



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

Datum
28 maart 2023

Uw kenmerk

Uw brief van

Ons kenmerk
793309

Bijlagen

Onderwerp:
Raadsinformatiebrief Herontwikkeling Beverakker

Geachte leden van de raad,

In deze brief informeren wij u over de stand van zaken van de herontwikkeling van de Beverakker.

Aanleiding

Op 16 september 2022 hebben wij u met een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de vaststelling van het Plan van Aanpak voor de herontwikkeling van de Beverakker. Dit Plan van Aanpak was opgesteld nadat de verkenningfase was afgerond. Stap 1 van deze aanpak was het opstellen van een programma van eisen (PvE), gevolgd door stap 2, de aanbesteding voor de grondverkoop. Bij het opstellen van het PvE hebben we geconstateerd dat één van de randvoorwaarden uit de startnotitie belemmerend is voor het kunnen realiseren van het voorkeursscenario dat uit de verkenning naar voren is gekomen. In deze brief lichten wij dit dilemma toe en dat wat wij voornemens zijn te besluiten.

Voorkeursscenario

Uit de verkenningfase kwam naar voren dat er in de omgeving van De Beverakker vraag is naar aantrekkelijke, levensloopbestendige appartementen voor senioren waarbij er een organisatievorm is die nabuurschap en hulpvaardigheid onder haar bewoners stimuleert. Ook een ontmoetingsruimte met medegebruik door omwonenden en de Wakker Akker was een wens.

In overleg met omwonenden, WoonIn (voorheen Viveste) en de Wakkere Akker hebben wij deze behoefte vertaald naar een Programma van Eisen (PvE).

Afwijking van startnotitie Beverakker

Bij het opstellen van het PvE is ons gebleken dat dat bewonersinitiatieven maar een beperkt percentage sociale huur in hun plan kunnen verwerken om dit haalbaar te maken. Dit geldt niet alleen voor de financiën maar ook voor de invulling van onderlinge zorg en nabuurschap.

In de startnotitie die 9 februari 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld, is vastgelegd dat er 50% sociale huur moet worden gerealiseerd. Deze randvoorwaarde is voor deze bewonersinitiatieven niet realiseerbaar.

Om de kansen en mogelijkheden voor inwonersinitiatieven bij de selectieprocedure te vergroten, zouden wij in het PvE willen opnemen dat de 50% sociale huur wordt omgezet naar minimaal 30% sociale huur en maximaal 20% midden-huur. Dit wijkt af van de startnotitie maar doet ons inziens recht aan de wens voor betaalbare woningbouw waarbij ook de collectiviteit en nabuurschap realiseerbaar is.

Daarom zijn wij voornemens om een programma van eisen vast te stellen met dit gewijzigde woonprogramma. Samengevat ziet het programma van eisen er dan als volgt uit:

- 100% levensloopbestendige woningen;
- een woonconcept dat blijvend bijdraagt aan zelfstandigheid en sociale samenhang door nabuurschap.
- voorkeur voor woningzoekenden uit de buurt en/of Houten;
- voortgaande participatie van belanghebbenden en omwonenden;
- 32-40 appartementen;
- maximaal 3 bouwlagen;
- minimaal 30% sociale huur;
- maximaal 20% midden huur;
- een ontmoetingsruimte met medegebruik van de buurt, waaronder de Wakkere Akker
- afname van de huurwoningen door WoonIn (voorheen Viveste) .
- bouwen binnen de grenzen van het schoolterrein.

Vervolgproces

Dit PvE is de onderlegger voor de openbare aanbesteding, waarbij eenieder een aanbod kan doen dat voldoet aan dit PvE. Er zal met nadruk geselecteerd worden op het woonconcept en bewonersinitiatieven die het stimuleren van nabuurschap en onderlinge hulpvaardigheid nastreven en minder op de hoogte van het groundbod.

Het PvE is tot stand gekomen na overleg met omwonenden, WoonIn en de Wakkere Akker. De partij die geselecteerd wordt om het plan te realiseren zal bij de uitwerking deze partijen weer moeten betrekken. Omdat de huurwoningen door WoonIn afgenomen zullen worden, zal er ook een overeenkomst met WoonIn moeten worden gesloten.

Nadat het PvE is vastgesteld kan de aanbesteding starten. De doorlooptijd hiervan is naar verwachting 4 tot 5 maanden. De start van de bouw is afhankelijk van de voortgang van de Nieuwbouw van OBS De Velduil aan het Eggeveld. Deze is naar verwachting eind 2024 gereed. De sloop en de nieuwbouw op de Beverakker kan daarna in 2025 van start.

Conclusie

De herontwikkeling van de locatie Beverakker kan bij voorkeur worden voortgezet op basis van minimaal 30% sociale huur en maximaal 20% middenhuur. Dit in afwijking van de vastgestelde startnotitie, maar rechtdoend aan de wens voor betaalbare woningbouw waarbij ook de collectiviteit en nabuurschap realiseerbaar is.

Wat betekent dit voor de raad (procedureel)

De raad neemt met deze RIB kennis van bovengenoemd afweging en kan deze ter bespreking agenderen voor de RTG.

Het college geef de voorkeur aan het verlagen van het percentage sociale huur en het vergroten van de kansen bij de gronduitgifte voor bewonersinitiatieven en woongroepen. Omdat dit verlaagde percentage afwijkt van het eerder genomen raadbesluit zal het college een raadvoorstel indienen voor de vergadering van 20 juni a.s. waarbij wordt voorgesteld 50% huurwoningen te vervangen door 30% huurwoningen en 20% middenhuur.

De verwachting is dat de grondverkoop dit jaar afgerond kan worden en het bestemmingsplan in het eerste kwartaal van 2024 ter vaststelling bij de gemeenteraad kan worden ingediend.

Start bouw is voorzien begin 2025, als het nieuwe Kindcentrum De Velduil aan de Eggeveld gereed is en de school aan de Beverakker gesloopt kan worden.

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met Pim de Moed of Marianne van Ammers via telefoonnummer (030) 63 92 611.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Barink

G.P. Isabella