



Aan de leden van de raad
i.a.a. de commissieleden

Datum
31 januari

Uw kenmerk

Uw brief van

Ons kenmerk
86338028

Bijlagen
2

Onderwerp:
Raadsinformatiebrief aangaan realisatieovereenkomst Hofstad IVb.

Geachte leden van de raad,

In deze brief informeren wij u over ons besluit een realisatieovereenkomst Hofstad IVb aan te gaan met het Ontwikkelingsverband Houten.

Aanleiding

Op 28 januari 2025 hebben wij besloten een realisatieovereenkomst betreffende het woningbouwproject Hofstad IVb – Hofpark met het Ontwikkelingsverband Houten C.V (OVH) te ondertekenen.

Kernboodschap

Met de ondertekening van deze overeenkomst is een belangrijke stap gezet in de realisatie van 205 woningen in het laatste Vinex deelplan van Houten Zuid. Zie voorlichtingstekening (bijlage 1).

Een korte samenvatting van de geschiedenis van dit deelplan:

Vanaf 25 april 1997 zijn er tussen de gemeente Houten en OVH verschillende (bouwclaim)overeenkomsten gesloten. De laatste overeenkomst dateert van 28 maart 2013 waarin de bouwclaim met woningbouwprogramma, gedifferentieerd in 70% vrije sector en 30% sociaal is opgenomen en als uitgangspunt een proefverkaveling van destijds met 177 woningen waarin herziening en verbetering mogelijk is.

Het bestemmingplan Hofstad IVb werd op 29 september 2020 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Houten.

Na een uitgebreid ontwikkel- en participatietraject met een groep zeer betrokken bewoners van De Grassen werd het plan in 2021 aangepast naar 199 woningen. Echter namen op dat moment de personeels- en grondstoftekorten in de woningbouwsector toe, waardoor de financiële haalbaarheid bij de woningontwikkelaar, de verkoopbaarheid en de haalbaarheid van een marktconforme grondprijs, onder druk kwam te staan.

Met aanpassingen van de woningen bestaat het project nu uit 205 woningen waarvan 52% sociale en betaalbare woningen: 81 woningen in de sociale sector en 25 betaalbare koopwoningen. In Castellum West zijn reeds 31 sociale woningen in gerealiseerd welke toegerekend worden aan Hofstad IVb. Dit

omdat tijdens de bouwcrisis van 2008 de realisatie van sociale woningen nog wel haalbaar was. Inclusief deze woningen wordt een percentage van bijna 60% sociaal en betaalbaar behaald.

De besluitvorming over de realisatieovereenkomst is een mooi resultaat van de laatste invulling van de bouwclaim van het OVH en afronding van Houten Vinex. Hiermee voorziet de gemeente in een aanbod van sociale en betaalbare woningen waar grote behoefte aan is en dit op het Rijks Archeologisch monument van Hofstad IVb. In dit plan werd veel aandacht besteed aan archeologie en het waarborgen van de geschiedenis van Houten. op

De planning voor de realisatie van het project:

Gebieds- en woningpromotie Ontwikkelingsverband Houten (OVH)	Q1/2 2025
Vorbereiding bouwrijp maken	Q1/2 2025
Bouwrijp maken gehele plan + Woonrijp maken van Raaigras	Q3 2025
Start woningverkoop OVH	Q3 2025
Start woningbouw Bouwcombinatie Leebrug	Q1 2026
Start woonrijp maken	Q3/4 2026

Consequentie

Geen consequenties voor de raad.

Wat betekent dit voor de raad (procedureel)

Op dit moment wordt geen besluitvorming van de raad gevraagd. In de loop van dit jaar zal de omgevingsvergunning worden voorgelegd voor een bindend advies van de raad. Er zal dan voorgesteld worden om, op basis van deskundig advies (zie memo Pieter Boon van WeBoost, bijlage 2) af te wijken van de voorwaardelijke verplichting spoortrillingen als opgenomen in het tijdelijk Omgevingsplan Houten.

In de overeenkomst is namelijk onder 15.1. opgenomen dat de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen bestaan onder de opschortende voorwaarde dat de onherroepelijke en onvoorwaardelijke publiekrechtelijke instemming is verkregen dat geen maatregelen hoeven te worden getroffen om te voldoen aan deze voorwaardelijke verplichting.

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

R. van Netten

G.P. Isabella

Bijlage(n):

1. Voorlichtingstekening
2. Memo WeBoost