebieden in de gemeente Houten in kaart brengen waar plannen kunnen leiden tot een toevoeging van 400-500 woningen in de komende jaren;
4. Kunt u parallel aan punt 3 selectiecriteria uit werken waaraan de in kaart gebrachte gebieden kunnen worden getoetst.

Naar aanleiding van de avond is uw raad gevraagd welke criteria zij belangrijk vindt bij deze herontwikkeling. Dit heeft geleid tot input vanuit diverse partijen over afwegingscriteria en het relatieve belang hiervan.

Op basis van de doelstelling van de motie (voorkomen vertraging bouwproductie en liefst zo snel mogelijk ontwikkelen van betaalbare woningen in het juiste segment) en de raadsconsultatie van 13 juli, komt het college tot voorliggende aanpak. Hierin is een verdeling gemaakt in de afwegings- en beoordelingscriteria die door uw raad genoemd zijn in de motie en tijdens en na de bijpraatavond. Dit heeft geleid tot een procesaanpak waarbij kansrijke locaties zijn geselecteerd aan de hand van criteria, en vervolgens programmatische en kwaliteitscriteria worden opgenomen in een op te stellen kavelpaspoort per locatie. Dit kavelpaspoort per locatie wordt vervolgens ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd. Het kavelpaspoort geeft de randvoorwaarden waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden.

De locaties waar we ons op willen richten zijn:

- Loerik 6 (Afronding Houten Vinex)
- Kantoor Viveste (Oude Dorp)
- Luno (Kokermolen)
- Locatie Molenzoom Zuid-Oost (Molenzoom 1-23)
- De Molen 37
- 2e fase oude gemeente huis (Standerdmolen)
- Forum (Locatie aan De Slinger; herontwikkeling Bibliotheek, Huis van Houten, eventueel College de Heemlanden).

Dit zijn locaties die geschikt zijn voor het gewenste programma (sociale woningbouw/ goedkope koop/ huur, conform concept woonvisie en woonbehoefteonderzoek), een toekomstige integrale gebiedsontwikkeling niet in de weg staan (no regret) en naar verwachting relatief snel ontwikkelend kunnen worden. De planvorming rondom de locatie Luno is al zo ver gevorderd dat het niet wenselijk is vanaf ‘nul’ een kavelpaspoort op te stellen. Wel worden de huidige afspraken met de ontwikkelaar tegen het licht gehouden en daar waar nodig aangevuld aan de hand van de gestelde eisen uit het kavelpaspoort (zoals bijvoorbeeld kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen).
Voor de laatste locatie geldt dat de ‘positieve’ beoordeling positief leunt op het initiatief van de maatschappelijke organisaties en de noodzaak om het Huis van Houten te renoveren of te vervangen.

Beoogd effect

Zo snel mogelijk komen tot het bouwen van extra woningen in de gewenste doelgroep van jongeren, senioren en starters en hierbij een goede ruimtelijke kwaliteit realiseren.

Argumenten per beslispunt

1.1 Beperken van het aantal locaties vergroot de snelheid
Door de focus te leggen op een aantal locaties kunnen alle inspanningen zich hierop concentreren en kunnen middelen effectief worden ingezet.

1.2 Het betreft locaties die relatief snel ontwikkeld kunnen worden.
Bij de selectie van de locaties is gekeken naar een aantal criteria die snelle ontwikkeling bevorderen. Dit zijn onder meer: een vergevorderde planvorming, beperkt aantal grondeigenaren, gemeentelijk of corporatie eigendom, inschatting van het draagvlak en de fase waarin het planproces zich begeeft.

1.3 De locaties zijn geschikt voor het gewenste woonprogramma conform de concept-woonvisie van de gemeente (sociale woningbouw/goedkope koop / huur)

Het is wenselijk om woningen te ontwikkelen voor starters, jongeren en senioren. Uit het woningbehoefte-onderzoek blijkt dat mede vanwege demografische veranderingen er behoefte ontstaat aan woningen voor deze doelgroepen. Hierbij ligt gestapelde bouw in de vorm van appartementen voor de hand. De genoemde locaties zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt hiervoor (zeer) geschikt.

1.4 Door te kiezen voor losse projecten zijn de locaties niet in ontwikkeltempo van elkaar afhankelijk of van een overkoepelende visie.

Door de uitslag van het referendum ontbreek het nu aan deze overkoepelende visie. Om versnelling te kunnen realiseren is het wenselijk minder afhankelijkheden te hebben in de planvorming. Ook is het logisch te kiezen voor locaties die al eerder benoemd zijn als woningbouwlocatie en een toekomstige integrale gebiedsontwikkeling niet in de weg staan (no regret).

2.1 Om aan de actuele woonbehoefte te voldoen is het wenselijk om ruimtelijk en programmatisch te kunnen sturen.

Uit de participatiebijeenkomsten die gehouden zijn bij het opstellen van de Woonvisie blijkt dat bewoners woonmilieus zoeken die anders zijn dan nu. Collectiviteit speelt daar een grote rol bij. Gedeelde tuinen, werkplekken, ontmoetingsplaatsen (shared spaces), dure appartementen met grote balkons en kleine startersappartementen van rond de twee ton. Op deze woonwensen moet ruimtelijk en programmatisch gestuurd worden om te borgen dat er nieuwe uitdagende woonmilieus worden toegevoegd die aansluiten bij deze nieuwe woonwensen.

2.2 Zonder (ruimtelijk) kader willen eigenaren en ontwikkelaars niet ontwikkelen

De locaties liggen alle in het gebied Centrum – Molenzoom – Koppeling. Door de uitslag van het referendum is hier voorlopig geen ruimtelijk kader aanwezig om bouwontwikkelingen aan te toetsen. De genoemde locaties zijn overwegend in bezit van investeerders en ontwikkelaars. Deze partijen hebben aangegeven (ruimtelijke) kaders te willen van de gemeente voordat ze plannen maken en in gesprek gaan met bewoners. Ook willen ze alleen aan de slag samen met de gemeente. Door vooraf deze kaders te bieden door middel van een kavelpaspoort kan de (her)ontwikkeling weer op gang komen en wordt voorkomen dat enkel het bestaande verhuurd wordt zoals nu het geval is.

2.3. Het huidige beleidskader is onvoldoende toereikend om de gewenste uitkomst te garanderen.

De huidige kantorenstrategie geeft eigenaren van het bestaande vastgoed aan de Molenzoom de ruimte tot omzetten naar woningen. Hieraan worden slechts drie voorwaardes voor ontwikkeling van woningbouw verbonden: Participatie met bewoners, Programma in lijn met de woonvisie en een verklaring van geen bedenkingen van de raad. Deze strategie zorgt (inmiddels aantoonbaar) voor monotone woongebouwen in een kantoormilieu zonder ruimtelijke visie. De gemeenteraad heeft aangegeven meer te willen sturen op ruimtelijke kwaliteit. Heel Houten is gepland met een visie en vanuit kwaliteitskaders. Bij de op handen zijnde gebiedsontwikkelingen vraagt dat eerder meer aandacht en betrokkenheid van de gemeente dan minder.

2.4 Het is wenselijk het kavelpaspoort mede met participatie vorm te geven.

Bouwen in Houten is een onderwerp dat veel Houtenaren bezig houdt. Het bepalen van ruimtelijke kaders is daarom iets dat mede met behulp van participatie tot stand moet komen. Hierbij moet op voorhand duidelijk zijn op welke onderdelen participatie mogelijk is en op welk niveau (meedenken – meewerken).

Kanttekeningen

2.1 Het opstellen van de kavelpaspoorten moet verdere ontwikkelingen binnen de visie voor Bouwen in Houten ondersteunen of in elk geval niet hinderen.

De leerervaringen van voorliggende procesaanpak kunnen gebruikt worden in een mogelijk traject voor de vorming van een nieuwe ruimtelijke visie, strategie of anderszins voor Houten.

2.2 De inschatting van het draagvlak voor de kansrijke locaties is een kwalitatieve inschatting. Het daadwerkelijke draagvlak zal bij uitvoering van het participatietraject naar voren komen.

Bij sommige locaties is dit participatietraject al gaande en dient verder afgerond te worden. Bij andere locaties zal nog gestart moeten worden met het participatietraject.

2.3 Loerik 6 is de enige locatie binnen Houten die nog vrij is en als 'schuifruimte' voor andere ruimtelijke ontwikkelingen kan worden ingezet om die te kunnen versnellen.

Het kan voor andere ontwikkelingen zeer wenselijk zijn om over deze schuifruimte te kunnen beschikken. Bijvoorbeeld om ruimte te kunnen bieden aan tijdelijke verplaatsing van wonen, werken of maatschappelijke functie (bijvoorbeeld de bibliotheek).

2.4 Bij verdere planologische kaderstelling kan blijken dat het gewenste programma niet volledig mogelijk is.

Bijvoorbeeld doordat het programma verkeerskundig onvoldoende gefaciliteerd kan worden, of dat wettelijke milieutechnische eisen belemmeringen of vertragingen opleggen. Te denken valt aan natuurbeschermingseisen of bijvoorbeeld eisen vanwege de stikstofdepositie. Als hier bij het opstellen van het kavelpaspoort al reden voor is, dient dit zo snel mogelijk geadresseerd te worden.

3.1 De onttrekking aan het weerstandsvermogen grondexploitatie heeft tot gevolg dat de benodigde middelen ter dekking van de investeringsruimte t.b.v. 'Bouwen aan Houten' onder druk komen te staan omdat er op de korte termijn (komend jaar) geen inkomsten tegenover staan.

Daar staat tegenover dat op de langere termijn de kosten via een kostenverhaalovereenkomst worden verhaald op de ontwikkelende partij.

Participatie

De kavelpaspoorten worden in samenwerking met geïnteresseerde ontwikkelaars en met behulp van participatie per locatie met de buurt en de direct aanpalende buurten opgesteld. De leidraad communicatie en participatie is hierbij kaderstellend.

Financiën en formatie

De kosten die gemaakt worden voor het opstellen van de kavelpaspoorten worden via een kostenverhaalovereenkomst verhaald op de initiatiefnemers van de plannen. Het starten met het opstellen en begeleiden van de kavelpaspoorten vraagt echter eerste een voorinvestering waarvoor budget moet worden vrijgemaakt. Zo is inzet van een projectteam (projectleider en ondersteuning, in totaal 2 fte) benodigd. De kosten hiervan tot de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2022 bedragen ca. €180.000 en kunnen worden gedekt uit het weerstandvermogen grondbedrijf. Bij het verder uitwerken van het plan van aanpak voor dit proces zullen de kosten preciezer begroot kunnen worden. Het genoemde bedrag wordt hierbij als plafond gehanteerd.

Tijdens het proces zal ook worden ingezet op het verkrijgen van subsidie.

Communicatie

Na vaststelling van de aanpak en de locaties zal dit naar de betrokken partijen per locatie gecommuniceerd worden. Brede communicatie en participatie kan starten op het moment dat daadwerkelijk met het opstellen van het kavelpaspoort gestart wordt.

Voortgang

Na vaststelling van de aanpak en de locaties kan gestart worden met het opstellen van de kavelpaspoorten. Voortgang zal mede afhankelijk zijn van de initiatiefnemers/ ontwikkelaars. Immers het betreft locaties waarbij telkens sprake is van een particulier initiatief; de gemeente ontwikkelt niet zelf maar stuurt via kaderstelling op programma en ruimtelijke kwaliteit. Uiteraard hebben wij bij de locatiekeuze mede gemaakt op basis van signalen van ontwikkelaars die aangeven hier graag aan de slag te willen.

Evaluatie

Na vaststelling van de omgevingsvergunning per locatie kan geëvalueerd worden of deze werkwijze tot het gewenste resultaat heeft geleid; namelijk het zo snel mogelijk realiseren van woningen voor jongeren, starters en senioren en hierbij een goede ruimtelijke kwaliteit realiseren.

Houten, 5 oktober 2021

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Barink G.P. Isabella

Bijlagen

1. Procesaanpak ‘blijven bouwen, vertraging voorkomen’
2. Wegingskader locaties motie 120

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Sander Bos
2e PoHo: N.v.t.

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 341328

Onderwerp
Blijven bouwen, vertraging voorkomen

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 5 oktober 2021 gelezen en besluit:

1. In te stemmen met de locaties Loerik 6, Kantoor Viveste, locatie op Molenzoom Zuid-Oost, Luno, 2e fase oude gemeentehuis, De Molen 37 en Forum als kansrijke locaties voor woningbouw op de korte termijn.
2. In te stemmen met voorliggende procesaanpak, inclusief toetsingskader, om te komen tot het ontwikkelen van woningen op deze, en mogelijk toekomstige, locaties.
3. Voor het uitvoeren van de aanpak € 180.000 beschikbaar te stellen en dit ten laste te brengen van het weerstandvermogen grondbedrijf.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 23 november 2021.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier, de voorzitter,

C.M.S. Visser G.P. Isabella