

# Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 322122  
Zaaknummer: 728482

Houten, 5 januari 2021



Gemeente Houten

## Onderwerp:

Startnotitie Beverakker 19

## Beslispunten:

1. De startnotitie voor locatie Beverakker 19 vast te stellen en daarmee de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie te geven;
2. Daarbij te kiezen voor woningbouwprogramma met minimaal 60% sociale huur en 40% middenhuur (of sociale koop), totaal 40 woningen;
3. Een grondexploitatie voor locatie Beverakker 19 te openen.

---

## Samenvatting

Op de locatie Beverakker 19 gaat de OBS de Velduil verhuizen naar hun nieuwe locatie aan het Eggeveld. Naar verwachting komt eind 2022 de locatie beschikbaar voor een andere functie.

Voorgesteld wordt hier een gemengd en sociaal woningbouwprogramma te realiseren voor senioren en starters. Tevens wordt de haalbaarheid onderzocht van de realisatie van een ontmoetingsruimte, in samenwerking met Viveste die in de ernaast gelegen Dassenburg een ontmoetingsruimte heeft.

Met bijgaande startnotitie worden randvoorwaarden en uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie gegeven. De startnotitie en de vertaling daarvan in het verkoopmemorandum, geven de kaders en uitgangspunten waarbinnen de ontwikkelende partij een ontwikkelplan opstelt en realiseert. Het zijn tevens de kaders voor de participatie met de omgeving. Om de gemeentelijke gronden te verkopen en de locatie te laten ontwikkelen, is het openen van een grondexploitatie noodzakelijk.

---

## Aanleiding

De locatie aan de Beverakker is in gebruik bij OBS De Velduil. Naar verwachting komt eind 2022 de locatie beschikbaar en zal dit deel van de basisschool naar de hoofdlocatie van De Velduil aan het Eggeveld verhuizen. Dit is ook zo in het collegeprogramma opgenomen. Nadat het schoolbestuur en gemeente hebben verklaard dat het gebouw niet meer nodig is voor onderwijsdoeleinden, krijgt de gemeente het volledige eigendom. Het is daarom wenselijk dat tijdig kaders worden vastgesteld voor de herontwikkeling van deze locatie. Vervolgens worden de grond en bestaande gebouwen verkocht aan een ontwikkelende partij.

Zoals is opgenomen in het Programma Ruimte bevat de startnotitie de uitgangspunten en kaders voor zo'n locatie en wordt deze door de raad vastgesteld. Op basis van de startnotitie wordt een verkoop memorandum opgesteld. De geïnteresseerde partijen wordt gevraagd een aanbod voor de grond en herontwikkeling uit te brengen. Er wordt één partij geselecteerd die het beste aansluit bij de vereisten uit de startnotitie en het verkoopmemorandum. De selectie geschiedt op basis van kwalitatieve aspecten die van te voren aan geïnteresseerden worden meegegeven. De partij die een minimum grondbod doet, een goed plan van aanpak indient en een samenhangend pakket aan kwaliteit levert, mag de grond verwerven. Deze partij wordt gevraagd het plan van aanpak voor de herontwikkeling uit te gaan voeren en het participatietraject te starten.

Met in achtneming van de resultaten van de evaluatie van een vergelijkbare locatie, Wegwijzer Den Oord, is het aan de raad om van te voren de kaders en uitgangspunten van de locatie vast te stellen. Hiermee wordt aan de voorkant de ruimte voor verdere ontwikkeling en participatie vastgelegd.

---

## Beoogd effect

Akkoord te gaan met de kaders en uitgangspunten voor de herontwikkeling van locatie Beverakker 19. Hiermee kan de planontwikkeling en transformatie van de locatie worden gestart en plaatsvinden binnen de aangegeven kaders.

Berichtnummer: 322122



---

## Argumenten per beslispunt

---

### 1.1 *De bouw van woningen draagt bij aan de doelstellingen uit de Woonvisie en Programma Ruimte.*

In het Programma Ruimte en de Woonvisie is de locatie Beverakker niet specifiek benoemd als transformatie locatie. Voor deze locatie wordt echter een zodanig programma voorgesteld dat die aan doelstellingen uit beide visies voldoet, maar ook past in de doelgroep ontwikkeling in Houten Noord. Een herontwikkeling van de Beverakker past qua beoogde doelgroepen in de woonvisie door de focus op starters en senioren en de ondersteuning van particuliere wooninitiatieven.

In het collegeprogramma wordt geconstateerd, "dat er steeds meer inwoners samen met anderen hun (duurzame) woonwens vorm willen geven". Het college ondersteunt de initiatieven voor creatieve en toekomstbestendige woonconcepten.

De vergrijzing in Houten Noord is eveneens een aandachtspunt, met name voor de groepen 65+ en 80+. Met de bouw van appartementen voor senioren kan beweging in de lokale woningmarkt gebracht worden. Zij laten bij verhuizing grotere eengezinswoningen voor gezinnen achter. De verhuisketen in de aanliggende wijken wordt daardoor gestimuleerd. Daarnaast is er een grote behoefte aan woningen voor starters. De bouw van appartementen voor starters of startende gezinnen, zorgt voor verjonging in de wijk. Het betreft veelal woningen in de sociale categorie. Daar het een klein plan in omvang is, is het wenselijk om op niet nog meer doelgroepen in te zetten.

Zoals het Programma Ruimte aangeeft kent de stedenbouw in Houten-Noord architectonisch gezien, een terughoudend karakter. Het ligt voor de hand om bij de nieuwbouw op deze locatie daarbij aan te sluiten. Een appartementengebouw zal moeten passen bij de directe omgeving van het plangebied. De bouwhoogte is drie lagen zoals in de omgeving. Het er naast gelegen Dassenburg kent drieënhalve bouwlaag. In het plangebied zelf zal aandacht gegeven moeten worden aan de groene invulling. Daarnaast vindt parkeren deels in het plangebied plaats en deels daarbuiten. De huidige parkeerruimte voor de school bevindt zich namelijk ook buiten het plangebied. Deze parkeerruimte telt straks mee voor de invulling van het aantal benodigde parkeerplaatsen.

### 1.2 *Bouw voor senioren zorgt voor doorstroming in de wijk.*

Eerdere plannen of woningbehoefteonderzoeken laten zien dat de vraag naar seniorenwoningen in Houten erg groot is. Dat betreft zowel huur als koop. Bij sociale huurwoningen kunnen leeftijd en sociaal maatschappelijke binding, de voorwaarden zijn voor woningtoewijzing. Hiermee wordt in eerste instantie in woningen voor de lokale ouderen voorzien. Zij laten voor gezinnen geschikte woningen achter. Daardoor wordt de doorstroming in de wijk bevorderd.

Het woningbouwprogramma kan gedifferentieerd worden in, zoals nu wordt voorgesteld, minimaal 60% sociale huur en 40% middenhuur (of sociale koop). Aan te bevelen is om, als woningtype, appartementen te bouwen met de woon-, slaap- en badkamer gelijkvloers en WMO-proof. Deze zijn in ieder geval geschikt voor senioren, maar kunnen ook voor andere leeftijden passend zijn. Daarmee kan ook deels de doelgroep starters worden bediend. Vanuit het Programma Sociale Kracht wordt gestreefd naar een inclusieve en sterke buurt. Daarbij past, dat ook jongeren hier woonruimte kunnen krijgen. Eveneens kan een partij als een CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) vanuit haar grote betrokkenheid daar een goede invulling aan geven.

### 1.3 *Realisatie van een ontmoetingsruimte vanuit onder andere programma Sociale Kracht.*

Deze vrijkomende locatie biedt de mogelijkheid een ontmoetingsruimte te realiseren in de wijk, voor met name ouderen. Er is een groeiende behoefte aan ontmoeting om eenzaamheid tegen te gaan en het sociale netwerk uit te breiden. De locatie is wel te klein voor een formeel zorgsteunpunt. Deze kan echter wel zo nodig informeel worden ingevuld met bijvoorbeeld een inloopsprekuren van een wijkverpleegkundige. Een enquête van Wakkere Akker uit 2019 laat zien dat verreweg het grootste deel van de 140 respondenten uit de wijk hebben aangegeven een ontmoetingsruimte van belang te vinden. Deze ruimte zou men voor sociale contacten, koffie-ochtend, creatieve cursussen en andere activiteiten gebruiken. Het ernaast gelegen Dassenburg van Viveste heeft een ontmoetingsruimte (de binnentuin) die echter (nog) niet te verwarmen is. De vrijwilligers van Wakkere Akkers organiseren daar hun activiteiten. Een optie is met Viveste verder te onderzoeken of deze ontmoetingsruimte een buurtontmoetingsfunctie kan vervullen of dat er een nieuwe ontmoetingsruimte moet worden gerealiseerd. Voorgesteld wordt hier in samenwerking met Viveste een win-win situatie te creëren.

### 1.4 *De startnotitie biedt kaders maar ook ruimte voor een passend plan.*

Als gevolg van ervaringen met eerdere ontwikkellocaties is een afspraak met de raad gemaakt en in het Programma Ruimte is vastgelegd, dat de gemeenteraad de kaders van een (eigen) ontwikkellocatie vaststelt. Met bijgaande startnotitie en de aanbieding aan de gemeenteraad wordt hier aan voldaan. Zoals de evaluatie van het proces van Wegwijzer Den Oord laat zien, is een van de

belangrijkste lessen, dat aan de voorkant van een locatieontwikkeling de kaders worden meegegeven. Dat geeft duidelijkheid en biedt tevens de mogelijkheid binnen de kaders met belanghebbenden in gesprek te gaan.

#### 1.5 *De startnotitie biedt de mogelijkheid aan te sluiten bij bestaande partijen in de wijk.*

De startnotitie stelt alleen de hoofdlijnen vast voor de ontwikkeling van locatie Beverakker. In het uitvoeringsproces biedt de startnotitie de ontwikkelende partij ruimte om aansluiting te zoeken bij bestaande partijen in de wijk zoals Viveste en Wakkere Akker. Dit is onderdeel van het onderzoek naar de haalbaarheid van een (gezamenlijke) ontmoetingsruimte.

#### 1.6 *De startnotitie biedt iedere partij de mogelijkheid in te schrijven met een passend aanbod.*

De startnotitie biedt de mogelijkheid voor iedere geïnteresseerde partij om in te schrijven. De voorwaarde voor de gemeente is, dat er een positief saldo op grondexploitatie wordt gerealiseerd. De gemeente neemt in het verkoopmemorandum kwalitatieve criteria op, op basis waarvan het beste plan kan worden gehonoreerd, naast een minimum grondbod. De partijen kunnen bij de inschrijving hun eigen condities en voorwaarden aangeven die hún beste plan mogelijk maken.

Vervolgens kan de gemeente de meest wenselijke partij selecteren op basis van het beste plan. Er kan bijvoorbeeld een partij een lager grondbod doen (op of boven het minimum), maar wel een plan indienen dat een sterkere maatschappelijke opbrengst laat zien. Houten wil burgerinitiatieven belonen door hen pluspunten toe te kennen, in de nog op te stellen criteria. Dit proces zal nader worden uitgewerkt in het verkoopmemorandum voor de grondverkoop.

#### 2.1 *Opbrengstvariant met minimaal 60% sociale huur en 40% middenhuur (of sociale koop) draagt bij aan diverse gemeentelijke doelstellingen.*

In de voorafgaande beleidsoverleggen met de portefeuillehouders ruimte is besproken, dat de variant van 60% sociale huur en 40% middenhuur of sociale koop het beste bijdraagt aan de woondoelstellingen én meerdere typen partijen de mogelijkheid biedt een bod te doen op de grond. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de woningtekorten in de sociale en middenhuurcategorieën en de doorstroming van sociale naar middenhuurcategorieën.

Deze variant komt enerzijds tegemoet aan de behoefte voor de sociale doelgroepen te bouwen in prijscategorie en in de woonfases waarin men zit. Anderzijds kunnen meerdere typen partijen zoals ontwikkelaars, corporatie en CPO inschrijven met hun aanbod. Ook kan enigszins worden voldaan aan de behoefte om uit de weinige gemeentelijke locaties opbrengsten te genereren.

Er zijn nog drie varianten in het spectrum die verschillende opbrengsten genereren. De ene zijde van het spectrum met 100% sociale woningbouw is (vrijwel) niet rendabel voor een marktpartij, maar alleen voor een corporatie. De andere zijde met 0% sociaal is met name gunstig voor marktpartijen en CPO. Hiermee wordt echter niet aan de woonbehoeftes en het beleid om ook sociale huur te bouwen, voldaan. De grond zal uiteindelijk verkocht worden aan die partij die een financieel én kwalitatief goed plan indient.

#### 3.1 *Het openen van een grondexploitatie maakt locatieontwikkeling mogelijk.*

De gemeenteraad is bevoegd gezag voor het openen van een grondexploitatie (GreX) om de kosten en opbrengsten voor de locatieontwikkeling daarop te boeken. In de GreX zullen onder meer de kosten voor de grondverkoop en planbegeleiding (kostenverhaal) worden opgenomen. Daartegenover staan de opbrengsten van de verkoop van de grond. Er zal een (anterieure) overeenkomst met de ontwikkelende partij worden gesloten waar voornoemde zaken en een planschaderegeling zijn opgenomen.

---

## Kanttelingen

---

#### 1.1 *De locatie laat een programma van maximaal 40 appartementen toe.*

Het betreft een vrij kleine locatie in een bestaande bebouwde omgeving. De stedenbouwkundig bouwveloppe laat zien dat bij het flexibele voorgestelde programma een bandbreedte van 32 tot 40 appartementen mogelijk is. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke mogelijkheden. In de startnotitie is gekozen alleen deze bandbreedte op te nemen om daarbinnen de ontwikkelruimte te bieden.

#### 1.2 *Het openhouden van samenwerking met Viveste.*

In de startnotitie is de randvoorwaarde opgenomen minimaal 60% sociale huur te realiseren. Viveste heeft eerder laten weten, dat het voor een corporatie vrijwel niet haalbaar is in ieder project 30% woningen te exploiteren. Wel kan dit een gemiddelde zijn over een aantal projecten, zodat in het ene project het percentage hoog is en in een ander project geen sociale woningen worden gerealiseerd.

Zij hebben in dit verband belangstelling voor deze locatie waar zij in principe het grootste deel sociaal willen realiseren. Ook in relatie tot de Dassenburg zijn er win-win mogelijkheden voor een ontmoetingsruimte.

### 1.3 Globale verkoopcriteria voor selectie ontwikkelende partij

De gemeente streeft naar een gelijk speelveld voor verschillende aanbieders met een herontwikkelingsplan. Daardoor wordt staatsteun in een of andere vorm voorkomen. Het gaat om grondverkoop en niet om een aanbesteding (inkoop), net zoals bij Wegwijzer den Oord. Dat vertaalt zich in een globale vraag aan verschillende type partijen (ontwikkelaar, bewonersgroep, zorgpartij, architect enzovoorts) om met een grondbod en plan van aanpak te kunnen komen.

Conform de systematiek in het Programma Ruimte zullen in de uitwerking globale verkoopcriteria worden opgesteld, die met name gericht zijn op een kwalitatief passend aanbod om geen enkele type partij uit te sluiten.

---

## Participatie

De startnotitie stelt het kader waarbinnen participatie moet plaatsvinden. Daarbij wordt de marktpartij gevraagd met een communicatie- en participatieplan te komen. Deze zal conform de startnotitie de volgende doelen kennen:

- het plan voor woningbouw en maatschappelijke functie inhoudelijk verrijken met de inbreng van omwonenden en belanghebbenden;
- het vergroten van betrokkenheid van omwonenden en eindgebruikers bij het plan;
- basis leggen voor contacten huidige en nieuwe bewoners en gebruikers.

De wijze van participeren zal plaatsvinden volgens de leidraad Participatie en Communicatie voor particuliere (bouw-) initiatieven van gemeente Houten. Deze wordt op dit moment herijkt. De laatste vastgestelde versie van de leidraad zal straks van toepassing zijn. Zorgvuldige en vroege communicatie en participatie zorgen ervoor dat belanghebbenden en hun belangen helder in beeld komen. Als een ontwikkelaar dit proces goed organiseert, kan hij/zij tijdens het proces alle belanghebbenden laten zien welke afwegingen zijn gemaakt en kan uiteindelijk het bestuur zorgvuldig en goed afgewogen besluiten nemen.

De leidraad beschrijft onder meer het advies om onderzoek te doen (omgevingsanalyse) naar belanghebbenden. Met de startnotitie als kader bepaalt de ontwikkelaar waar, in welke mate, met wie, op welke participatieniveau, waarover en wanneer belanghebbenden mogen meeweten, meedenken, meewerken of meebeslissen.

De gemeente beoordeelt of aan de randvoorwaarden van tijd, geld en commitment van het bestuur wordt voldaan. In het plan van aanpak wordt dus opgenomen waar mensen over mee kunnen praten. Participatie vindt plaats binnen de hier genoemde programmatische uitgangspunten. Het te realiseren programma (met een maximum aantal woningen) voor de locatie is daartoe de basis en het kader.

De raad neemt met deze startnotitie een besluit over de kaders, die vervolgens vastliggen. Na de vaststelling van de startnotitie (en vóór de start van het participatietraject) legt de gemeente aan belanghebbenden uit wat de kaders zijn en waarom hiertoe is besloten. Ook de selectie van de ontwikkelaar wordt toegelicht door de gemeente.

De ontwikkelaar zal worden meegegeven dat participatie met belanghebbenden in ieder geval gaat over de situering van de bebouwing op het perceel en de inrichting van het terrein, parkeren en groen.

---

## Financiën en formatie

Voor deze locatie is een sociaal en maatschappelijk programma wenselijk dat aansluit bij de behoefte in de wijk en de gemeentelijke woonvisie. Dat heeft gevolgen voor de grondexploitatie van de locatie. Daarnaast zal de boekwaarde van de gebouwen moeten worden goedge maakt.

Het te verwachte saldo van de ontwikkeling van deze locatie maakt onderdeel uit van het totaal saldo van de grondexploitatie. Er bestaat wel een afhankelijkheid naar bijvoorbeeld de gemeentelijke bijdrage in de ontwikkeling van de Ruimtelijke Koers.

Tevens is er vanuit onderwijshuisvesting geen regelgeving die voorschrijft wat te doen met een opbrengst van een locatie waar een school zijn activiteiten stopt. Op de locatie Beverakker wordt die opbrengst niet ingezet voor de nieuwbouw van de school op de locatie Eggeveld.

De restant boekwaarde van de locatie Beverakker wordt meegenomen in de herontwikkeling van de locatie en is onderdeel van de (te openen) grondexploitatie. De restant boekwaarde wordt als last **niet** meegenomen naar de nieuwe huisvesting van de school.

Het advies is een positief sluitende grondexploitatie te gaan realiseren. Mede in het licht van de ambities van de Ruimtelijke Koers zullen uit de weinige eigen locaties middelen verworven dienen te worden om een bijdrage daaraan te leveren.

De berekeningen op basis van kengetallen laten zien dat bij een woonprogramma van minimaal 60% sociaal en 40% middenhuur (of sociale koop) en een ontmoetingsruimte er naar verwachting een positief resultaat behaald kan worden.

---

### **Communicatie**

De omwonenden en andere belanghebbenden worden op de hoogte gebracht van de procedure naar de raad en van de hoofdpunten uit de startnotitie. Zij worden geattendeerd op de informatie op de gemeentelijke website. Ook wordt gewezen op de mogelijkheid om in te spreken bij de RTG. Na vaststelling van de uitgangspunten door een raadsbesluit zal een persbericht worden verspreid.

---

### **Voortgang**

Na vaststelling van de startnotitie wordt een verkoopmemorandum opgesteld waarin de uitgangspunten van de startnotitie zijn vermeld. Geïnteresseerde partijen kunnen een aanbod voor herontwikkeling indienen. Na selectie wordt de grond verkocht aan de geselecteerde partij. De geheimhouding kan worden opgeheven indien de raad er toe besluit.

---

### **Evaluatie**

Niet van toepassing.

Houten, 5 januari 2021

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

A.J. Barink

G.P. Isabella

---

**Bijlagen**

---

1. Startnotitie Beverakker 19
2. Bouwenveloppe Beverakker 19
3. Kaart globale plangrens Beverakker 19
4. Geheim: Opbrengstvarianten Beverakker 19

---

**Verantwoordelijke portefeuillehouders college**

---

1e PoHo: Sander Bos  
2e PoHo: Hilde de Groot

# Raadsbesluit (gewijzigd n.a.v. amendementen 090-2021 en 093-2021)

Voorstelnummer: 322122



gemeente Houten

## Onderwerp

Startnotitie Beverakker 19

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

1. De startnotitie voor locatie Beverakker 19 *gewijzigd* vast te stellen en daarmee de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie te geven *met in de startnotitie opgenomen*:
  - a. *Dat in het participatieproces met bewoners uit de Akkers en van de direct omliggende wijken, er voor een verdeling van de typen appartementen gekozen wordt, die aansluit bij de behoefte van deze wijken;*
  - b. *Dat bij het gunnen van een koop of huurwoning, gekeken wordt naar de mogelijkheden om vooral belangstellende starters en senioren (55+) uit de Akkers en direct omliggende wijken hiervoor de gelegenheid te bieden;*
2. *Daarbij te kiezen voor een woningbouwprogramma met 50% sociale huur en 50% sociale en vrije sector koop, totaal minimum 32 en maximaal 40 woningen;*
  - b. *Daarbij te kiezen om voorafgaand aan het vaststellen van de selectiecriteria, de selectie en de gunning, een planvormingsfase te starten om belangen en kansen bij elkaar te brengen met de inbreng van alle betrokkenen;*
3. Een grondexploitatie voor locatie Beverakker 19 te openen.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 9 februari 2021.

De raad van de gemeente Houten,  
de griffier,

de voorzitter,

C.M.S. Visser

G.P. Isabella