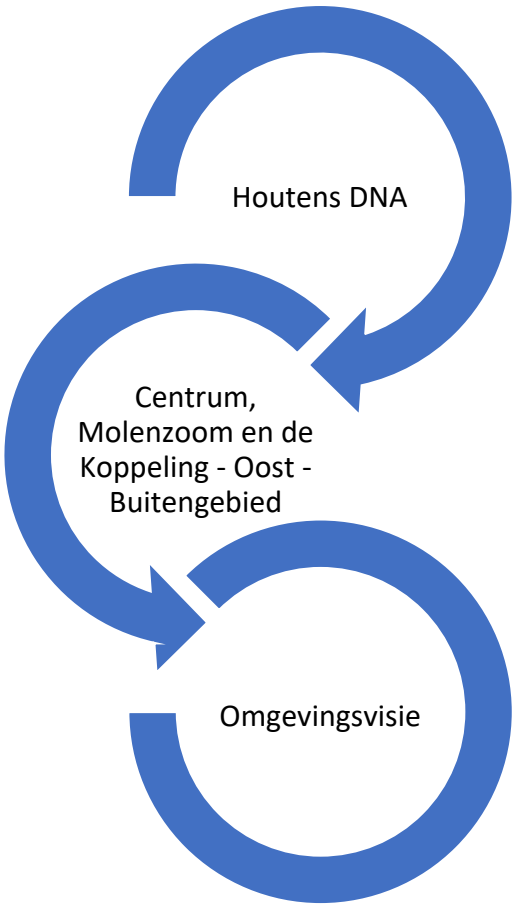
BIJLAGE 1 - SPOORBOEKJE VAN DE RUIMTELIJKE OPGAVENTOT 2026



VOORTBOUWEN OP HET HOUTENS DNA

Februari 2023

Inhoudsopgave

Inleiding 2

Deel A: Belangrijkste uitgangspunten voor de ruimtelijke opgaven 3

A1. Houtens DNA als basis 4

A2. Participatie bij ruimtelijke opgaven 5

A3. Monitoring woningbouw 6

Deel B: Woningbouwopgaven 7

B1 Ontwikkelingen binnen de Rondweg 8

B2 Ontwikkeling Houten Oost 12

B3 Woningbouw in Buitengebied 14

Deel C: Wettelijke taak en collegeambities 15

C1 Opstellen Omgevingsvisie en Omgevingsplan 16

C2 Woningen toevoegen zonder te bouwen 17

C3 Nieuwe regels voor huisvesting 18

C4 Grondbeleid en kostenverhaal bij woningbouw 19

C5 Afstemming en bijdragen Regio, Rijk en Provincie 20

Deel D: Risicobeheersing, middelen en planning 21

D1 Risico's en beheersing 22

D2 Overzicht middelen 24

D3 Planning en samenhang ruimtelijke opgaven 26

D4 Totaaloverzicht planning woningbouw 27

Bijlagen 1

Bijlage 1: Overzicht projecten 2

Inleiding

Voor u ligt het spoorboekje van de Ruimtelijke Opgaven tot 2026. Doel van dit document is om de ruimtelijke opgaven op hoofdlijnen en in samenhang met elkaar, inzichtelijk te maken. Het gaat om het realiseren van 4.750 woningen tot 2040, het ruimte bieden voor maatschappelijke en culturele bestemmingen in het Centrum en de vitalisering van Het Rond. Hierbij moet ook het beleid op het gebied van mobiliteit, klimaat, economie, wonen, groen, duurzaamheid en het sociaal domein in acht genomen worden.

Vanwege de woningnood is haast geboden. Tegelijkertijd stellen we hoge eisen aan de kwaliteit van de woningen en van de stedenbouwkundige uitwerkingen. Het dilemma – tussen snelheid en kwaliteit – wordt overbrugd door het Houtens DNA op korte termijn te herbevestigen. Het vormt de basis voor de grotere ruimtelijke opgaven, welke bestaan uit:

1. **Houtens DNA als basis**
2. **Woningbouwopgaven:**
   - **Ontwikkelingen binnen de Rondweg**
   - **Houten Oost**
   - **Woningbouw in Buitengebied**
3. **Omgevingsvisie en Omgevingsplan**
4. **Collegeambities**

Het spoorboekje geeft de samenhang tussen alle ruimtelijke opgaven weer en het schetst in grote lijnen de doelen per opgave. Deze globale schets is vooral nodig om het overzicht te krijgen en te houden over de realisatie van de ruimtelijke opgaven en in het bijzonder de woningbouw. Het is daarmee vooral een document om de voortgang te bewaken en om tijdig bij te sturen. Als bijvoorbeeld blijkt dat de sociale huur onbedoeld achterblijft, wordt dat in de volgende projecten bijgestuurd.

Om goed te kunnen sturen is dit spoorboekje gebaseerd op de ambities uit:
- Collegeprogramma
- Moties van de raad (Blijven Bouwen, Vertraging Voorkomen en motie 185, d.d. 2021)
- Documenten van initiatiefnemers, zoals Binnendorp Molenzoom en Manifest Houtense Koers
- Vigerende bestemmingsplannen, vastgesteld beleid en visies (b.v. Woonvisie, Visie Oude Dorp)

Het spoorboekje is verdeeld in 4 onderdelen; Deel A waarin de belangrijkste uitgangspunten staan voor de ruimtelijke opgaven: het Houtens DNA als basis, participatie bij de ruimtelijke opgaven en de monitoring van de woningbouw. In Deel B worden de woningbouwopgaven binnen de rondweg, de ontwikkeling van Houten Oost en de woningbouw in het buitengebied behandeld. Daarna volgen in Deel C het opstellen van een Omgevingsplan- en visie en de collegeambities. Tot slot worden in Deel D de risico’s, middelen en de planning in kaart gebracht die bij deze opgaven een rol spelen.

We willen dit spoorboekje jaarlijks actualiseren en aanbieden aan de raad. Hiervoor is alle informatie zo concreet mogelijk gemaakt. Aantallen en planningen zijn indicatief. Hoe verder weg, hoe meer er rekening moet worden gehouden met onzekerheden en wijzigingen. Daar waar de informatie nog ontbreekt, wordt aangegeven wanneer we verwachten de informatie te hebben. Het spoorboekje is een dynamisch voortgangsdocument voor de raad.

Deel A: Belangrijkste uitgangspunten voor de ruimtelijke opgaven

A1. Houtens DNA als basis

Houten heeft een lange, rijke geschiedenis en is een stedenbouwkundig juweel. De basis hiervoor vormt het gedachtengoed van de Gardencities c.q. tuinsteden waarin het welbevinden van de mens binnen de woonomgeving centraal staat. Een gebouwde omgeving die uitnodigt tot sociaal contact, geborgenheid, warmte en gevoel met de directe omgeving van de woning inclusief een ontspannen, natuurlijke, meer organisch gevormde omgeving als decor. De hierin aanwezige en kenmerkende ingrediënten noemen we ook wel het Houtens DNA. Het Houtens DNA bestaat uit een set van ruimtelijke en sociale kenmerken van Houten. Deze vormen de basis van hoe Houten is vormgegeven en hoe inwoners Houten beleven en waarderen. Hoewel het hart van het Houtens DNA robuust is, zijn de ruimtelijke en sociale kenmerken van Houten niet overal hetzelfde. Zo zijn er bijvoorbeeld verschillen tussen gebieden als de kern Houten en de kernen Schalkwijk, Tull en 't Waal en 't Goy. Ook zijn er verschillen binnen de kern Houten.

Doel

Het Houtens DNA legt de basis voor alle visies en plannen die de komende jaren gemaakt gaan worden. Het herbevestigen van het Houtens DNA heeft daarom onze eerste prioriteit. De komende jaren gaan we Houten verder ontwikkelen, zowel ruimtelijk als sociaal. Dat is nodig omdat Houten te maken heeft met een veranderende bevolkingssamenstelling (o.a. meer ouderen en meer jongeren) en een groot tekort aan woningen. Tegelijkertijd zorgen we ervoor dat de voorzieningen passend zijn én blijven. Het streven is dat de visies en plannen die daarvoor ontwikkeld worden, aansluiten bij de wensen van de inwoners én bij het Houtens DNA. Daarom is het belangrijk om samen met inwoners en experts scherp te formuleren uit welke kenmerken het Houtens DNA bestaat en dit DNA door de raad te laten vaststellen. Zo zorgen we ervoor dat Houten niet alleen nu maar ook in de toekomst een fijne gemeente blijft om in te wonen, te werken en te recreëren.

Werkwijze

Bij het onder de loep nemen van het Houtens DNA kiezen we een aanpak die bestaat uit drie lijnen:

1. inwoners raadplegen door middel van straatinterviews en online participatie
2. gebruiken wat we al weten
3. raadplegen van experts.

De uitkomsten van deze lijnen worden vertaald naar een compact aantal Houtens DNA kenmerken.

Resultaat en planning

De ruimtelijke en sociale kenmerken waarin in grote lijnen overeenstemming lijkt te bestaan, vormen het Houtens DNA. Dit Houtens DNA vormt de basis voor de ruimtelijke ontwikkelingen en de Houtense Omgevingsvisie.

- November 2022: Voorbereiding (o.a. training medewerkers, opstellen vragenlijst straatinterviews en digitale enquête, bestaande documenten screenen op DNA waarden en voorbereiden expertsessie)
- December/januari 2022: Aankondigen DNA, raadplegen inwoners en experts, afronding beleidsinventarisatie.
- Januari/februari 2023: Resultaten verwerken en vertalen naar kernmerken Houtens DNA.
- Maart 2023: Behandeling raadsvoorstel Houtens DNA in college.
- 13 april 2023: Behandeling Houtens DNA in RTG.
- Mei 2023: raadsvoorstel Houtens DNA in de gemeenteraad ter besluitvorming.

Financiën

De kosten voor het opstellen van het Houtens DNA worden gedekt uit de middelen die beschikbaar zijn voor het opstellen van de Omgevingsvisie.

A2. Participatie bij ruimtelijke opgaven

Binnen de ruimtelijke opgaven is het realiseren van woningen een van de grootste uitdagingen. Volgens onze Leidraad Omgevingsinitiatieven & participatie (door de raad vastgesteld in november 2021) worden buren en belanghebbenden tijdig betrokken bij ontwikkelingen en het bouwen van woningen, dit heet participatie.

Onze leidraad is van toepassing op omgevingsinitiatieven van klein tot groot. Vaak gaat het daarbij over bouw- en verbouwinitiatieven. Maar ook bij allerlei andere initiatieven die impact op de buitenomgeving hebben is deze leidraad van toepassing. De leidraad geeft aan hoe we belanghebbenden betrekken bij initiatieven. Dat geldt zowel voor particuliere initiatiefnemers als voor de gemeente zelf.



Doel

Door bij de ruimtelijke opgaven belanghebbenden steeds tijdig te betrekken en meningen en ideeën op te halen kunnen visies en plannen inhoudelijk worden verbeterd. Het bevordert daarnaast de onderlinge verhoudingen en het vertrouwen, zodat het proces van visievorming, planvorming, toestemming- en/of vergunningverlening soepeler verloopt.

Werkwijze

Iedere ruimtelijke opgave vraagt om een andere aanpak op het gebied van participatie, daarom wordt vooraf een participatieplan opgesteld volgens de leidraad participatie. Hierin staat beschreven op welk niveau (meeweten, meedenken, meedoen, meebeslissen) de belanghebbenden worden betrokken. In een participatieplan staat ook waarom, waarover, wie, op welke wijze en wanneer worden geïnformeerd en betrokken. Zie voor meer informatie en hulpmiddelen: www. houten.nl/omgevingsinitiatieven.

Resultaat en planning

Al onze ruimtelijke opgaven, zoals visie- en planvorming komen tot stand met behulp van participatie. Echter iedere opgave vraagt om een andere aanpak. Bijvoorbeeld Houten Oost vraagt om een andere aanpak dan het Centrumgebied. Daarom wordt voor iedere opgave een eigen participatieplan opgesteld, waarbij ook ingezet wordt op het experimenteren met nieuwe participatievormen.

- Q2 2023 – Q4 2026 Experimenteren met vormen van participatie bij de ruimtelijke opgaven en hiervan leren.

Financiën

De werkelijk kosten worden nader bepaald per ruimtelijke opgave. De kosten voor participatie binnen het programma Bouwen voor Houten worden gedekt vanuit de middelen die beschikbaar zijn voor dit programma. Voor overige woningbouwinitiatieven kunnen de kosten en uren voor participatie worden gedekt uit de middelen en formatie die vanuit het collegeprogramma beschikbaar zijn gesteld voor concern brede participatie.

A3. Monitoring woningbouw



Om 4.750 woningen te kunnen bouwen die aansluiten bij de vraag, is er voor Houten een woonvisie opgesteld (Woonvisie Houten 2021-2030). Uit deze visie blijkt dat we voor een grote uitdaging staan. Dit komt door meerdere factoren, namelijk: de vergrijzing zet door, er zijn meer kleinere huishoudens, de doorstroming stagneert, er is een eenzijdige woningvoorraad en bestaande koopwoningen zijn onbetaalbaar. Daar komt bij dat de lange wachttijd voor sociale huurwoningen verder toeneemt. Er is ook veel vraag naar inclusief wonen voor ouderen en huisvesting voor bijzondere doelgroepen. De huidige woningvoorraad sluit nu niet goed meer aan op de vraag.

Doel

Het doel is om te komen tot een ruimer woningaanbod volgens onze woonvisie 2021-2030. Om dit te bereiken bouwen we woningen met meer variatie. “Je kan je hele leven in Houten blijven wonen”, is hierbij het uitgangspunt. Van de 4.750 nieuw te bouwen woningen bouwen we meer dan 50% betaalbaar (volgens het Rijksbeleid moet dit 66% zijn), waarvan 30% sociale huurwoningen. Onze woonvisie geeft aan dat er meer gebouwd moet worden in de appartementensfeer. Op voorhand kunnen deze niet worden geoormerkt voor starters, maar door de bouw daarvan wordt de woningvoorraad van Houten wel verbreed. Dit heeft het gevolg dat doorstroming wordt gefaciliteerd.

Werkwijze

Om onze doelen te bereiken letten we er bij het opstellen van (gebieds)visies op dat we:

- Bouwen volgens de Woonvisie
- Inzetten op gemixte wijken, zodat doorstroming kan plaatsvinden binnen de wijken.
- In iedere wijk de openbare ruimte inrichten met passende voorzieningen en ontmoetingsplekken, zodat een prettige woonplek ontstaat.

Monitoring
Via de provinciale planmonitor wordt bijgehouden hoeveel en wat voor soort woningen er worden gebouwd. Er wordt geteld vanaf 1 januari 2022, omdat vanaf deze datum de Woonvisie Houten 2021-2030 geldt. Op deze manier kan worden gemonitord of de afgesproken doelen (realiseren 4.750 woningen, waarvan 50% betaalbaar en daarvan 30% sociale huur) worden gehaald en kan er tijdig worden bijgestuurd.

Verder zijn er drie moties waar uitvoering aan wordt gegeven, namelijk:

1. Locaties voor Seniorenhofjes mogelijk maken (8 november 2022).
2. Tiny Houses (tuinkamers) voor jongeren die een steuntje in de rug nodig hebben (10 november 2022).
3. Woonvisie- Tiny houses (14 december 2021).

Resultaat en planning

De planvoorraad en gerealiseerde woningen worden bijgehouden in de provinciale planmonitor en er wordt onderzocht hoe deze gegevens gedeeld kunnen worden.

- Q2-2023: Onderzoeken hoe de gegevens uit het provinciaal online registratiesysteem gedeeld kunnen worden via de gemeentelijke website.
- Q3-2023: Opleveren overzicht locaties voor seniorenhofjes.
- Q3-2023: Opleveren verkenning tiny houses.

Financiën

Het ontsluiten van het provinciale registratiesysteem via onze gemeentelijke website en het uitvoeren geven aan de moties vindt plaats binnen bestaande middelen en uren.

Deel B: Woningbouwopgaven

B1 Ontwikkelingen binnen de Rondweg

Van de totale woningbouwopgave van 4.750 woningen, wordt gestreefd naar het realiseren van ongeveer 2.000 woningen binnen de Rondweg. Gebiedsontwikkeling van de gebieden Centrum, Molenzoom en de Koppeling biedt hierbij de kans om een hernieuwd dorps milieu te realiseren, maar dat kost tijd.

Gezien dit feit heeft de gemeenteraad van Houten via het raadsbesluit Blijven Bouwen Vertraging Voorkomen (2021) opdracht gegeven om op korte termijn 500 woningen te realiseren. Hiervoor zijn zeven prioritaire locaties aangewezen:

1. Het Nieuwe Huis van Houten (de Slinger)
2. Voormalig gemeentehuis/Schutmeester
3. De Molen 37
4. Luno (in ontwikkeling)
5. Molenzoom Zuid-Oost
6. Loerik 6
7. Kantoor Viveste



In samenwerking met eigenaren, omwonenden en andere belanghebbenden wordt invulling gegeven aan ontwikkeling van deze prioritaire locaties.

Verder worden er binnen ook nog woningbouwplannen door inwoners en projectontwikkelaars gerealiseerd binnen de rondweg. Ook deze woningen dragen bij aan realisatie van onze woningbouwopgave.

Doel

Het doel is om circa 2.000 woningen te realiseren binnen de bestaande Rondweg, in samenhang met een aantal maatschappelijke en economische opgaven die een ruimtebeslag hebben. Deze inbreiding wordt bereikt door:

1. Het bouwen van woningen
   a) Transformatie Centrum, Molenzoom en de Koppeling (prioritaire locaties en overige locaties op de Molenzoom).
   b) Afronden Houten Vinex (Hofstad IVb)
   c) Kleinere, particuliere initiatieven
2. Wonen zonder bouwen
   a) Woningdeling en -splitsing (zie hiervoor hoofdstuk 2C)

Werkwijze

1a) Transformatie Centrum, Molenzoom en de Koppeling (prioritaire locaties en overige locaties op de Molenzoom).

We gaan gefaseerd aan de slag. De 7 locaties van het raadsbesluit Blijven Bouwen Vertraging Voorkomen krijgen prioriteit. De ontwikkeling van de locatie Luno is al gestart. Voor de overige 6 locaties is inmiddels gestart met de voorbereiding van de kavelpaspoorten.

De ontwikkelingen op kavelniveau voor deze locaties mogen niet gaan botsen met de gewenste ontwikkelingen in dit gebied als geheel en de daarvoor nog op te stellen gebiedsvisies. Daarom wordt parallel aan het maken van kavelpaspoorten gewerkt aan een ruwe stedenbouwkundige verkenning voor het gebied de Molenzoom en een deel van het Centrum. Dat vormt de start voor de gebiedsvisies. Dit is ook in

lijn met de Motie 185 (2021), waarin wordt verzocht om de locaties van het raadsbesluit Blijven Bouwen Vertraging Voorkomen uiteindelijk in samenhang te ontwikkelen met de visieontwikkeling voor de Molenzoom. Onder ander het lopende project vitalisering centrum en uiteraard het Houtens DNA leveren input voor de visievorming.

Met behulp van een stedenbouwkundig bureau wordt gestart op de Molenzoom. Het Houtens DNA geeft hierbij uitgangspunten voor de ontwikkelingen van de circa 500 woningen op de locaties van het raadsbesluit Blijven Bouwen Vertraging Voorkomen. Naast het stedenbouwkundig bureau wordt er een regiegroep ingesteld met Houtense experts en betrokkenen die aan de voorkant van de besluitvorming door college en raad nauw samenwerken met het stedenbouwkundigbureau en adviseren over de stedenbouwkundige keuzes. Voor elk ruimtelijke ontwikkeling wordt een participatieplan opgesteld.

Gezien de woningnood in Houten gaan we waar mogelijk versnellen, zonder dat dit ten koste gaat van inspraak. Dit doen we door het gelijkschakelen van processtappen binnen de ruimtelijke trajecten en procedures. De trajecten voor de ontwikkeling van de locaties worden zo ingericht dat meer gelijktijdig de (wettelijk verplichte) stappen worden doorlopen om tot ruimtelijke planvorming en vergunningen te komen. Het vroeg betrekken van betrokkenen als eigenaren en inwoners draagt verder bij aan het versnellen van de planvorming en het vergroten van het draagvlak aan de voorkant. Alle projecten worden op dezelfde manier uitgevoerd. Dit voorkomt dat voor ieder project weer een nieuw plan van aanpak moet worden geschreven. Zo worden adviezen efficiënter en herkenbaar opgesteld en besluiten sneller genomen.

1b) Afronden Houten Vinex (Hofstad IVb)
Het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad. De bouw is nog niet gestart wegens een meningsverschil over de grondprijs tussen ontwikkelaar en de gemeente. Het vlot trekken van deze locatie heeft de hoogst mogelijke prioriteit van het college. Er vindt nader onderzoek plaats over de grondprijs en er vindt overleg plaats voor een doorbraak. Het moment waarop gestart wordt met bouwen is daarom op dit moment nog onbekend.

1c) Kleinere, particuliere initiatieven
Het gaat om meerdere locaties binnen de Rondweg. Ingediende initiatieven worden door de gemeente beoordeeld of ze passen in het beleid van de gemeente. Afhankelijk van het voornemen wordt (al dan niet) een vergunning verleend of een bestemmingsplan opgesteld. De aanvragen worden afgewikkeld binnen de gemeentelijke organisatie conform de wettelijke procedures. Zo nodig wordt extern stedenbouwkundig advies ingewonnen. Kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is ook verantwoordelijk voor een goed participatietraject volgens de Leidraad.

Resultaat en planning
Om woningen binnen de rondweg te realiseren worden de volgende acties uitgevoerd.

- Q4-2022: Start bouw Luno; 109 woningen.
- Q1-2023: Opdrachtverlening stedenbouwkundigbureau.
- Q2-2023: Installatie regiegroep (RIB).
- Q2-2023: Oplevering plan van aanpak ‘Versterking vitaliteit centrum Houten’.
- Q2-2023: Onderzoek grondprijs en gesprekken doorbraak Houten Vinex.
- Q2-2023: Overzicht versnellingsmaatregelen.
- Q1-2024: Opleveren kavelpaspoorten drie prioritaire locaties Molenzoom.
- Q1-2024: Oplevering ruwe stedenbouwkundige verkenning, start gebiedsvisies.
- Q1-2024: Voorstel Loerik IV
- Q4-2024: Opstellen kavelpaspoorten overige prioritaire locaties
- 2025 p.m.
- 2026 p.m.

In onderstaande tabel zijn de locaties uit het raadsbesluit Blijven Bouwen, Vertraging Voorkomen en de gebiedsontwikkelingen van Centrum, Molenzoom en de Koppeling opgenomen. Ook de planvoorraad van de diverse initiatieven is hierin opgenomen.

	Aantal woningen tot 2040	**Planning oplevering**
1. Raadsbesluit Blijven Bouwen, Vertraging Voorkomen	**400-500[1]**	
a) Luno (Zaagmolen)	109 (in ontwikkeling, vrije sector middensegment)	2024
b) De Molen 37	10-12[1]	2025
c) Kantoor Viveste	35-40[1] (grotendeels sociale woningbouw)	2025
d) Voormalig gemeentehuis (Schutmeester)	50-80[1] (voor starters)	2026
e) Molenzoom Zuid-Oost	220	2026
f) Het Nieuwe Huis van Houten (Slinger Oost)	70-90[1]	2030
g) Loerik VI	300-500[1]	2030
2. Centrum	**Minimaal 500**	**2026-2040**
Randhoeve 225	65 (studio's en 2-kamer appartementen)	2022
3. Molenzoom	**Minimaal 500**	**2026-2040**
4. Koppeling	**Minimaal 300**	**2026-2040**
5. Initiatieven Houten Noord	**117-125**	
a) Olijvengaarde	28 (huurappartementen)	2022
b) Lindeoord	45 (26 huur en 19 koop)	2024
c) Loerikseweg 54	6	2024
d) De Haag	6 (huurappartementen)	2025
e) Beverakker	32-40 (10-12 sociale huur)	2026
6. Initiatieven Oude Dorp	**24**	
a) Dorpsstraat 20	2 (seniorenwoningen)	2024
b) Plein 10	6 (huur)	2024
c) Prins Clausstraat 1b	6 (koopappartementen)	2024
d) Plein 23a	10 (3 koop/huur woningen, 6 a 7 koop/huur appartementen en 1 commerciële ruimte)	2025
7. Initiatieven Houten Zuid	**279-299**	
a) Hofstad III	58 (koopwoningen)	2023
b) Bloesemtuin	2 (koopwoningen)	2024
c) Hofstad IVb	199 (81 huurappartementen)	2026
d) Overige ingediende initiatieven	20-40	2026
8. Woningen zonder bouwen (splitsing)	**100**	**Gemiddeld 5 per jaar**

[1] De aantallen per locatie zijn bekend in Q3-2023.

In bijlage 1 wordt per project een nadere uitwerking gegeven.

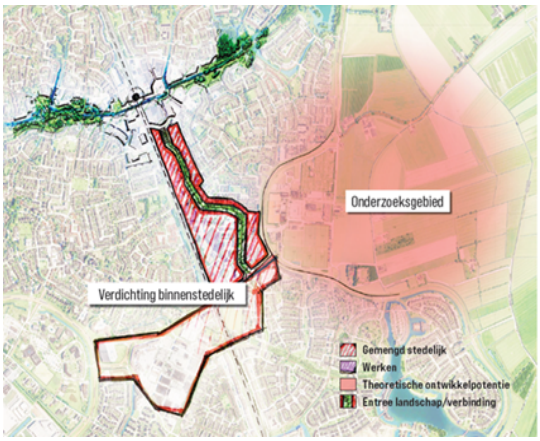
Financiën

Voor ieder bouwplan wordt een anterieure overeenkomst opgesteld. Op voorhand is niet duidelijk hoeveel geld dit oplevert. Dekking voor de transformatie van de gebieden Centrum, Molenzoom en de Koppeling is geregeld in de volgende budgetten:

Omschrijving	2022	2023	2024	2025	2026
Voortzetting raadsbesluit 'Blijven bouwen, vertraging voorkomen'	€ 0	€ 300.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 50.000
Kostenverhaal raadsbesluit 'Blijven bouwen, vertraging voorkomen'			-€ 225.000	-150.000	-150.000
Gebiedsvisies voor Molenzoom, Centrum, Koppeling en Oost,		€ 150.000	€ 175.000	€ 175.000	€ 175.000
Woningbouwopgave vanaf 2022 – 2024 (fte's)		€ 300.000	€ 600.000	€ 600.000	€ 600.000
Woningbouwopgave vanaf 2025 – 2026 (fte's)				€ 300.000	€ 300.000
Kostenverhaal woningbouwopgave 2022-2026			-225.000	-450.000	-750.000

B2 Ontwikkeling Houten Oost

Er is een duidelijke keuze gemaakt voor bouwen in Houten Oost. Op deze uitbreidingslocatie voegen we aantrekkelijke (groene en vernieuwende) woonmilieus toe.
Houten Oost is gelegen in het landschap van de Kromme Rijn en is in de visies van de regio wel benoemd (IRP, verkenning regiopoorten), maar nog niet opgenomen in de woningbouwopgaves van de Provincie. Volgens provinciaal beleid mag er in Houten Oost nu geen woningbouw plaatsvinden, omdat het gebied zich buiten de rode contour bevindt. Dit vraagt de komende periode om frequent overleg met de regio en de Provincie.



Doel

Het toevoegen van maximaal 2750 woningen in een aantrekkelijk gebied van de Kromme Rijn, passend binnen het Houtens DNA. Dit om het uiteindelijke doel, de realisatie van 4.750 woningen voor 2040 te halen.

Werkwijze

Allereerst moet er overleg worden gevoerd met de Provincie, aangezien Houten Oost deels buiten de rode contour is gelegen. Onderdeel van onze input in dat overleg is een zorgvuldige visie op Houten Oost en een programma van eisen dat in evenwicht is met de (woon)opgave. Daarna wordt dit verder uitgewerkt in een stedebouwkundigplan. In dit plan moet de wisselwerking tussen een waardevol landschap en wonen, maar ook het Houtens DNA, centraal staan. Gelijktijdig wordt er in regionaal verband gestart aan een integrale visie op het Kromme Rijn linielandschap en een visie op mobiliteit in het Kromme Rijn gebied.
De ontwikkeling van Houten Oost moet aansluiten op de ontwikkelingen in Centrum, Molenzoom en de Koppeling. Dit is complex, daarom is ervoor gekozen om ook Houten Oost op te nemen in het programmaplan Bouwen voor Houten.
Voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan laten we ons inspireren door het Houtens Manifest. Het gaat hierbij om een wijze van bouwen die bijdraagt aan een energiepositieve, klimaat adaptieve en biodiverse voorbeeldwijk. Het Houtens DNA zal in Houten Oost verder evolueren, zoals het de afgelopen decennia geëvolueerd is. Houten Noord is namelijk ook anders dan Houten Zuid.

Resultaat en planning

Middels frequent overleg met de Provincie, is het de bedoeling dat Houten Oost in de woningbouwopgave wordt opgenomen. Voor dit overleg stellen we een visie en een programma op, waarna een stedenbouwkundigplan kan worden gemaakt. Voor deze visie worden allereerst diverse scenario's uitgewerkt. Al deze stappen maken we samen met de betrokkenen, om draagvlak te creëren.

- 2022 - 2023: Draagvlak Regio en Provincie
- Q1-2023: Oplevering Plan van aanpak regionale integrale visie op Kromme Rijn linielandschap
- Q2-2023: Start visieontwikkeling Houten Oost
- Q4-2023: Verwachte oplevering integrale visie Kromme Rijn linielandschap
- 2024 -2026: Voorbereiding van de woningbouw

	Aantal woningen tot 2040	**Planning oplevering**
Woningbouw Houten Oost	2.750	Onbekend

Financiën

Aan het opstellen van de regionale integrale visieontwikkeling voor het Kromme Rijn linielandschap zijn kosten verbonden, maar de hoogte van de gemeentelijke bijdrage is nog niet bekend. Een deel van de dekking voor deze visie vindt plaats vanuit regionale middelen en mogelijk ook uit middelen van de Regiodeal Groen en Gezondheid van het Rijk, welke recent is ingediend door de Provincie. Daarnaast wordt er ambtelijke capaciteit vrijgemaakt voor het opstellen van deze visie. Over de verdere ontwikkelkosten voor Houten Oost komt meer inzicht op een later moment middels de grondexploitatie.

B3 Woningbouw in Buitengebied

In het buitengebied is behoefte aan meer duidelijkheid en perspectief op ontwikkelingen en vraagstukken. We stellen daarom een samenhangende visie op voor het buitengebied van Houten, met daarin de dorpen Schalkwijk, 't Goy en Tull en 't Waal. Zo willen we het landelijke, agrarische en dorpse karakter van het gebied behouden en de betrokkenheid van inwoners bij ontwikkelingen vergroten. Daarbij hebben we o.a. oog voor woningbouw die qua maat en schaal past bij de kleine kernen. Ook zien we de wens voor recreatie die geen afbreuk doet aan de leefbaarheid, voor verbetering van mobiliteit en voor betere kwaliteit van voetpaden, fietspaden en autowegen. Voor ontwikkelingen in het buitengebied voelen we ons met name verwant met de Kromme Rijn regio. De samenhangende visie buitengebied heeft hierdoor ook een relatie met de ontwikkelingen in Houten Oost en het Houtens DNA.

Doel

De samenhangende visie Buitengebied creëert samenhang tussen de diverse thema's zoals landbouw, fruitteelt, energie, mobiliteit, erfgoed, woningbouw, recreatie en natuur. Uiteindelijk landt de visie voor het buitengebied in de Houtense Omgevingsvisie.

Werkwijze

Bij het opstellen van de samenhangende visie Buitengebied wordt er meer stem gegeven aan de inwoners. De basis voor de visie vormt de input van het Houtens DNA, vervolgens vormen de dorpsvertegenwoordigers en overige stakeholders een belangrijke gesprekspartner bij het verder uitwerken van de visie. Voor een samenhangend verhaal wordt daarnaast opgetrokken met provincie, regiogemeenten en andere partijen die verwant zijn aan de Kromme Rijn regio.

Resultaat en planning

Opgestelde samenhangende visie Buitengebied, zodat er beter kan worden ingespeeld op alle vraagstukken die spelen in het buitengebied.



- 2023-2024: Voorbereiden, ontwikkelen en vaststellen samenhangende visie Buitengebied

	Aantal woningen tot 2040	**Planning oplevering**
1. Buitengebied	**± 300**	**2026**
a. 't Goy	50	2025
b. Grote Driehoek	Maximaal 250	Onbekend, medio 2023 meer duidelijkheid
c. Provincialeweg 58	1 (koopwoning)	2023
d. Wickenburghselaan	33 (koop, 22 woningen en 11 appartementen)	2024
e. Lagedijk 1 (Droom v. Schalkwijk)	50 (13 grondgebonden woningen, 12 appartementen en 24 zorgwoningen en 1 familiehuis)	2023-2025
f. Lekdijk 20	26 (zorginitiatief)	2026
g. Overeind 22	5 (koopwoningen)	2024
h. Pothuizerweg 4	22 (koopwoningen)	2026
i. Overige ingediende initiatieven	20	2024-2026

In bijlage 1 wordt ook nog per project een nadere uitwerking gegeven.

Financiën

Nader te bepalen.

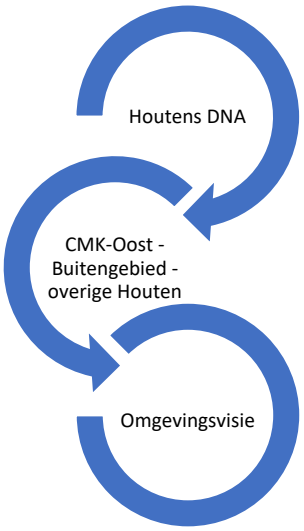
Deel C: Wettelijke taak en collegeambities

C1 Opstellen Omgevingsvisie en Omgevingsplan

Houten is volop bezig met de implementatie van de Omgevingswet en moet binnen 3 jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet over een vastgestelde Omgevingsvisie beschikken. De Omgevingswet schrijft voor dat iedere gemeente één omgevingsvisie voor het hele grondgebied vaststelt. Het streven is om de Omgevingsvisie in 2024 op te leveren.
De Houtense Omgevingsvisie is het overkoepelend en integraal beleidsdocument waarin alle omgevings-gerelateerde (lucht, geluid, water, verkeer, archeologie, klimaat, bouwen, (sociale)voorzieningen, gezondheid etc.) beleidsdoelen integraal en in overeenstemming met elkaar zijn opgenomen. Dit op een strategisch niveau en voor het gehele Houtense grondgebied. Binnen de Houtense Omgevingsvisie wordt het Houtense DNA als vertrekpunt genomen.
Omgevingsvisie en parallelle ontwikkelingen zoals gebiedsvisies voor CMK, Oost en Buitengebied maar ook Woonzorgvisie en herijking Sociale Koers dienen in samenhang met elkaar tot stand te komen.

Doel

Voldoen aan de wettelijke verplichting om een integrale lange termijn visie voor Houten op te stellen. Hiermee krijgen we meer grip op de integrale opgaven. Tevens levert de Omgevingsvisie de basis voor het Omgevingsplan van Houten.



Werkwijze

We kiezen ervoor om het proces voor het opstellen van de Houtense Omgevingsvisie en het opstellen van gebiedsvisies parallel te laten lopen in plaats van volgtijdelijk. Daar komt bij dat de Omgevingswet ook vraagt om integrale en samenhangende beleidsontwikkeling. Door het opstellen van de Houtense Omgevingsvisie, de gebiedsvisies en de benodigde beleidsontwikkeling samen op te laten lopen, wordt snelheid gemaakt. Een aandachtspunt hierbij is wel dat alle processen hierbij op elkaar moeten aansluiten. Dit doen we door één gezamenlijk vertrekpunt te creëren - het Houtens DNA - dat deze trajecten aan elkaar verbind en in de aanpak de onderlinge samenwerking en samenhang borgt.

Resultaat en planning

Een vastgestelde Omgevingsvisie en een Omgevingsplan voor het gehele grondgebied van Houten.

- Q4-2024: Vastgestelde Omgevingsvisie.
- Uiterlijk Q4-2029: Vastgesteld Omgevingsplan.

Financiën

In de begroting zijn de volgende middelen opgenomen voor het opstellen van de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan:

Omschrijving	2023	2024	2025	2026	I/S
Omgevingswet	€ 1.105.000	€ 720.000	€ 425.000	€ 250.000	I

C2 Woningen toevoegen zonder te bouwen

In het eerste kwartaal van 2022 zijn door het college van B&W beleidsregels voor woningomzetting en woningsplitsing vastgesteld. Deze zijn in werking vanaf 1 februari 2022. In het Collegeprogramma 2022-2026 staat dat het college nieuwe, creatieve wegen wil bewandelen om het aantal beschikbare en passende woningen te vergroten zonder te bouwen om zo samenwonen, woningruil en woningsplitsing te bevorderen. Het optimaliseren van de bestaande woningvoorraad is duurzaam, relatief goedkoop, het speelt in op de huidige woonvraag en het kan snel. In het huidige beleid zijn leefbaarheidscriteria benoemd. Onderzocht moet worden of hierin aanpassingen nodig zijn om meer woningomzetting en woningsplitsing mogelijk te maken zonder dat de leefbaarheid in een buurt in het geding raakt.

Doel

Het aantal beschikbare en passende woningen vergroten zonder te bouwen door middel van woningsplitsing en samenwoning. Hiermee wordt de bestaande woningvoorraad geoptimaliseerd op een snelle, duurzame en relatief goedkope manier.

Werkwijze

We gaan de mening van inwoners peilen over woningsplitsing en woningomzetting. Tevens starten we een pilot samen met Woonin om te onderzoeken of sociale huurwoningen gedeeld of gesplitst kunnen worden.

Resultaat en planning

De opbrengst van de peiling bij de inwoners wordt gebruikt om te onderzoeken of het huidige beleid kan worden aangepast om meer woningomzetting en woningsplitsing mogelijk te maken. Verder gaat Woonin op basis van de uitkomsten van de peiling en de pilot besluiten nemen over het delen van sociale huurwoningen in 2023 en over het splitsen van huurwoningen in 2024.

- Q2-2023: Uitvoering onderzoek bij inwoners.
- Q2-2023: Oplevering van onderzoeksresultaat over woningsplitsing en woningdeling.

Financiën

Op dit moment is er onvoldoende zicht op de kosten, omdat de methode van onderzoek bij inwoners nog niet bekend is. Mogelijk dat er aanvullende informatie (b.v. bij Kadaster) moet worden opgevraagd. De verwachting is dat de dekking van de kosten voor het onderzoek plaats kan vinden vanuit bestaande middelen.



C3 Nieuwe regels voor huisvesting

Houten bouwt graag voor de eigen inwoners en wil de woningen betaalbaar houden. Om dit te bereiken wordt de zelfbewoningsplicht ingevoerd. Zelfbewoningsplicht houdt in, dat een woning voor een bepaalde termijn door de koper zelf moet worden bewoond en niet gelijk doorverkocht of verhuurd mag worden. Het doel hiervan is: het betaalbaar houden van woningen. Het is van toepassing op nieuwbouwwoningen (inclusief woningen die worden toegevoegd na een bestemmingsplanwijziging, zoals bij transformatiegebieden). Er moet nog een besluit worden genomen over welke prijsklasse van (nieuwbouw)koopwoningen een zelfbewoningsplicht gaat gelden.

Doel

Bouwen van woningen voor eigen inwoners en deze ook betaalbaar houden.



Werkwijze

Invoering van beleidsregels voor zelfbewoningsplicht en daarnaast de mogelijkheden onderzoeken hoe koopwoningen gebouwd kunnen worden voor eigen inwoners. Daarop spelen we in met de herziening van de regionale Huisvestingsverordening.
Vanaf het najaar van 2022 wordt op rijksniveau gewerkt aan wijziging van de Huisvestingswet om o.a. meer woningtoewijzing aan eigen inwoners mogelijk te maken. Op deze wijze proberen we de doorstroming van inwoners van Houten naar passende andere huisvesting te verbeteren. Als er een nieuwe Huisvestingswet is wordt hierop ingespeeld met een raadsvoorstel om de huisvestingsverordening van gemeente Houten aan te passen.

De huidige huisvestingsverordening komt op 1 juli 2023 van rechtswege te vervallen. Zonder huisvestingsverordening is er geen juridische basis voor de toewijzing van sociale huurwoningen door de woningbouwcorporaties in de regio. Daarom wordt op dit moment gewerkt aan een raadsvoorstel om in ieder geval per 1 juli 2023 een nieuwe huisvestingsverordening in werking te hebben. Op dit moment is het niet zeker dat de Huisvestingswet wordt gewijzigd. Als het wetgevingsproces voldoende snel vordert kunnen de hierboven genoemde elementen daarin worden meegenomen. Als dit meer tijd vergt komt er op een later moment opnieuw een raadsvoorstel.

Resultaat en planning

Vastgestelde beleidsregels voor de zelfbewoningplicht, waarbij de beleidsregels dan onderdeel uitmaken van o.a. intentieovereenkomsten, anterieure overeenkomsten, koopovereenkomsten en gronduitgiftevoorwaarden.

- Q2-2023: Raadsvoorstel voor nieuwe Regionale Huisvestingsverordening (versie gemeente Houten) met ingang van 1 juli 2023, met een looptijd van 4 jaar.
- Q2-2023: Vaststelling beleidsregels voor zelfbewoningsplicht

Financiën

Er zijn geen financiële middelen nodig voor deze werkzaamheden, alleen ambtelijke uren.

C4 Grondbeleid en kostenverhaal bij woningbouw

De gemeente Houten blijft zich ontwikkelen. De uitdaging bij de groei van Houten is om de verschillende ontwikkelingen die de komende jaren voorzien worden (woningbouw, bedrijven, recreatie etc.), te faciliteren met behoud, of zelfs versterking van de kernkwaliteiten De impact van de ruimtelijke opgave op de woon- en leefomgeving van de inwoners van Houten zal groot zijn. De ambitie van de gemeente is bij de realisatie van de woningbouwopgave erop toe te zien dat wordt aangesloten bij de kenmerken van het Houtens DNA. De gemeente kan kiezen voor een actieve of passieve rol om de woningbouwprojecten nader in te vullen. Welke wettelijke instrumentaria hiervoor gebruikt kunnen worden, wordt nader uitgewerkt in de te actualiseren nota grondbeleid. Deze nota geeft onder andere weer hoe we gemeentelijk kosten verhalen bij ontwikkelaars.

Een eerste stap is in het najaar 2022 gezet met de vaststelling van de nieuwe nota kostenverhaal. Deze nota maakt het mogelijk om de plankosten die de gemeente maakt om een ontwikkeling of plan mogelijk te maken te verhalen op de ontwikkelaar van het plan. Het moet dan wel gaan om kosten die volledig zijn toe te rekenen aan de desbetreffende ontwikkeling. Dit zijn kosten van projectleiders, RO adviseurs, inzet van derden en adviseurs en juristen.

Voor het verhalen van andere kosten is onderliggend beleid nodig. Met de invoering van de Omgevingswet krijgt de gemeente nog meer mogelijkheden om kosten te verhalen bij gebiedsontwikkelingen. Hoe dit precies zit, wordt op dit moment onderzocht.

Doel
Wettelijk kostenverhaal bij planontwikkeling toe te passen en het inzetten van wettelijke instrumenten bij gebiedsontwikkelingen middels een nota grondbeleid.

Werkwijze
Afgelopen najaar is de nota kostenverhaal voor binnenplanse kosten vastgesteld. Hiermee is de eerste stap gezet richting het uitgangspunt dat de gemeente de door haar gemaakte plankosten voor ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen verhaald op de initiatiefnemers en de ontwikkelaars.
Er wordt nog onderzocht hoe de andere kosten verhaald worden, zoals kosten voor die meeromvattend zijn en van nut voor meerdere ontwikkelingen en/of de bestaande omgeving.

Resultaat en planning
Vastgestelde nota Grondbeleid en mogelijk aanvullend beleid.

- Q4-2022: Nota Kostenverhaal binnenplanse kosten is vastgesteld.
- Q2-2023: Afronding onderzoek naar aanvullend grondbeleid, zoals een nota bovenwijkse voorzieningen.
- Q4-2023: Geactualiseerde nota grondbeleid vast laten stellen door de raad.

Financiën
Er zijn geen financiële middelen nodig voor deze werkzaamheden, alleen ambtelijke uren.

C5 Afstemming en bijdragen Regio, Rijk en Provincie

Houten valt binnen de regio U10, waarin 16 gemeenten zich met een gezamenlijke visie verbonden hebben aan het uitvoeren van de opgaven uit het Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP). Het IRP is de strategische ruimtelijke agenda en de wegwijzer naar 2040 voor uitvoering van de gemeentelijke omgevingsvisies, programma's en projecten t.a.v.:

- De omgang met groen, landschap en water;
- Zorgen voor voldoende en passende woningen en banen voor iedereen;
- Ruimte voor economie door voldoende en complementaire werklocaties;
- Goede bereikbaarheid van dorpen en steden in de regio, vooral op duurzame wijze;
- Gezonde en vitale leefomgevingen voor iedereen.
- De energietransitie mogelijk maken door de opwekking van duurzame opwekking energie.

Het Rijk ziet echter metropoolregio's als een herkenbaar en slagvaardig aanspreekpunt, daarom neemt de U10 inmiddels deel aan U Ned. Het samenwerken in, en naar buiten treden als, U Ned versterkt positionering en lobbykracht bij het Rijk en Europa. U Ned wordt gekoppeld aan proposities en investeringen om de slagingskansen te vergroten en de regio verder te brengen.

Voor de landelijke woningbouwopgave wordt binnen U Ned gewerkt aan de woondeal. Het realiseren van (extra) woningen kan alleen in combinatie met verbeteren van de bereikbaarheid. Echter de brede bereikbaarheid van de hele provincie Utrecht staat onder druk. Door verstedelijking neemt dit verder toe. Dit is een bedreiging voor de realisatie van de verstedelijking en gezond stedelijk leven in de huidige gebieden. Daarom wordt regionaal ingezet op mobiliteitstransitie, waarbij in regionaal verband input wordt gegeven voor de bestuurlijke overleggen Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO-MIRT). Binnen de MIRT worden grote hoeveelheden geld verdeeld over de diverse regio's voor verschillende projecten.

Doel

Houten beter positioneren binnen de U10 en U Ned, zodat onze belangen worden behartigd en er geld vanuit het Rijk ook naar Houten komt voor de uitvoering van het IRP.

Werkwijze

Binnen de U10 bundelen de gemeenten hun uitvoeringskracht op capaciteit, financiën en samenwerking. We geven een eenduidig geluid naar overheden en partners. Er wordt onderzocht hoe Houten zich het beste kan positioneren binnen de U10 en U Ned.

Resultaat en planning

Betere positionering van de gemeente Houten binnen U10 en U Ned, waardoor de Houtense belangen beter worden behartigd en er meer middelen aangevraagd kunnen worden.

- Q2-2023: Afronden onderzoek naar betere positionering van Houten binnen U10 en U Ned.

Financiën

Deze werkzaamheden worden binnen de bestaande ambtelijke capaciteit opgepakt. Hiervoor is de formatie voor strategische advisering ruimte sinds 1 januari 2023 uitgebreid naar in totaal 1,8 fte. Reden hiervoor is de toegenomen belangen en complexiteit in de regio.

Er is inmiddels 7,5 miljoen (inclusief BTW) toegekend vanuit het Rijk voor mobiliteitsinvesteringen behorende bij de woningbouw in het gebied Centrum, Molenzoom en de Koppeling. Hiervoor wordt in 2023 een bestedingsplan uitgewerkt.

Deel D: Risicobeheersing, middelen en planning

D1 Risico's en beheersing

Het beheersen van risico's is een belangrijk onderdeel voor het slagen van de ruimtelijke opgaven. Hierbij is risicobeheersing een cyclisch proces dat gedurende de voortgang van alle ruimtelijke opgaven constant moet worden gemonitord. Indien nodig moet er in de planning of via middelen worden bijgestuurd. De grote uitdaging hierbij is om kansen voor versnelling te pakken en vertragingen zoveel mogelijk te voorkomen.

Bij de ruimtelijke opgaven is er sprake van diverse risico's, deze zijn in onderstaande tabel inzichtelijk gemaakt. Deze risico's worden ook nader uitgewerkt in de projectplannen van iedere opgave.

Nr.	Risico	Kans[2] (L/M/H)	Impact (L/M/H)	Effect	Maatregelen / Randvoorwaarden
1	Economische recessie	M	H	Prijsstijgingen materialen en stijging hypotheekrente, waardoor woningen duurder worden	Landelijk probleem, waarvoor geen directe oplossing is. Mogelijk kan er met middelen worden bijgestuurd.
3	Schaarste op de bouwmarkt	H	M	Tekort aan bouwmaterialen, hogere prijs en vertraging van de woningbouw	Landelijk probleem. Geen directe oplossing, maar met goede projectplanning kan hier rekening mee gehouden worden.
5	Milieurisico's, zoals bodemverontreiniging	M	M	Bodemverontreiniging leidt tot hoge saneringskosten	Bij de exploitatie rekening houden met deze kosten. Indien mogelijk kosten verhalen op veroorzaker
6	Natuurwetgeving vertraagt bouw door aanwezigheid van beschermde diersoorten of planten	M	M	Ontheffing aanvragen wat de bouw vertraagt of zelfs stillegging van de bouw.	Op voorhand goed flora- en fauna onderzoek uitvoeren.
7	Stikstof wetgeving	H	H	Geen ruimte om te bouwen op basis van de stikstofnormen	Landelijk probleem, geen directe oplossing.
8	Tekort aan personeel	M	H	Vertraging van ruimtelijke opgaven omdat er geen handen zijn.	Tijdig starten met werving. Eventueel bijsturen met middelen.
9	Vertraging door onvoldoende draagvlak	L	H	Participatie mislukt, waardoor er geen draagvlak is.	Middels een vastgesteld participatieplan

	bij inwoners of stakeholders				wordt geregeld dat er goede participatie plaatsvindt.
10	Kabels en leidingen	M	M	Plannen moeten aangepast worden wegens bestaande infrastructuur	Goede planvorming aan de voorkant voorkomt dit.
11	Vondst archeologische overblijfselen	M	M	Het veilig stellen (in situ bewaren of opgraven) van archeologische vondsten kost tijd en geld.	Vooraf moet er op de bouwlocaties archeologisch onderzoek plaatsvinden. Op basis van dit onderzoek kan het plan eventueel aangepast worden.
12	Bouwlogistiek bij ontwikkelingen binnen de rondweg	H	L	Beschadiging huidige infrastructuur door zwaar verkeer.	Opstellen van een goed verkeersplan en afspraken maken met bouwbedrijf over eventuele schade.
13	Grondspeculatie	H	L	Hogere grondprijzen als de gemeente zelf wil ontwikkelen in bijvoorbeeld Oost	Grondspeculatie is niet te sturen.

[2] L= laag, M= middel en H= hoog

D2 Overzicht middelen

Het uitvoeren van de ruimtelijke opgaven vraagt de nodige inzet van mensen en middelen. Om dit mogelijk te maken is er in het collegeprogramma voor het programma ‘Bouwen voor Houten 2023-2026' een budget beschikbaar gesteld van € 4.125.000. De dekking van dit budget is voor € 2.175.000 ten laste gekomen van de exploitatie (saldo van de begroting) en voor € 1.950.000 door middel van de kostenverhaal bij de ontwikkelaars. Omdat de verhaalmogelijkheden op dit moment niet zeker zijn is er voor dit bedrag van € 1.950.000 ten laste van het concernweerstandsvermogen grondexploitaties een storting gedaan in de reserve Bouwen voor Houten. Daarnaast is ook het bedrag van € 2.175.000 ten laste van exploitatie in deze reserve gestort, zodat de totale kosten afgedekt zijn door middel van deze reserve. Het duurt enkele jaren voordat kosten verhaald kunnen worden. Mochten deze kosten niet door verhaal worden afgedekt (dit is dus een risico), dan moet hiertegenover een reserve staan. Op het moment dat kosten verhaald kunnen worden bij de initiatiefnemer zullen deze via de bestemmingsreserve ‘Bouwen voor Houten 2023-2026’ weer worden toegevoegd aan het Concern weerstandsvermogen grondexploitaties. Daarmee komt het saldo van dit weerstandsvermogen weer op het huidige niveau uit. In aansluiting op de begrotingscyclus in Houten werken we met jaarschijven.

Verder is er budget geraamd voor de komende jaren voor het uitvoeren van de wettelijk verplichte taken rond om de Omgevingswet.

Het spreekt voor zich dat alle uitgaven verantwoord worden in de begrotingscyclus.

Uitvoering woningbouwopgave – Programma Bouwen voor Houten.
Voor een goede gemeentelijke regie op de ambities uit de gebiedsvisies is een investering nodig in de organisatie met een groeipad. De versterking betreft ervaring en expertise op het vlak van gebiedsontwikkeling, stedenbouw, planeconomie en plannen/budgetteren. De werkelijke kosten zijn mede afhankelijk van de verhaalmogelijkheden van de kosten en eventuele subsidies van de Provincie Utrecht voor de versnelling van de woningbouw.

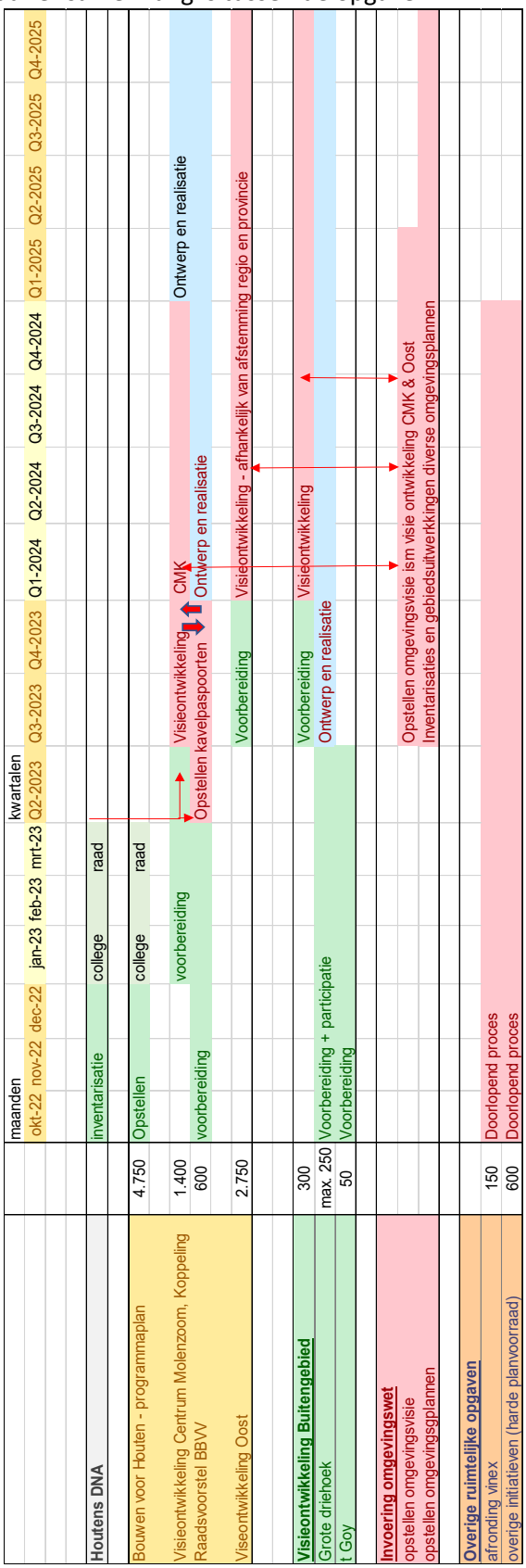
Dekking kosten woningbouw door kostenverhaal
Om de kosten te verhalen bij ontwikkelaars actualiseren we het grond(prijzen)beleid en de verhaalinstrumenten. Door vanaf het begin financiële instrumenten in te zetten voor kostenverhaal, kunnen we de meeste kosten voor de (ambtelijke) inzet verhalen op de ontwikkelende partijen. Het verhalen van bovenwijkse kosten (voorzieningen voor openbaar nut: wijkgroen, aanvullende ontsluitingen, ed.) wordt ook onderzocht en indien mogelijk ingezet.

In onderstaande tabel wordt een totaal overzicht weergegeven van de budgetten die worden ingezet voor de ruimtelijke opgaven tot 2026.

Omschrijving	2023	2024	2025	2026	Totaal
Voortzetting raadsbesluit 'Blijven bouwen, vertraging voorkomen'	€ 300.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 50.000	€ 750.000
Gebiedsvisies voor Molenzoom, Centrum, Koppeling en Oost,	€ 150.000	€ 175.000	€ 175.000	€ 175.000	€ 675.000
Woningbouwopgave vanaf 2022 – 2024 (fte's)	€ 300.000	€ 600.000	€ 600.000	€ 600.000	€ 2.100.000
Woningbouwopgave vanaf 2025 – 2026 (fte's)			€ 300.000	€ 300.000	€ 600.000
Totaal kosten (A)	€ 750.000	€ 975.000	€ 1.275.000	€ 1.125.000	€ 4.125.000
Kostenverhaal raadsbesluit 'Blijven bouwen, vertraging voorkomen'		-€ 225.000	-€ 150.000	-€ 150.000	-€ 525.000
Kostenverhaal woningbouwopgave 2022-2026		-€ 225.000	-€ 450.000	-€ 750.000	-€ 1.425.000
Totaal kostenverhaal (B)		-€ 450.000	-€ 600.000	-€ 900.000	-€ 1.950.000
Totaal t.l.v. saldo begroting (A-B)	€ 750.000	€ 525.000	€ 675.000	€225.000	€ 2.175.000
Omgevingswet	€ 1.105.000	€ 720.000	€ 425.000	€ 250.000	€ 2.500.000

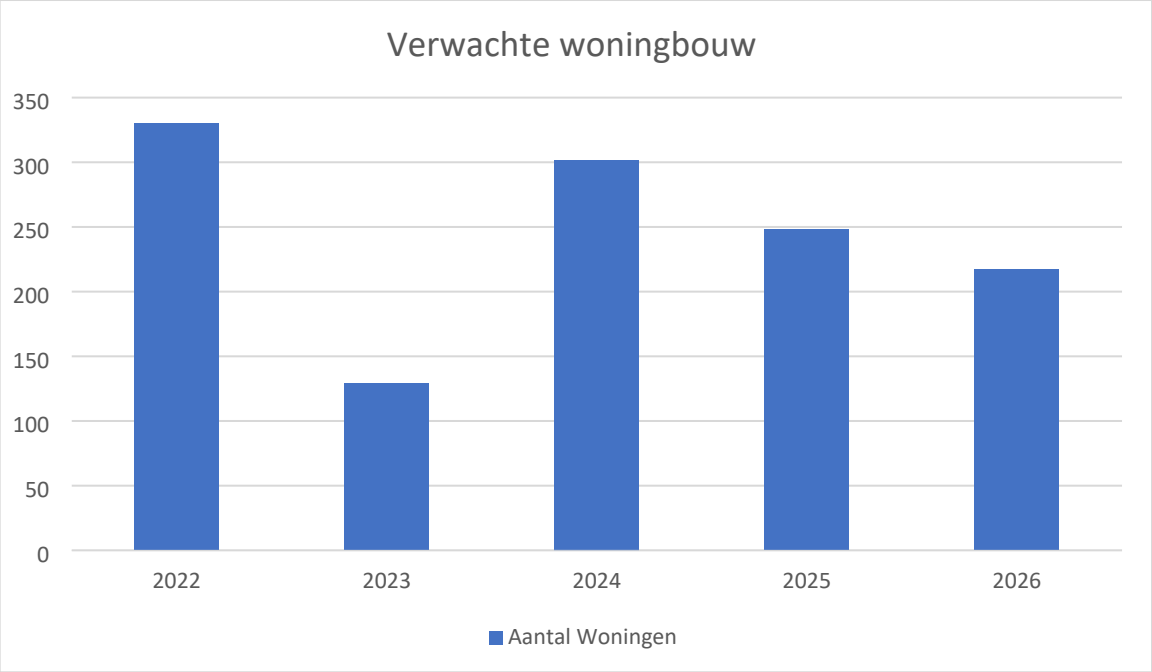
D3 Planning en samenhang ruimtelijke opgaven

In onderstaand overzicht staan de belangrijkste ruimtelijke opgaven, met daarbij een planning. Daarnaast is met rode pijlen aangegeven waar er samenhang is tussen de opgaven.



D4 Totaaloverzicht planning woningbouw

Het doel is om tot 2026 een woningbouwproductie van 200 tot 300 woningen per jaar te leveren. In de onderstaande tabel is de oplevering van het aantal woningen in 2022 en de verwachte oplevering van woningen voor de komende 4 jaar weergegeven. Deze aantallen komen uit het dashboard woningbouw (januari 2023) en representeren harde en zachte plannen (hard plan: er is een gewijzigd bestemmingsplan; zacht plan: er ligt een concreet initiatief). Ook is de zachte plancapaciteit van de locaties uit het raadsbesluit Blijven Bouwen, Vertraging Voorkomen meegenomen.
In de tabel zijn geen woningaantallen opgenomen voor de gebiedsontwikkeling van Centrum, Molenzoom, de Koppeling en de Grote Driehoek van Schalkwijk, omdat er hiervoor nog geen concrete initiatieven zijn. Ook voor Houten Oost zijn er geen woningenaantallen opgenomen, omdat hier nog geen overeenstemming over is met de Provincie.



Bijlagen

Bijlage 1: Overzicht projecten

De **voortgang** van woningbouwprojecten wordt aangeduid met een projectfase. Elke fase wordt afgesloten met een mijlpaal.

1e initiatieffase.
Ambitieduiding, ruimtelijke verkenning op structuurniveau, globale haalbaarheid bepalen en mogelijke koppelkansen ontdekken, gemeenschappelijk eigenaarschap creëren. Mijlpaal: Startnotitie door de College vastgesteld.

2e definitie fase.
Doelstelling, Randvoorwaarden/ontwikkelprincipes, wensen en eisen voor het project worden bepaald, ruimtelijk programma op functies, ontwikkelstrategie en investeringsagenda. Mijlpaal: Programma van Eisen door de Raad vastgesteld.

3e ontwerp en voorbereiding.
Businesscase opstellen, contracten sluiten, ontwerpen omgeving. Mijlpaal: Stedenbouwkundig plan door Raad vastgesteld. (Kavelpaspoort in geval van Blijven Bouwen Vertraging Voorkomen locaties).

4 e realisatie.
Ruimtelijk juridische verankering. Bouw- en woonrijp maken. Realisatie gebouwen, verkoop en verhuur. Mijlpaal: bestemmingsplan/omgevingsplan/inrichtingsplan Beeldkwaliteitsplan door Raad vastgesteld, vergunningen door College verleend.

In deze bijlage zijn de volgende projecten uitgewerkt:

A.	Luno (Zaagmolen)
B.	De Molen 37
C.	Kantoor Viveste
D.	Voormalig gemeentehuis (Schutmeester)
E.	Molenzoom Zuid-Oost
F.	Het Nieuwe Huis van Houten (Slinger Oost)
G.	Loerik VI
H.	’t Goy
I.	Grote Driehoek
J.	Provincialeweg 58
K.	Wickenburghselaan
L.	Lagedijk 1 (Droom v. Schalkwijk)
M.	Lekdijk 20
N.	Overeind 22
O.	Pothuizerweg 4
P.	Olijvengaarde
Q.	Lindeoord
R.	Loerikseweg 54
S.	De Haag
T.	Beverakker
U.	Dorpsstraat 20
V.	Plein 10
W.	Prins Clausstraat 1b
X.	Plein 23a
Y.	Hofstad III
Z.	Bloesemtuin
AA.	Hofstad IVb

A. Luno	
Projectleider	Jaap Westerink
Aantal woningen	109
Kwaliteit woningen	100% vrije sector huur middensegment
Fase project	Realisatiefase Q3 2024
Kansen	Wordt versneld gerealiseerd
Risico's	N.v.t.
Maatregelen m.b.t. risico's	N.v.t.

B. De Molen 37	
Projectleider	Jaap Westerink
Aantal woningen	10-12
Kwaliteit woningen	100% (Middel)dure koop/huur
Fase project	Initiatieffase Kavelpaspoort Q4-2023. Laatste 2 maanden ook starten met opstellen ruimtelijke onderbouwing. Tijdens behandeling in de raad Kavelpaspoort mandaat vragen om af te doen met uitgebreide Wabo-procedure. Dat scheelt 3 maanden besluitvorming.
Kansen	Reeds bestaande bouw. Eigenaar is graag bereid. Goede bereikbaarheid. Voor snel realiseren -> transformeren Er ligt al een met de buurt besproken en gedragen plan. Als dat ook voor binnendorp Molenzoom acceptabel is, kan het sneller.
Risico's	Geen sociaal mogelijk; te kleine ontwikkeling. Inpassing in omgeving is lastig, met name bij de naar andere woningen gekeerde zijde. Raad oneens met geen sociale woningbouw.
Maatregelen m.b.t. risico's	N.v.t.

C. Kantoor Viveste	
Projectleider	Jaap Westerink
Aantal woningen	N.t.b. (25)
Kwaliteit woningen	Logischerwijs 100% sociale huur. Evt ouderenhuisvesting, want is daar reeds aanwezig. Wel in overleg met Woonin.
Fase project	Initiatieffase Doorlooptijd fase: 7 maanden Kavelpaspoort Q2-2024.
Kansen	Locatie in eigendom van Woonin. Reeds bestaande bouw. Mogelijkheden voor combineren met locatie zuidzijde Koppeling; eigendom locatie gemeente. Goede bereikbaarheid.
Risico's	- Geluidhinder. - Aanwezigheid kabels en hoofdleidingen.
Maatregelen m.b.t. risico's	Geluidwerende maatregelen meenemen in planvorming

D. Voormalig gemeentehuis(Schutmeester)	
Projectleider	Jaap Westerink
Aantal woningen	Richting is 50-80 maar i.o.m. belangengroepen en eigenaar
Kwaliteit woningen	Uitgangspunt 30% sociale huur 25% betaalbare koop 45% middeldure koop en huur
Fase project	Initiatieffase Doorlooptijd totaal: 12 maanden Kavelpaspoort Q1-2024.
Kansen	Startnotitie vaststellen door college i.s.m. externe partijen opstellen. Verzelfstandigen proces t.o.v. Houtens DNA en programma Bouwen voor Houten. Q1-2023 starten. Transformatie en nieuwbouw toestaan. (niet alleen sloop-nieuwbouw). Eigenaar/ontwikkelaar wil graag beginnen en is flexibel.
Risico's	Aanwezigheid spoor (geluid en trilling). Onderzoeken in vroeg stadium, maar door initiatiefnemer uit te voeren. De vraag is of hij dit risico wil nemen.
Maatregelen m.b.t. risico's	Sociale opgave vooraf verdelen over de locaties in definitiefase. Verwachtingen van tevoren vastleggen met partijen in intentieovereenkomst. Doorlooptijd t/m opstellen kavelpaspoort 12 maanden. Laatste 2 maanden ook starten met opstellen ruimtelijke onderbouwing. Onderzoeken starten direct na verkenning, omdat deze toch nodig zijn voor ruimtelijke onderbouwing. Tijdens behandeling kavelpaspoort in de raad mandaat vragen om af te doen met uitgebreide Wabo-procedure. Dat scheelt 3 maanden besluitvorming

E. Molenzoom Zuid-Oost	
Projectleider	Jaap Westerink
Aantal woningen	N.t.b. met grondeigenaren en belangengroep. (220)
Kwaliteit woningen	Uitgangspunt 30% sociale huur 25% betaalbare koop 45% middeldure koop en huur
Fase project	Initiatieffase Doorlooptijd: 18 maanden Kavelpaspoort Q3-2024.
Kansen	Startnotitie vaststellen door college i.s.m. externe partijen opstellen. Verzelfstandigen proces t.o.v. Houtens DNA en prog. Bouwen voor Houten. Nu starten. Eigenaren zijn zelf al bezig geweest met nieuwe invulling.
Risico's	- Versnipperd eigendom. Wegverkeerlawaai. Waarde bestaande panden is nog hoog. - Uitgangspunt van belangengroep Binnendorp Molenzoom is nog alleen op hoofdlijn bekend. - Het is een grote zichtlocatie. Wordt vaak hoger gewaardeerd.
Maatregelen m.b.t. risico's	Naast sloop/nieuwbouw ook (deels) transformatie overwegen. Verwachtingen van tevoren vastleggen met partijen in intentieovereenkomst.

F. Het Nieuwe Huis van Houten (Slinger Oost)	
Projectleider	Jaap Westerink
Aantal woningen	70-90 mede afhankelijk van andere gewenste functies
Kwaliteit woningen	Uitgangspunt 30% sociale huur 25% betaalbare koop 45% middel dure koop en huur
Fase project	Initiatieffase Doorlooptijd totaal: 25 maanden Kavelpaspoort Q4-2024.
Kansen	Kwaliteit pand vereist snelle stappen. Gemeente is eigenaar dus zelfstandig ontwikkelen mogelijk.
Risico's	- Locatie in hoog dynamisch gebied, dat karakter geeft aan uitstraling centrum. - (On)haalbaarheid van de sociale opgave. - Onbekend belang van derden partijen. - Kwaliteit bestaand pand is slecht. - Spoorweglawaai en trilling. - Aangebouwde flat is particulier eigendom. - Aanbesteden realisatie verplicht (Didam).
Maatregelen m.b.t. risico's	- Gelijkschakelen met verkenning gebiedsvisie Centrum. - Sociale opgave vooraf verdelen over de locaties in definitiefase. - Stakeholderanalyse vooraf opstellen. - Verwachtingen van tevoren vastleggen met partijen in intentieovereenkomst.

G. Loerik VI	
Projectleider	Jaap Westerink
Aantal woningen	N.t.b. (220)
Kwaliteit woningen	Uitgangspunt 30% sociale huur 25% betaalbare koop 45% middeldure koop en huur
Fase project	Initiatieffase Doorlooptijd fase: 7 maanden Q3-2023: keuze aan de raad over de ontwikkeling en financiële kaders.
Kansen	Locatie in eigen beheer. Snel schakelen op wenselijke inrichting mogelijk. Minder stakeholders van toepassing.
Risico's	- Financieel tekort van toepassing. Mede nog gebaseerd op keuzes in ruimtelijke koers. - Veel geluidhinder door aanwezigheid spoor- en hoofdverbindingsweg. - Aanwezigheid Steenuil.
Maatregelen m.b.t. risico's	Eerst politieke keuze maken op wenselijk ontwikkelscenario, voordat verdere uitwerking wordt gedaan.

H. ’t Goy	
Projectleider	Pim de Moed
Aantal woningen	50 woningen.
Kwaliteit woningen	40% sociale huur of koop 30% betaalbare koop 10% senioren huur app. 20% Vrije sector
Fase project	Initiatief fase gereed Q2 2023 Start bouw Q1-2024, gereed 2025.
Kansen	Door nauwe samenwerking met Mooi’t Goy snelle doorloop planfase
Risico’s	Bezwaar en beroep. Ontwikkelingen woningmarkt
Maatregelen m.b.t. risico’s	Participatie omwonenden. Aanname lagere woningprijzen in GREX

I. Grote Driehoek	
Projectleider	Walter Leemreize
Aantal woningen	Maximaal 250
Kwaliteit woningen	Moet nog vastgesteld worden door het college, we gaan uit van de wensen en woonbehoefte van Schalkwijkers. De basis is de Woonvisie. Daarnaast ligt er een belangrijk accent op betaalbare woningen, waarbij we kijken naar instrumenten die daarbij kunnen helpen. Duurzaamheidsambitie is zilver (vastgesteld door de gemeenteraad).
Fase project	Initiatief fase
Kansen	Bouwen voor de woningbehoefte van Schalkwijk.
Risico’s	- Gemeente is geen eigenaar van de grond. - Financiële haalbaarheid. - Geen draagvlak in Schalkwijk.
Maatregelen m.b.t. risico’s	Zorgvuldig onderhandelings- en participatieproces.

J. Provincialeweg 58	
Projectleider	Salihe Seyman
Aantal woningen	1
Kwaliteit woningen	Koopwoning hoger segment
Fase project	Bestemmingsplan onherroepelijk en woning is opgeleverd.
Kansen	N.v.t.
Risico’s	N.v.t
Maatregelen m.b.t. risico’s	N.v.t

K. Wickenburghselaan	
Projectleider	Pim de Moed
Aantal woningen	33 woningen.
Kwaliteit woningen	11 sociale koop 22 vrije sector koop.
Fase project	Realisatiefase gereed Start bouw Q3-2023, gereed Q4-2024.
Kansen	Omgevingsvergunning Onherroepelijk. Start bouw definitief
Risico’s	N.v.t.
Maatregelen m.b.t. risico’s	N.v.t.

L. Lagedijk 1 (Droom v. Schalkwijk)	
Projectleider	Pim de Moed
Aantal woningen	25 woningen 24 zorgeenheden bij de Droom van Schalkwijk 1 familiehuis
Kwaliteit woningen	24 zorgeenheden 12 appartementen < €300.000 13 vrije sector woningen
Fase project	Bestemmingsplan is onherroepelijk en de omgevingsvergunningen zijn onherroepelijk Bouw is gefaseerd, deels in 2023 en de rest in 2025
Kansen	N.v.t.
Risico's	Alle 25 woningen zijn verkocht en worden reeds gebouwd. De risico's zijn dan ook beperkt. De Droom van Schalkwijk werkt eraan om de financiering voor de zorgeenheden rond te krijgen. Vergunningen zijn verleend. Als de financiering rond is, start de bouw.
Maatregelen m.b.t. risico's	N.v.t.

M. Lekdijk 20	
Projectleider	Inge van der Meer
Aantal woningen	In de intentieovereenkomst zijn 26 woon/zorgeenheden afgesproken. De initiatiefnemer heeft nu gevraagd of 32 woon/zorgeenheden een mogelijkheid is. Dit wordt onderzocht.
Kwaliteit woningen	Woon/zorgeenheden voor senioren met vergrote zorgvraag (ZZP4-ZZP5)
Fase project	Initiatieffase
Kansen	Herontwikkeling van een leegstaand bedrijf in het buitengebied van Schalkwijk. Met deze ontwikkeling kan deze prachtige locatie weer tot leven komen i.p.v. in verval raken.
Risico's	Plan is in de initiatieffase dus alle risico's zijn nog aanwezig, zoals bestuurlijke besluitvorming, stijgende bouwkosten, etc.
Maatregelen m.b.t. risico's	Het college heeft een intentieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer, zodat de risico's bij de initiatiefnemer liggen. De kosten voor de gemeente worden verhaald op de initiatiefnemer. Mogelijk vertraging door bezwaar en beroep

N. Overeind 22	
Projectleider	Victor van Braam van Vloten
Aantal woningen	5 (waarvan 1 bestaande woning)
Kwaliteit woningen	Vrije sector
Fase project	Realisatie (Bestemmingsplan is onherroepelijk)
Kansen	n.v.t.
Risico's	Geen
Maatregelen m.b.t. risico's	n.v.t.

O. Pothuizerweg 4	
Projectleider	Inge van der Meer
Aantal woningen	22 woningen
Kwaliteit woningen	(comfort woning = woning met alle voorzieningen op de begane grond, levensloopbestendig, invalide vriendelijk) 9 rijwoningen waarvan 3 rij woningen < € 400.000 8 2^1 kap woningen, waarvan 2 woningen ingericht als comfortwoning 5 vrijstaande woningen
Fase project	Einde ontwerpfase. Het wijzigingsplan is vanaf 23 februari 2023 onherroepelijk. Omgevingsvergunningen zijn aangevraagd.
Kansen	Opruimen van een overlast gevende fabriek.
Risico's	De plannen zijn gereed, maar de woningen zijn nog niet in verkoop. Gezien de situatie op de woningmarkt/stijgende rente/stijgen is er een risico dat niet alle woningen direct worden verkocht. De bouw start pas bij verkoop van minimaal 70%. Stijgende prijzen van de bouwkosten, waardoor de ontwikkelaar het plan niet rond krijgt.
Maatregelen m.b.t. risico's	De risico's zijn voor de ontwikkelaar.

P. Olijvengaarde	
Projectleider	Jules Tonneijck
Aantal woningen	28
Kwaliteit woningen	Appartementen midden huur
Fase project	Opgeleverd december 2022
Kansen	N.v.t.
Risico's	N.v.t.
Maatregelen m.b.t. risico's	N.v.t.

Q. Lindeoord	
Projectleider	Pim de Moed
Aantal woningen	45
Kwaliteit woningen	26 sociale huur, 19 vrije sector koop 100% levensloop best. (senior)
Fase project	realisatiefase; Start bouw Q2-2023, gereed Q4-2024
Kansen	Ontmoetingsruimte.
Risico's	Omgevingsvergunning onherroepelijk
Maatregelen m.b.t. risico's	Geen, Start bouw definitief.

R. Loerikseweg 54	
Projectleider	Freek Morel
Aantal woningen	4 appartementen en twee-onder-één-kap woning
Kwaliteit woningen	De appartementen zijn voor particuliere huur en de twee-onder-één-kap woning voor de verkoop.
Fase project	Concept Ontwerpbestemmingsplan
Kansen	Door de ontwikkeling mogelijk te maken verdwijnt een garage uit woongebied. Dit verbetert de woonkwaliteit.
Risico's	Er is recent geconstateerd dat er al wonen plaatsvindt, namelijk kamerbewoning door arbeidsmigranten. In het kader van ondermijning is een handhavingsprocedure gestart. Dit is een risico voor participatie en de verdere procedure.
Maatregelen m.b.t. risico's	Nader te bepalen

S. De Haag	
Projectleider	Jules Tonneijck
Aantal woningen	4 - 6
Kwaliteit woningen	sociale huur/koop
Fase project	Initiatief; gereed Q4 2023
Kansen	Grond in eigendom gemeente
Risico's	Vertraging t.g.v. bezwaar en beroep bij nieuwbouw. Reeds bestaande plan niet passend op locatie.
Maatregelen m.b.t. risico's	Vertraging door bezwaar en beroep voorkomen door participatie omwonenden

T. Beverakker	
Projectleider	Pim de Moed
Aantal woningen	32-40
Kwaliteit woningen	30% sociale huur, 20% midden huur 50% vrije sector koop 100% levensloop best. (senior)
Fase project	Definitiefase; gereed Q1 2023 Start bouw Q1-2025, gereed 2026.
Kansen	Ontmoetingsruimte, stimuleren nabuurschap gebouw en omgeving (Knarrenhof)
Risico's	Vertraging t.g.v. bezwaar en beroep bij nieuwbouw en Nieuwbouw school Eggeveld.
Maatregelen m.b.t. risico's	Vertraging door bezwaar en beroep voorkomen door participatie omwonenden

U. Dorpsstraat 20	
Projectleider	Jules Tonneijk
Aantal woningen	2
Kwaliteit woningen	Senioren koopwoningen (voor ouderen vanaf 55 jaar)
Fase project	Omgevingsvergunning aangevraagd
Kansen	n.v.t.
Risico's	Bewaar en beroep
Maatregelen m.b.t. risico's	Vertraging door bezwaar en beroep voorkomen door participatie omwonenden

V. Plein 10	
Projectleider	Jules Tonneijck
Aantal woningen	4 hof woningen en twee-onder-één-kap woning
Kwaliteit woningen	De hof woningen zijn voor particuliere huur en de twee-onder-één-kap woning voor de verkoop.
Fase project	Concept Ontwerpbestemmingsplan Voorbereiding: Q 2 2023 Start: Q4 2023
Kansen	De ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkelvisie Oude Dorp. Ook wordt de parkeerplaats opnieuw ingericht en wordt meer groen toegevoegd.
Risico's	Geen
Maatregelen m.b.t. risico's	n.v.t.

W. Prins Clausstraat 1b	
Projectleider	Jules Tonneijck
Aantal woningen	Transitie kantoorgebouw naar 6 appartementen
Kwaliteit woningen	Vrije sector koop
Fase project	Voorbereiding: Q 2 2023 Start: Q3 2023
Kansen	n.v.t.
Risico's	n.v.t.
Maatregelen m.b.t. risico's	n.v.t

X. Plein 23a	
Projectleider	Jules Tonneijck
Aantal woningen	1 commerciële ruimte, 6 appartementen, 3 nieuwbouw woningen
Kwaliteit woningen	Midden huur, 3 huur/koop vrije sector
Fase project	Voorbereiding: Q 3 2023 Start: Q1 2024
Kansen	n.v.t.
Risico's	Beroep en bezwaar Participatie
Maatregelen m.b.t. risico's	n.v.t.

Y. Hofstad III	
Projectleider	Jules Tonneijck
Aantal woningen	308
Kwaliteit woningen	92 sociale huur appartementen 18 vrije sector huur 198 vrije sector koop
Fase project	Realisatie, eind 2023 gereed
Kansen	n.v.t.
Risico's	n.v.t.
Maatregelen m.b.t. risico's	n.v.t.

Z. Bloesemtuin	
Projectleider	Freek Morel/Jules Tonneijk
Aantal woningen	Twee vrijstaande woningen
Kwaliteit woningen	Beide woningen zijn voor de verkoop
Fase project	Concept Ontwerpbestemmingsplan
Kansen	De ontwikkeling draagt bij het behoud van de uitstraling van het oorspronkelijk boerenerf en past in het oorspronkelijke lint van de Beusichemseweg.
Risico's	Het plan ligt gevoelig in de buurt. Naar aanleiding van de eerste participatieronde wordt participatie opnieuw voorbereid. Kans op bezwaar en beroep
Maatregelen m.b.t. risico's	Er wordt een bewonersavond georganiseerd waar de gemeente ook bij aanwezig is.

AA. Hofstad IVb	
Projectleider	Jules Tonneijck
Aantal woningen	220 woningen max. volgens BP
Kwaliteit woningen	199 woningen (49 sociale en 32 zorgappartementen, 16 vrije sector koopappartementen en 25 vrije sector (laag)koop en 77 vrije sector hoog koop).
Fase project	Voorbereiding: Q 2 2023 Start: Q4 2023 Realisatie: 2024- 2026
Kansen	Eén van de laatste ontwikkellocaties van Houten Vinex. De speeltuin wordt zo ingericht dat het archeologisch monument waarop de locatie zich bevind zichtbaar en beleefbaar word.
Risico's	Spoortrillingen en financiën.
Maatregelen m.b.t. risico's	N.t.b.