

Programmaplan

Bouwen voor Houten

Een werkprogramma en afsprakenkader voor de bouwopgave in de gebieden Centrum, Molenzoom, De koppeling, Houten Oost en Buitengebied



gemeente **Houten**



Inhoudsopgave

INLEIDING	4
1. HET PROGRAMMA BOUWEN VOOR HOUTEN	5
1.1 Het programma in relatie tot de lijnorganisatie	5
1.1.1 Relatie programma- en lijnorganisatie: woningbouw per locatie	5
1.1.2 Relatie programma- en lijnorganisatie: ruimtelijke instrumenten	5
1.1.3 Relatie programma en lijnorganisatie: overig beleidsterreinen	6
1.1.4 Relatie met overige programma's	6
1.2 Relatie van het programmaplan met andere documenten	7
1.2.1 Collegeprogramma 2022 -2026	7
1.2.2 Houtens DNA	7
1.2.3 Spoorboekje van de ruimtelijke opgaven tot 2026	7
1.2.4 Woonvisie 2021 -2030	7
1.2.5. Doelgroepenverordening	7
1.2.6 De Omgevingswet/visie 2024	8
1.2.7 Convenant duurzame woningbouw, Klimaatadaptatieplan/WRP & Transitievisie Warmte (TVW).	8
1.2.8 Overige documenten	8
2. DOELEN	9
2.1 De bouw van 4.750 woningen	9
2.2 Realiseren van tijdelijke woningen	10
2.3 Realisatie nieuw Huis van Houten	11
2.4 Versterken vitaliteit Centrum	11
3 PROGRAMMA INDELING OM DOELEN TE BEREIKEN	12
3.1 Programmaonderdelen naar locatie	12
3.2 Gebiedsoverstijgende programmaonderdelen	13
4 ORGANISATIE PROGRAMMA BOUWEN VOOR HOUTEN	14
4.1 Taken en rollen	14
4.2 Overlegstructuur	15
4.3 Ambtelijke inzet	16
5 PLANNING EN MONITORING	17

5.1	Planning	17
5.2	Monitoring en voortgangsrapportages	18

Inleiding

In de Woonvisie 2022-2030 van de gemeente Houten is de woningbouwopgave berekend op 4.750 extra woningen tot 2040. Het Programma Bouwen voor Houten neemt een belangrijk deel van de woningbouwopgave voor zijn rekening. We gaan bouwen voor Houten. Dat houdt in dat de woonwens van de Houtense inwoner voorop staat en dat het bijzondere woonklimaat van Houten behouden blijft.

De woningbouwopgave is ambitieus gelet op de aantallen te bouwen woningen – een groei van 25% ten opzichte van de huidige woningvoorraad - en gelet op de kwalitatieve eisen die gesteld worden aan de betaalbaarheid, de duurzaamheid, de levensloopbestendigheid en aan de stedenbouwkundige kernwaarden uit het Houtens DNA. De aangekondigde landelijke ontwikkelingen in wet- en regelgeving, de autonome ontwikkelingen op de huur- en koopwoningmarkt maken de woningbouwopgave in Houten zo mogelijk nog complexer en dynamischer.

Het college heeft gekozen voor een programmatisch aanpak om de grote bouwstromen te realiseren. Programmatisch houdt in integraal, project en locatie overstijgend. Dit Programmaplan is een nadere uitwerking van de woningbouwopgave, wat er enerzijds programmatisch wordt opgepakt en met een duidelijk rolverdeling tussen de verantwoordelijkheden van de lijnorganisatie enerzijds en het programma Bouwen voor Houten anderzijds.

De complexe en dynamische context, het maatschappelijk belang van de woningbouwopgave en de lange looptijd vragen om de nodige flexibiliteit tijdens de uitvoering. Hoewel het Programmaplan in principe éénmalig wordt vastgesteld door het college, is het wenselijk om bij elke nieuwe college het Programmaplan opnieuw te agenderen ter besluitvorming over de verdere detaillering, de aandachtspunten voor die collegeperiode, het inspelen op mogelijke nieuwe ontwikkelingen, en ruimte geven voor veranderende eisen en wensen. Het voorliggende Programmaplan stelt de activiteiten in de huidige collegeperiode centraal, met uiteraard de hoofddoelen en de realisatie daarvan voor ogen.

De start van het programma betekent een geïntegreerde aanpak van nieuwe én lopende trajecten. We beginnen niet bij nul. Zo is er al veel overleg en denkwerk verricht voor meerdere onderdelen van het Programmaplan. We maken dankbaar gebruik van al het werk dat in het voortraject is verricht. Vooruitlopend op dit Programmaplan zijn eveneens stappen gezet die ervoor zorgen dat een vliegende start mogelijk is, waaronder de selectie van een stedenbouwkundig en planeconomisch bureau en het herbevestigen van het Houtens DNA. Beide zaken worden in het collegeprogramma als onderdeel van het programma benoemd, maar zijn inmiddels afgerond.

1. Het Programma Bouwen voor Houten

1.1 Het programma in relatie tot de lijnorganisatie

Afspraken tussen programma- en lijnorganisatie zijn nodig om intern de ambtelijke organisatie helderheid te verschaffen over de opdracht aan de programmamanager Bouwen voor Houten en de afbakening ten opzichte van de verantwoordelijkheden van de reguliere lijnorganisatie en andere organisatieonderdelen als overige programma's.

Een afbakening moet niet opgevat worden als een scheidslijn of een ijzeren gordijn, maar veeleer als een ontmoetingslijn waarop wordt samengewerkt, met expliciet gemaakte verantwoordelijkheden en een heldere taakverdeling.

De doelstellingen van programma en lijn zijn op hoofdlijnen gelijk, in de praktische uitvoering kunnen eventuele belangen van de programmaorganisatie echter wel schuren met belangen van de lijnorganisatie, bijvoorbeeld het stellen van logistieke prioriteiten, de inzet van personeel of verschil van mening over de inzet van ruimtelijke instrumenten. Dit wordt waar mogelijk opgelost door de ambtelijk opdrachtgever, en zo nodig voorgelegd aan het BO Ruimte dan wel ter besluitvorming aan het college. Kwesties die gaan over het 'hoe' zijn aan de organisatie en moeten bij verschil van inzicht worden voorgelegd aan de directie.

1.1.1 Relatie programma- en lijnorganisatie: woningbouw per locatie

- Het Programma Bouwen voor Houten richt zich op de realisatie van woningen op de locaties het Centrum, de Molenzoom en de Koppeling (CMK) - inclusief de locaties Blijven Bouwen, Vertraging Voorkomen (BBVV)¹ - de afbouw van de VINEX-locaties in Houten Zuid, Houten Oost en de Grote Driehoek in het Buitengebied.
- In totaal 4.750 te bouwen woningen, waarvan:
 - 2.000 voor de locaties binnen de rode contour (CMK, BBVV en VINEX);
 - 2.750 in Houten Oost;
- Maximaal 250 woningen in de Grote Driehoek (Buitengebied).
- De uitwerking van de verschillende locaties worden aan de raad verantwoord via het Spoorboekje².
- Tijdelijke woningen die gerealiseerd worden vallen onder het programma voor zover dit gebeurt op de BBVV-locaties, CMK en het Buitengebied. De overige tijdelijke woningen, waaronder de Nieuwkomersopvang Houtense Hub in Houten Oost vallen onder de verantwoordelijkheid van de lijnorganisatie.
- Bij het splitsen van woningen wordt dezelfde verantwoordelijkheidsverdeling aangehouden als bij de realisatie van tijdelijke woningen.
- Wonen zonder bouwen door het intensiever gebruik van bestaande woningen ('friends' contracten, samenwonen, wonen in tuinhuisjes, etc.) valt onder de verantwoordelijkheid van de lijnorganisatie omdat het hier voornamelijk gaat om bestuurlijk-juridische maatregelen.

1.1.2 Relatie programma- en lijnorganisatie: ruimtelijke instrumenten

- Vastgoed- en grondbeleid zijn belangrijke instrumenten om de woningbouwopgave te realiseren. De lijnorganisatie is verantwoordelijk voor het vastgoed- en grondbeleid. De lijn levert de nota Grondbeleid en het daaraan gekoppeld instrumentarium (Kostenverhaal, Bovenwijkse Voorzieningen, Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg), Onteigeningswet, etc.). Het Programma

¹ De BBVV locaties zijn: het Nieuwe Huis van Houten (de Slinger), voormalig gemeentehuis/Schutmeester, de Molen 37, Luno (in ontwikkeling), Molenzoom Zuid-Oost, Loerik 6 en Kantoor Viveste.

² Zie het Spoorboekje april 2023, pag.10. met de indicatieve aantallen woningen per locatie.

Bouwen voor Houten is verantwoordelijk voor de inzet van het instrumentarium met betrekking tot de genoemde bouwlocaties onder 1.1.1.

- Het gebruik van het Houtens DNA is breder dan het Programma Bouwen voor Houten, maar met betrekking tot het opstellen van de gebiedsvisies CMK en Houten Oost leidend. Inbedding van het Houtens DNA in de omgevingswet moet richting toekomst voldoen borging bieden.
- Het jaarlijks monitoren van de voortgang in de ruimtelijke opgaven via het Spoorboekje is eveneens breder dan het Programma Bouwen voor Houten. De essentie van het Spoorboekje is dat het de ruimtelijke opgaven uit de verschillende programma's en de lijn samenbrengt. Het Spoorboekje blijft belegd bij de lijnorganisatie en komt in samenwerking tussen lijn en programma's tot stand, onder verantwoordelijkheid van de directeur Strategie en Ontwikkeling.

1.1.3 Relatie programma en lijnorganisatie: overig beleidsterreinen

Bijna alle beleidsterreinen hebben een relatie met bouwen en wonen en daarmee met het Programma Bouwen voor Houten. Als voorbeelden:

- Economie en werkgelegenheid zal ook in de toekomst een belangrijke rol spelen in de herontwikkeling van het CMK-gebied.
- Mobiliteit en bereikbaarheid (incl. parkeren), Natuur- en landschap, Klimaatadaptatie, Energie.
- Het ouderenbeleid geeft (nieuwe) input over de behoefte aan seniorenwoningen, woon-zorgunits en benodigde fysieke (zorg)voorzieningen voor senioren en organiseert thematische inwonersbijeenkomsten.
- Archeologie en erfgoed levert (nieuwe) input over de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen en regelt de reguliere lijnactiviteiten.

1.1.4 Relatie met overige programma's

- De wijze waarop de woningbouwopgave gerealiseerd wordt, heeft direct invloed op de doelen ten aanzien van energie en circulariteit, die in het programma Duurzaamheid nagestreefd worden. Bovendien hebben zowel woningbouw als (grootschalige) energieprojecten te maken met en invloed op netcongestie. Afstemming is cruciaal om de diverse ambities van Houten te kunnen realiseren. Het programma Duurzaamheid levert gevraagd en ongevraagd advies aan het Programma Bouwen voor Houten voor het behalen van de duurzaamheidseisen. Het convenant duurzaam bouwen, de energietransitie en hoe om te gaan met de netcongestie zijn hiervan enkele voorbeelden
- Het programma Omgevingswet levert integrale, ruimtelijke kaders die in het Programma Bouwen voor Houten gebruikt gaan worden. Bij het opstellen van de Omgevingsvisie voedt het Programma Bouwen voor Houten het programma Omgevingsvisie/plan met inhoudelijke bijdragen in de vorm van de gebiedsvisies voor CMK, Houten-Oost en Buitengebied.
- De uitbreiding van de woningvoorraad heeft een grote impact op de uitvoering van de wettelijke taken in het sociaal domein. Voor aantrekkelijke wijken zijn de juiste voorzieningen nodig. Het gaat daarbij scholen, maar ook om voorzieningen voor kwetsbare inwoners. Het team Samenleving is daarom nauw betrokken bij het programma. Daarmee bouwen we aan woningen en aan de sociale infrastructuur.
- Naast de veelvuldige afstemming met het Team Ruimtelijke Ordening (RO) en Vastgoed & Interne Dienstverlening (VIT), zal met de uitvoerende Teams zoals Voorbereiding & Ontwikkeling Beheer (VOB) en Vergunningverlening, Toezicht & Handhaving (VTH) afspraken over de inrichting van de openbare ruimte, de te verlenen vergunningen en toezicht gemaakt moeten worden.

Aanvullende afspraken tussen lijn- en programmaorganisatie zullen, indien nodig, worden voorgelegd aan de directie.

1.2 Relatie van het programmaplan met andere documenten

1.2.1 Collegeprogramma 2022 -2026

- In het collegeprogramma is besloten de woningbouw programmatisch te organiseren, en is in grote lijnen beschreven wat het Programma Bouwen voor Houten inhoudt en welk budget daarvoor beschikbaar is. Het collegeprogramma is het kader voor onderhavig Programmaplan.
- In het Programmaplan vindt de nadere detaillering plaats van de opdracht aan het Programma Bouwen voor Houten, over de te realiseren doelen, de afbakening en samenwerking met de lijnorganisatie, de planning, de financiering, etc.

1.2.2 Houtens DNA

- Het Houtens DNA bestaat uit tien kernwaarden of kwaliteitseisen voor alle ruimtelijke ontwikkelingen in Houten, dus ook voor de projecten die in het Programma Bouwen voor Houten worden gerealiseerd. Het Houtens DNA is unaniem vastgesteld door de raad, dus de verwachting is dat de raad de kernwaarden centraal stelt bij de besluitvorming over woningbouwprojecten.
- Het Houtens DNA is uitgangspunt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen, dus ook voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van het programma. Het stedenbouwkundig bureau gebruikt het Houtens DNA bij het ontwerpproces, de inwoners worden steeds expliciet uitgenodigd het Houtens DNA te gebruiken tijdens inspraakmomenten. Het is een nieuw instrument en het gebruik ervan wordt systematisch opgepakt bij de planvorming in het kader van het programma. Gaandeweg het programma evalueren we driejaarlijks op grond van de ervaringen en bevindingen.

1.2.3 Spoorboekje van de ruimtelijke opgaven tot 2026

- Het Spoorboekje is een jaarlijkse voortgangsrapportage waarmee de raad transparant en gedetailleerd geïnformeerd wordt over de voortgang van de ruimtelijke opgaven, inclusief de daadwerkelijke realisatie van de woningbouwopgave en mogelijke risico's die de voortgang en/of de realisatie van de doelstellingen bedreigen.
- De voortgang van alle onderdelen van het Programma Bouwen voor Houten en alle bereikte resultaten wordt opgenomen in het jaarlijkse Spoorboekje.

1.2.4 Woonvisie 2021 -2030

- In de Woonvisie is het benodigde aantal woningen tot 2040 vastgelegd. De vraag naar woningen wordt gespecificeerd naar soort woningen (appartement en grondgebonden) en naar prijsklasse (betaalbaar en vrije sector). Bouwen voor doelgroepen als starters, senioren en specifieke doelgroepen heeft voorrang. Ook worden er kwalitatieve eisen aan de woningen gesteld als duurzaamheid, de leeftijdsbestendigheid en woon-zorgplekken.
- De Woonvisie is uitgangspunt voor het Programma Bouwen voor Houten. De Woonvisie doet bewust geen uitspraken over stedenbouwkundige vraagstukken bij het realiseren van de woningen. De vraag *waar, hoeveel* woningen gebouwd kunnen worden, in welke *mix* van soorten woningen per buurt of wijk, in welke *dichtheden* etc. is de expliciete opdracht aan het programma. Gedurende de looptijd van het programma wordt daar precieze invulling aan gegeven.

1.2.5. Doelgroepenverordening

- In de doelgroepenverordening worden eisen gesteld aan de betaalbaarheid van nieuw te bouwen woningen en transformatieprojecten: 30% sociale huur en in totaal 66% betaalbaar (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 355.000). Deze percentages zijn onder voorbehoud van vaststelling in de gemeenteraad en eventuele amendementen. De uiteindelijk vastgestelde doelgroepenverordening vormt het uitgangspunt voor de gehele woningbouwopgaven van het programma.

1.2.6 De Omgevingswet/visie 2024

- De Omgevingsvisie is een nog vast te stellen strategisch plan voor het *hele* grondgebied van Houten waarin *alle* omgeving gerelateerde beleidsdoelen (wonen, verkeer, milieu, archeologie, voorzieningen, gezondheid, etc.) in samenhang met elkaar zijn beschreven. De kernwaarden van het Houtens DNA zijn uitgangspunt bij het opstellen van de Houtense Omgevingsvisie.
- Er is sprake van een kruisbestuiving waarbij het programma inhoudelijke input aanlevert aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsvisie het ruimtelijk kader ontwikkelt in de breedst mogelijke zin. Beide trajecten lopen in de uitvoering parallel en dat vereist zorgvuldige coördinatie en afstemming intern de ambtelijke organisatie.

1.2.7 Convenant duurzame woningbouw, Klimaatadaptatieplan/WRP & Transitievisie Warmte (TVW).

- In 2040 willen we als gemeente Houten klimaatbestendig zijn en onze kwetsbaarheden hebben aangepakt. Wateroverlast in de bebouwde omgeving en hittestress in gebieden met veel verharding zijn in de gemeente de grootste bedreigingen als gevolg van klimaatverandering.
- In de TVW heeft de raad besloten dat de opgave om transformatiegebieden aardgasvrij te maken, binnen de transformatieprocessen vormgegeven moet worden.

1.2.8 Overige documenten

- Gedurende de looptijd van het Programma Bouwen voor Houten is er op meerdere momenten besluitvorming nodig van college en raad. Het Programmaplan wordt als bijlage van het Spoorboekje ter informatie aangeboden aan de raad. Het vaststellen van kavelpaspoorten, het vaststellen van gebiedsvisies, wijzigingen van bestemmingsplannen, de evaluatie van het Houtens DNA, etc. vragen allemaal om een besluit dat separaat van het Programmaplan en het Spoorboekje aan college en raad worden voorgelegd.

2. Doelen

In het collegeprogramma is het Programma Bouwen voor Houten in hoofdlijnen beschreven. In dit hoofdstuk worden deze doelen nader uitgewerkt. Voor alle doelstellingen geldt dat ontwikkelingen en besluitvorming aan college en zo nodig de raad worden voorgelegd in de vorm van voorstellen of informatiebrieven. De integrale voortgang en de realisatie wordt jaarlijks verantwoord in het Spoorboekje.

2.1 De bouw van 4.750 woningen

De gemeente bouwt zelf geen woningen. Toch gebruiken we het woord bouwen omdat het uiteindelijk gaat om het resultaat: gebouwde woningen in Houten.

In het Spoorboekje 2022 is een indicatie gegeven van de verdeling van de aantallen te bouwen woningen naar locatie. Deze verdeling is gebaseerd op een globale schatting van de ambtelijke organisatie op grond van wat er al in de pijplijn zit (BBVV, Houten Vinex, particuliere projecten) en wat er qua bouwvolumes mogelijk is op de locaties die door de raad zijn aangewezen voor de grotere bouwstromen. Het gaat om:

- 2.000 woningen binnen de ring (Afbouw Vinex, de BBVV-locaties, CMK en verspreide woningen binnen de rondweg)
- 2.750 woningen in Houten Oost

En maximaal 250 woningen in de Grote Driehoek (Buitengebied).

Elke locatie en elk bouwproject kent zijn eigen dynamiek. Gedurende de looptijd van het programma worden de exacte aantallen per locatie steeds verder gedetailleerd. De uiteindelijk geplande aantallen per locatie zijn afhankelijk van een complex aantal lokale, regionale, provinciale en landelijke factoren waaronder inwonersparticipatie, de specifieke woonbehoefte per deelgebied, nieuwe wettelijke eisen over bijvoorbeeld natuurbescherming, (externe) ontwikkelingen in de bouwsector en de financiële haalbaarheid. Ook de kwalitatieve voorwaarden voor de woningbouw als geheel en per wijk zijn belangrijke kaders die de realisatie van genoemde aantallen kunnen beïnvloeden. Uiteraard moet elke woning die gebouwd wordt, voldoen aan de wettelijk gestelde eisen op het moment van de bouw. Daarnaast heeft de raad aanvullende eisen gesteld waaraan de te bouwen woningen moeten voldoen. Het gaat om:

- *Duurzaamheidseisen (energieneutraal bouwen, covenant Duurzaam Bouwen niveau zilver)*
De wettelijke eisen aan duurzaam bouwen voor woningen (o.a. aardgasvrij en BENG) gelden voor elke te bouwen woning in Houten. Daarnaast heeft de raad uitgesproken de ambities uit het covenant Duurzaam Bouwen, niveau zilver na te streven. Dit sluit aan bij eerdere besluiten van de raad in het Energieplan (Houten klimaat- en energieneutraal in 2040) en de woonvisie (Nul op de Meter als standaard voor nieuwbouwwoningen in Houten).
- *Soort woningen: appartementen en grondgebonden woningen*
In de Woonvisie is een globale verdeling berekend van 2/3 appartementen en 1/3 grondgebonden nieuwe woningen. De berekening is gebaseerd op een theoretisch rekenmodel op grond van de huishoudenssamenstelling. De realistische woonwens van Houtenaren kan daarom afwijken. De woonwensen en de financiële haalbaarheid zijn medebepalend voor de uiteindelijke verhouding tussen appartementen en grondgebonden woningen per locatie.

- *Woningen voor doelgroepen: starters, senioren en bijzondere doelgroepen waaronder inwoners met een woonzorgvraag*
Zowel voor starters (jongeren) als senioren zijn er te weinig woningen in Houten. Daarom wordt de groots mogelijke prioriteit gegeven aan woningen voor deze doelgroepen. Er wordt in CMK gestart met bouwen voor jongeren en senioren. Voor Houten Oost kan naar verwachting dan weer voor alle doelgroepen gebouwd worden.
- *Bijzondere woningen*
In het collegeprogramma is aangegeven dat er aandacht nodig is voor bijzondere woonvormen. Als voorbeeld wordt gegeven het bouwen van tinyhouses, maar ook waterwoningen kunnen daaronder vallen. Het programma komt met voorstellen voor de realisatie van bijzondere woningen en de stedenbouwkundige inpassing ervan. Er is hiervoor geen kwantitatieve doelstelling geformuleerd. Nader woonwensenonderzoek gedurende de looptijd van het programma zal hier meer richting aan geven.
- *Toevoegen van woningen zonder bouwen*
Uitbreiding van het aantal woningen door niet rendabele plinten te transformeren naar woningen, het delen of splitsen van woningen en het ombouwen van kantoren naar ruime appartementen.
- *Stedenbouwkundige kernwaarden uit het Houtens DNA*
Met het Houtens DNA heeft de gemeente een nieuw en breed gedragen stedenbouwkundig uitgangspunt voor ruimtelijke opgaven, waaronder de woningbouwopgave. De tien kernwaarden van het Houtens DNA worden toegepast bij alle plannen van het Programma Bouwen voor Houten. Bij elk plan wordt expliciet aangegeven hoe het Houtens DNA is uitgewerkt. Eventuele afwijkingen van het Houtens DNA worden beargumenteerd. Overige stedenbouwkundige eisen zoals parkeernormen gelden uiteraard ook voor de voorstellen vanuit het programma Bouwen voor Houten.

2.2 Realiseren van tijdelijke woningen

In het collegeprogramma 2022-2026 wordt aangekondigd dat er tijdelijke woningen worden gerealiseerd. Hoewel tijdelijke woningen niet meetellen voor de realisatie van de permanente woningbouwopgave³, helpt het realiseren ervan de woningnood versneld aan te pakken.

- Het aantal tijdelijke woningen waarvoor het programma verantwoordelijk is, wordt niet gekwantificeerd, maar mogelijke opties worden met spoed opgepakt, op haalbaarheid onderzocht en zo mogelijk benut.
- Tijdelijke woonruimte is naar zijn aard geschikt voor het verminderen van de woningnood onder jongeren en spoedzoekers, maar niet voor niet gezinnen en senioren.
- Tijdelijke huur zal gerealiseerd worden als sociale huur en middenhuur.
- De extra kwaliteitseisen aan de woningen zijn gezien de aard van de woningen minder stringent, en ook de stedenbouwkundige kwaliteitseisen zijn minder van belang omdat het om tijdelijke bebouwing gaat. Toch zullen de kernwaarden van het Houtens DNA als uitgangspunt worden gebruikt en worden de omwonenden betrokken conform de Leidraad.
- Het omzetten van tijdelijke woningen naar permanente woningen kan, afhankelijk van bouwtechnische kenmerken en bestuurlijk-juridische overwegingen, tot de mogelijkheden behoren.

³ Ze worden wel meegeteld in de provinciale planmonitor.

2.3 Realisatie nieuw Huis van Houten

Er komt in het CMK-gebied een nieuw Huis van Houten voor de bibliotheek en maatschappelijke partners, waar we elkaar in een ontspannen sfeer ontmoeten. Het gebied tussen het Onderdoor, De Slinger en het spoor is door de gemeenteraad aangewezen als een van de BBVV-locaties voor woningbouw zonder verdere vertraging. Op deze locatie is echter niet alleen woningbouw aan de orde, maar ook het geven van een plek aan maatschappelijke en culturele functies. Omdat deze twee doelen beide op één locatie worden gerealiseerd is de onderlinge samenhang evident en is ervoor gekozen om de realisatie van het Huis van Houten onder de verantwoordelijkheid van het programma te laten vallen.

2.4 Versterken vitaliteit Centrum

Als onderdeel van de woningbouwopgave in het gebied CMK, zijn op en om het Centrum extra woningen gepland. Dat biedt een kans om tegelijkertijd het winkelgebied het Rond te versterken, zoals in eerdere plannen is vastgelegd. Het gaat om het realiseren van een vitaal, compacter en aantrekkelijk centrumgebied, met meer groen en meer gezelligheid. Input voor deze opgave is tot stand gekomen in het Plan van Aanpak 'Versterken vitaliteit centrum Houten' dat recent door een Vitale Coalitie in nauwe samenspraak met Houtense inwoners is opgesteld. Deze opdracht wordt door het Programma Bouwen voor Houten integraal opgepakt samen met de woningbouwopgave in dit gebied.

3 Programma indeling om doelen te bereiken

Op grond van de te onderscheiden doelen worden er acht programmaonderdelen onderscheiden waarin de doelen in werkzame en behapbare onderdelen zijn ondergebracht. Per onderdeel worden meerdere producten opgeleverd en voorgelegd aan het Bestuurlijk Overleg (BO) Ruimte ter afstemming, en ter besluitvorming aan college en zo nodig de raad.

3.1 Programmaonderdelen naar locatie

1. *Project Centrum, de Molenzoom en Koppeling*

Voor het Centrum, de Molenzoom en Koppeling (CMK) worden drie schetsen (per gebied één) opgesteld die aan het college worden voorgelegd. De schetsen worden tot een overkoepelend Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) CMK samengevoegd en aan de raad ter besluitvorming voorgelegd. In dit SPvE wordt aangegeven hoe de woningen en andere functies stedenbouwkundig worden ingepast en wordt aangegeven hoe alle kwaliteitseisen integraal zijn verwerkt

2. *Project Blijven Bouwen, Vertraging Voorkomen (BBVV), inclusief Huis van Houten*

Volgens de wensen van de raad wordt parallel aan de ontwikkeling CMK gewerkt aan bouwen op de BBVV-locaties. Dit zijn:

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*

Voor elke locatie wordt in overleg met betrokkenen (in ieder geval eigenaar, projectontwikkelaar en omwonenden) door het stedenbouwkundigbureau Ziegler een voorstel gedaan en in de vorm van een kavelpaspoort aan de raad ter goedkeuring voorgelegd. De locatie aan de Slinger heeft een bijzondere positie hierin omdat het om meer gaat dan woningen alleen. Toch worden dezelfde stappen doorlopen als voor de overige locaties.

3. *Project locatie Hofstad IV B (afmaken Vinex-locatie in Houten Zuid)*

Het betreft de afronding van de locatie Hofstad IV B. Het betreft een nieuwe woonwijk in de Grassen. In het gebied tussen de afslag Het Gras, de warmtekrachtcentrale en gebouw De Limes komen maximaal 220 woningen. In drie verschillende deelgebieden is er ruimte voor rijwoningen, appartementen en parkwoningen en is de laatste Vinex-locatie in Houten die wordt uitgevoerd door het Ontwikkelingsverband Houten (OVH).

4. *Project Versterken Vitaliteit Centrum*

Dit project is een nadere uitwerking op grond van het SPvE CMK. Het omvat naast het bouwen van woningen voorstellen voor een compact en aantrekkelijk winkelcentrum. Het project levert concrete voorstellen op en afhankelijk van de benodigde besluitvorming wordt dit aan college en raad voorgelegd.

5. *Project Houten Oost*

Voor Houten Oost wordt een gebiedsvisie opgesteld, met als uiteindelijk doel het realiseren van 2.750 woningen. Eerste stap is het ontwikkelen van scenario's. In grote lijnen wordt daarin aangegeven hoe de woningen zowel stedenbouwkundig als landschappelijk kunnen worden gerealiseerd. Uitgangspunt voor deze visievorming zijn de ideeën van het Houtens Manifest voor Houten Oost. De Raad wordt gevraagd de scenario's vrij te geven voor inwonersparticipatie. Mede

op basis van deze inwonersparticipatie zal een voorkeursvariant worden uitgewerkt naar een gebiedsvisie voor Houten Oost als kader voor een haalbaar plan. De Provincie heeft expliciet gevraagd om de consequenties van een dergelijke ontwikkeling inzichtelijk te maken.

6. *Project Grote Driehoek (Buitengebied)*

Provincie Utrecht heeft gemeente Houten groen lichte gegeven in Grote Driehoek maximaal 250 woningen te bouwen. Voorwaarde van de provincie is dat de revenuen uit deze woningbouwontwikkeling wordt besteed aan projecten op het Eiland van Schalkwijk. Die projecten moeten de landbouw duurzamer maken. Het mogen ook projecten zijn die zorgen voor meer natuur, recreatie of een mooier landschap. De 'Droom van Schalkwijk' is een voorbeeld van zo'n project.

3.2 Gebiedsoverstijgende programmaonderdelen

7. *Participatie*

Participatie door omwonenden, bewonersorganisaties, gebruikers, ondernemers en andere betrokkenen staat bij elk project hoog op de agenda. Er komt een overkoepeld stappenplan voor alle locaties van het Programma Bouwen voor Houten dat aan het college wordt voorgelegd, met in ieder geval de vaste onderdelen Houtenpraatmee.nl (het 'witte' vel), de Leidraad, een Werkatelier voor het stedenbouwkundig bureau en sessies om voorstellen van het stedenbouwkundig bureau ter participatie voor te leggen. In de Molenzoom wordt gestart met Houtenpraatmee.nl, vooruitlopend op het stappenplan.

8. *Borgen van het Houtens DNA*

Het Programma Bouwen voor Houten stimuleert en monitort het gebruik van het Houtens DNA bij alle onderdelen van het programma. Een Expertgroep die advies inbrengt op de schetsen die het stedenbouwkundig bureau opstelt doet dit op grond van het Houtens DNA. Deze Expertgroep wordt met spoed gerealiseerd en een instellingsbesluit wordt ter vaststelling aan het college voorgelegd. De Expertgroep bestaat uit een aantal vaste Houtense experts, per gebied aangevuld met specifieke expertise.

9. *Tijdelijke woningen*

Projecten van initiatiefnemers en vanuit de gemeente zelf, worden onderzocht op haalbaarheid. Initiatieven die tijdelijke jongerenhuisvesting realiseren krijgen prioriteit. Besluitvorming vindt plaats door college en raad, afhankelijk van de gevraagde besluitvorming.

10. *Seniorenhofjes*

Locaties voor seniorenhofjes worden geïnventariseerd en op haalbaarheid onderzocht. Realisatie ervan krijgt prioriteit.

4 Organisatie Programma Bouwen voor Houten

4.1 Taken en rollen

Bestuurlijk opdrachtgever (portefeuillehouder coördinatie ruimtelijke ordening)

De bestuurlijk opdrachtgever is bestuurlijk aanspreekpunt voor het college en de raad over het Programma Bouwen voor Houten. Zij coördineert namens het college de voortgang van het gehele programma en werkt daarbij nauw samen met de overige portefeuillehouders met deelopdrachten in het kader van het Programma Bouwen voor Houten.

Portefeuillehouders CMK, Houten Oost, Buitengebied, Asiel & Integratie en Grondbeleid

De betrokken portefeuillehouders zijn verantwoordelijk voor de voortgang van en de verantwoording over hun deelgebieden. De portefeuillehouders overleggen op hun deelgebied met de programmamanager en projectleiders over de voortgang en geven richting aan de ontwikkelingen op projectniveau ter voorbereiding van verdere besluitvorming via het BO Ruimte in het college en de raad.

Portefeuilleverdeling ruimtelijk domein

Portefeuillehouder	Rosa Molenaar	Paul van Ruitenbeek	Wouter van den Berg	Sander Bos
Gebieden	Houten binnen de Rondweg	Houten-Oost Houten-Noordwest	Buitengebied Kleine kernen	
Beleidssterrein	Wonen Economie Communicatie & inwoners- participatie	Energietransitie Duurzaamheid Circulariteit Milieu	Mobiliteit & bereikbaarheid Erfgoed Natuur & landschap Ecologie Recreatie Openbare Ruimte	Grondbeleid Vastgoed Financiën
Programma	Bouwen voor Houten	Duurzaamheid Implementatie Omgevingswet	VTH	

Ambtelijk opdrachtgever

De directeur Strategie en Ontwikkeling is de directe opdrachtgever van de programmamanager. Hij is ambtelijk eindverantwoordelijk voor de besteding van het programmabudget. Hij is ook eindverantwoordelijk voor de afstemming tussen programma en lijnorganisatie.

Programmamanager Bouwen voor Houten

De programmamanager is overall verantwoordelijk voor de totale uitvoering van het programma. Het realiseren van alle doelstellingen binnen het gegeven budget en tijd is zijn dagelijkse focus. Hij stelt in overleg met de teammanager(s) en de ambtelijk opdrachtgever projectleiders aan, hij bewaakt de samenhang tussen de projecten en hij stuurt de projectleiders aan op proces en inhoud. Daarnaast stuurt hij op de inzet en verdeling van de middelen zoals die zijn vastgesteld door het college. Hij stemt af met de teammanager(s) over de inzet van mensen en de exacte afstemming tussen programma en lijn. Daarnaast is hij het gezicht naar buiten en regelt en/of voert hij strategisch overleg met externe partners met betrekking tot het Programma.

De programmamanager is verantwoordelijk voor het risicomanagement en richt zich op het omgaan met risico's om zekerheid te krijgen dat de doelstelling gehaald worden. De programmamanager informeert tijdig de ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever, het BO ruimte, het college en zo nodig de raad over risico's die het behalen van doelstellingen ernstig vertragen of bemoeilijken en geeft daarbij aan welke maatregelen de risico's beheersbaar maken.

Programmamanagement Sociaal domein en Duurzaamheid

De programmamanagers Bouwen voor Houten, Duurzaamheid en Sociaal domein (Sociale Koers) werken nauw samen. Hiermee realiseren zij een omgeving waarin we bouwen aan duurzame huizen en gebieden en de sociale infrastructuur.

Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling

De teammanager is de capaciteitsmanager voor de RO-inzet vanuit de lijnorganisatie in het programma. Daarnaast heeft de teammanager eigen inhoudelijke verantwoordelijkheden zoals die bij de afbakening zijn beschreven.

Projectleiders

Voor elk te onderscheiden project wordt een projectleider aangewezen. De projectleider wordt inhoudelijk aangestuurd door de programmamanager. De projectleider is op projectniveau verantwoordelijk voor het realiseren van de projectdoelen binnen de gegeven middelen. Er zijn in ieder geval projectleiders voor de programmaopgaven in CMK (inclusief BBVV en Huis voor Houten), Houten Oost en het Buitengebied. De projectleiders zijn verantwoordelijk voor het risicomanagement op projectniveau. Zij informeren de programmamanager tijdig over risico's die de voortgang daadwerkelijk belemmeren.

Programmasecretaris

De programmasecretaris is verantwoordelijk voor de programma beheersing, monitoring en evaluatie. Daarnaast ondersteunt hij/zij de programmamanager en het programmateam in de voorbereiding en uitvoering van alle taken, zowel inhoudelijk als in de voorbereiding van de bestuurlijke overleggen.

Project assistent

De project assistent zorgt voor verslaglegging, het inplannen van overleggen en zorgt voor de overige faciliterende taken.

4.2 Overlegstructuur

Naast de formele overleg- en besluitvormingsstructuur (beleidsoverleg portefeuillehouder, collegevergaderingen), worden onderstaande interne overleggen gevoerd:

Integraal Bestuurlijk Overleg Ruimte (BO Ruimte)

Periodiek ambtelijk-bestuurlijk overleg bestuurlijk opdrachtgever (voorzitter), ambtelijk opdrachtgever, programmamanager (secretaris), teamleider RO, en overige betrokken bestuurders. Projectleiders schuiven aan voor specifieke agendapunten. Het BO ruimte is er voor de integrale voorbereiding van de grote ruimtelijke opgaven, zowel vanuit Programma Bouwen voor Houten als vanuit Implementatie Omgevingswet als de RO-opgaven vanuit de lijn en een voorportaal ter voorbereiding van besluitvorming in het college.

Coördinatie-overleg Ruimte

Periodiek afstemmingsoverleg tussen de programmamanager, projectleiders en (strategisch) adviseurs.

Extern overleg

Extern overleg is noodzakelijk om de doelstellingen te bereiken. Er zijn vele partners waaronder bestuurlijke partners (w.o. Provincie en U10), bewonersgroepen, belangenverenigingen, ondernemers, zorgverleners, Houtense experts, projectontwikkelaars, etc.

Extern overleg op bestuurlijk niveau vindt structureel plaats in bestaande gremia als de U10 tafels (woondeal, nieuwe huisvestingsverordening, landschapspark, regiopoorten, etc.) en het Bestuurlijk Platform Sociaal Domein Lekstroom (BPSDL) met betrekking tot wonen en zorg. Extern overleg op bestuurlijk niveau vindt daarnaast ad hoc plaats als dat noodzakelijk wordt geacht door de betreffende portefeuillehouder en/of programmamanager.

Voor de overige externe overleggen is de programmamanager verantwoordelijk voor het regelen en voeren van extern overleg (structureel dan wel ad hoc) voor zover het project overstijgende onderwerpen betreft én op projectniveau als het richtinggevende en/of politiek gevoelige onderwerpen gaat. De projectleider is verantwoordelijk voor het extern overleg op projectniveau.

Expertgroep

De Expertgroep is adviserend op basis van het Houtens DNA, en komt bijeen om conceptvoorstellen van het stedenbouwkundig bureau van advies te voorzien. Voor de samenstelling en de werkwijze wordt een instellingsbesluit ter goedkeuring aan het college voorgelegd.

4.3 Ambtelijke inzet

Om uitvoering te geven aan het Programmaplan is capaciteit vanuit de lijnorganisatie nodig. Hierbij moet gedacht worden aan inzet van de adviseurs op het gebied van financiën, P&O, communicatie, vastgoed, juridisch, vergunningverlening, toezicht, handhaving, duurzaamheid en economie. Daarnaast wordt inzet verwacht op het gebied van managementondersteuning en ondersteuning vanuit het bedrijfsbureau. Er wordt specifiek voor het gehele programma geworven voor extra inzet op participatie.

5 Planning en monitoring

5.1 Planning

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de geplande acties op basis van de in hoofdstuk 3 geformuleerde programma indeling. Gedetailleerde omschrijvingen zijn opgenomen in de desbetreffende Plannen van Aanpak en Projectplannen.

	Programmaonderdelen	Wat	Planning
1	Project Centrum Molenzoom en Koppeling	- Opleveren schetsen per deelgebied - Vastellen SPvE CMK - Ontwikkelstrategie - RO-procedures - Anterieure Overeenkomst (AOK) - Realisatie	Q1 2024 Q3 2024 Q4 2024 2025 2026 2027-2040
2	Project BBVV-locaties inclusief Huis van Houten	- Uitvoering geven aan de 7 prioritaire locaties van motie 120 binnen de ring - Tijdelijk huisvesting HvH - Nieuwbouw HvH - Realisatie	Q3 en Q4 2023 Q4 2023 2024/2025 2024- 2030
3	Afmaken Hofstad IV B (Vinex)	- Afronden businesscase Hofstad IV B afronden van de Vinex opgave in Houten Zuid - Realisatie	Q1 2024 2025- 2030
4	Project Versterken Vitaliteit Centrum	- Uitvoering geven aan het PvA - Realisatie	2023-2024 2025-2040
5	Project Houten Oost	- Opleveren scenario's - Vaststellen Gebiedsvisie Houten Oost - Ontwikkelstrategie - RO-procedures - AOK - Realisatie	Q2 2024 Q2 2024 Q2 2024 2025 2026 2027-2040
6	Project Grote Driehoek (Buitengebied)	- Participatie en ontwerp - RO-procedures - AOK - Realisatie	2023 2024 2025 2026 -2030
7	Inwonersparticipatie	- Overkoepeld strategie stappenplan voor alle locaties van het Programma Bouwen voor Houten - PvA maatwerk participatie per gebiedsvisie CMK en Houten Oost - Werkatelier voor het stedenbouwkundig en plan economisch bureau	Q3 2023 Q3 2023 Q4 2023 2024
8	Houtens DNA	- Instellen Expertgroep - Houtens Manifest m.b.t. Houten Oost en CMK	Q3 2023 Q1/Q2 2024

5.2 Monitoring en voortgangsrapportages

Monitoring heeft tot doel om intern en extern inzicht te geven in de voortgang en om bij te sturen, indien noodzakelijk. De realisatie van de gestelde doelen wordt secuur gemonitord. Er wordt gemonitord op zowel aantallen gebouwde woningen als op de gestelde kwantitatieve eisen zoals ondermeer het type woning, de betaalbaarheid van de gebouwde woningen en de duurzaamheidseisen.

Het college wordt standaard eens per halfjaar geïnformeerd over de voortgang van alle doelstellingen van het programma. De raad wordt standaard eens per jaar geïnformeerd over de voortgang van alle doelstellingen van het programma met het Spoorboekje.

Inwoners en overige belangstellenden kunnen via de website van de gemeente Houten de realisatie volgen. De manier waarop dit wordt vormgegeven is de verantwoordelijkheid van de programmamanager en wordt ter informatie aan het college voorgelegd.

Belangrijke afwijkingen in het realiseren van de doelstellingen, van de planning en van het budget worden direct gemeld aan de ambtelijk opodrachtgever, portefeuillehouder, aan het BO ruimte, aan het college en zo nodig aan de raad en de regionale partners, waarbij de programmamanager aangeeft welke maatregelen en besluitvorming nodig zijn om de doelstellingen als nog te halen. Indien één of meer doelstelling niet meer haalbaar blijken te zijn binnen de afspraken en de kaders van het programma volgt een heroverweging van het programma.

Voor het te gebruiken monitoringsinstrument sluiten we aan bij de bestaande provinciale planmonitor. Daarmee wordt bijgehouden hoeveel en welke soort woningen er zijn gebouwd. Aansluiten bij de provinciale planmonitor heeft als voordeel dat we richting raad en provincie eenduidig de voortgang verantwoorden. Het gebruik van het monitoringsinstrument en eventueel benodigde aanvullingen om alle doelen – inclusief specifieke lokale doelen - te monitoren, zullen ter vaststelling worden voorgelegd aan het college.