

Nota van uitgangspunten Dorpsstraat 132-136 (Kantoor Woonin)

1 Aanleiding

Door de raad is verzocht per prioritaire locatie in samenwerking met partijen een kavelpaspoort op te stellen om woningbouw mogelijk te maken. Hierbij is in motie 186 (2021) door de raad meegegeven om *“regie te voeren op de realisatie van een mix aan woningen [en] te sturen op minimaal 30% sociale huur en 25% betaalbare koopwoningen/appartementen van maximaal €250.000. Voor het overige zoveel mogelijk in te zetten op woningen die de doorstroming in Houten op gang brengen, zoals middeldure huurappartementen (tot 1.040 euro per maand) en gelijkvloerse woningen voor senioren”*.

2 Plangebied en context in de omgeving

Dorpsstraat 132-136 is een perceel aan de rand van het Oude Dorp. De locatie is eigendom van woningcorporatie Woonin. De omliggende grond van de gemeente. Het pand is bestemd als kantoor. Aangrenzend aan ligt het complex ‘het Dorpserv’; een woongroep voor senioren. In een voorstudie is bepaald dat de ontwikkeling enkel het deel bestemd als kantoor betreft. De wens is het kantoorpand te slopen en woningen te realiseren.



Gezien de eigendomssituatie is de ontwikkeling van sociale huur het meest logisch. Dit past binnen de motie en de doelgroepenverordening om ‘minimaal’ 30% sociale huur te realiseren.

3 Doel en strategie

Om de ontwikkeling samen met Woonin vorm te geven zijn drie hoofdvragen leidend: *‘Welk programma wordt ontwikkeld’, ‘voor welke doelgroep’* en *‘op welke wijze wordt dit bepaald en uitgevoerd’*? Deze vragen worden gaandeweg het proces beantwoord.

Van grof naar fijn wordt gewerkt aan de wenselijke ontwikkeling:



Na vaststelling van dit document door het college en het overeenkomen van de intentie, worden als volgt de stappen gezet om tot een ontwikkeling te komen:

- Het **Programma van Eisen** (PvE) komt tot stand in samenwerking met Woonin. Maatschappelijk belang wordt gekoppeld aan sociale opgaven om de locatie te ontwikkelen. Dit is geen separaat document, maar wordt onderdeel van het kavelpaspoort. Het zijn de belangrijkste programmatische eisen op basis waarvan het kavelpaspoort wordt opgesteld.
- Het **kavelpaspoort** is een uitwerking van het programma op kavelniveau. Het kavelpaspoort geeft de hoofdlijnen waarbinnen de concrete ontwikkeling moet plaatsvinden. Het kavelpaspoort wordt vastgesteld door de Raad. Woonin kan daarna een definitief ontwerp (DO) maken voor de ruimtelijke procedure. Het kavelpaspoort wordt participatief opgesteld.
- De **omgevingsplanactiviteit** moet door de initiatiefnemer aangevraagd worden. De gemeente toetst de aanvraag en geeft vanuit het vastgestelde kavelpaspoort volledig duidelijkheid over de ruimtelijke kaders. Het indienen van een ontvankelijke aanvraag, inclusief bijlagen en onderzoeken is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

4 Uitgangspunten

Uitgangspunten dienen de juridische, technische en financiële haalbaarheid op voorhand beter te bepalen. Er zijn uitgangspunten op drie niveaus gegeven: op structuurniveau, programmatisch en Omgevingstechnisch.

Op structuurniveau gelden:

- Het Houtens DNA
- De Woonvisie 2021-2030
- De Woonzorgvisie (vaststelling Q2. 2025)
- Moties 2021-185 en 2021-186

Programmatisch gelden:

- Doelgroepenverordening voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop (2023)
- Woondeal 2022 (update 2025)
- Bouwen voor een passende doelgroep: senioren en starters
- Nota parkeernormen Houten 2021
- Convenant Duurzame Woningbouw
- Er is ruimte voor nieuwe concepten

Omgeving technisch gelden:

- Handboek inrichting openbare ruimte (BIOR)
- Leidraad omgevingsinitiatieven & Participatie
- Verordening afvoer hemel- en grondwater 2019
- Algemene verordening ondergrondse infrastructuur (AVOI)

De ontwikkeling van de locatie is een ontwikkeling op maat. Het proces is zodanig ingericht dat van idee naar ontwerp en uitwerking wordt gewerkt. Tijdens de fasen wordt opgelet wat nodig is om de ontwikkeling mogelijk te maken, waarbij maatwerk in afwijking op generiek beleid mogelijk is, om tot een haalbaar plan te komen.

5 Participatie en samenwerking

Om door samenwerking tot creatieve, geaccepteerde en haalbare ideeën te komen voor het kavelpaspoort, is een actieve rol van de gemeente nodig. Zowel in proces als voor het borgen van kwaliteit. De initiatiefnemer draagt echter verantwoordelijkheid voor het te bouwen eindproduct. Voor deze locatie trekken de gemeente en Woonin samen op. De keuze hiervoor is vanuit de Raad door aanwijzing van deze locatie als 'prioritair' en vanuit Woonin als eigenaar van de locatie. Een haalbare businesscase en invulling van de portefeuillestrategie is een randvoorwaarde, evenals bijdragen aan de prestatieafspraken die de gemeente en Woonin hebben. Woonin treedt naar

buiten (ondersteund door de gemeente) toe op naar de omgeving en vraagt uiteindelijk de procedure om te starten met de bouw aan.

Participatie is het uitgangspunt van het hele proces. In het kader van het project wordt een participatietraject geïnitieerd met o.a. de naastgelegen woongroep, omwonenden en nabijgelegen ondernemer(s). Samen realiseren we plekken waar bestaande en nieuwe gebruikers, huidige eigenaren en huurders zich graag willen vestigen, in een segment waar behoefte aan is. Zo wordt invulling gegeven aan de '*Leidraad Omgevingsinitiatieven & Participatie*' van de gemeente volgens **participatieroute 3**. Woonin is eigenaar van het naastgelegen pand voor ouderenhuisvesting (dat blijft bestaan) en wil een goede 'buur' zijn en neemt de participatie in dit kader op zich. Dat geldt ook voor het betrekken van verdere directe belanghebbenden. Het uiteindelijke resultaat is een *geaccepteerd* kavelpaspoort. Dat is anders dan een *breed gedragen* kavelpaspoort. Het verschil zit in *begrip hebben*. Niet iedere partij zal per definitie volledig eens zijn met het eindresultaat, als dat zo is dan begrijpt die partij wel waarom de keuze toch anders is gevallen dan zij liever hadden gezien.

Elke partij is bereid in dialoog tot door partijen geaccepteerde oplossingen te komen, binnen het kader van het overkoepelende belang; doorontwikkeling van de locatie naar een gezonde, veilige (leefbare) woonomgeving.

Het stedenbouwkundig bureau Ziegler|Branderhorst ondersteunt dit proces van dialoog. Ze combineert de input van de partijen, waarbij ze hen een spiegel voorhoudt over consequenties van de ingebrachte ideeën. Het bureau stelt uiteindelijk het kavelpaspoort voor de locatie op. Daarnaast stelt dit bureau ook de kavelpaspoorten voor de andere prioritaire locaties op. Deze combinatie borgt de afstemming tussen de kavelpaspoorten en overkoepelende opgave.

6 Rollen en reikwijdte van de betrokken partijen

De rol van de gemeente tot en met het opstellen van het kavelpaspoort is (mede-)regisserend. De rol van de gemeente tijdens de ruimtelijke procedure is toetsend.

Het college stelt deze nota vast. De Raad stelt het kavelpaspoort vast. Afhankelijk van de (door aanvrager) gekozen juridische ruimtelijke procedure verleent het college de vergunning of stelt de raad een omgevingsplan vast. Een tussenvariant is van toepassing als de Raad een bindend advies moet geven in het kader van een Buitenplanse Omgevingsplan activiteit (BOPA).

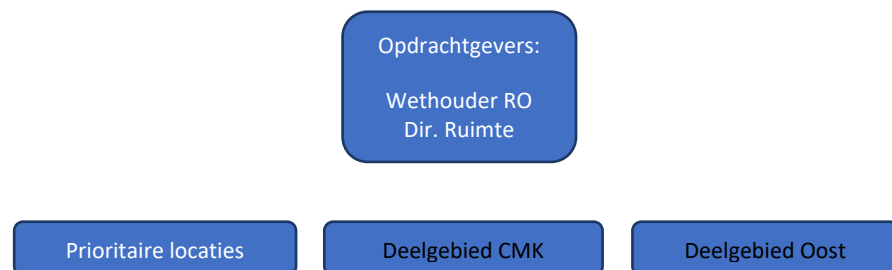
De rol van Woonin is in alle fasen regisserend tot en met de uitvoering. De rol van de gemeente is in de laatste fase toetsend. In de intentieovereenkomst wordt de inspanningsverplichting van beide partijen opgenomen.

In gezamenlijkheid wordt gezocht naar de beste ontwikkeling voor de plek passend in de directe omgeving, waarbij gestuurd wordt op sociale woningbouw met de realisatie van doelen en belang van de betrokken partijen.

Partijen spannen zich in om de leefomgeving veilig en gezond te houden. De woningen worden gebouwd voor de eindgebruiker; de (nieuwe) bewoners van de nieuwe woningen. Alle stakeholders erkennen dit gezamenlijke doel.

7 Organisatie

Binnen het programma 'Bouwen voor Houten' valt de opgave die in deze nota is beschreven onder de prioritaire locaties.



Interne Organisatiestructuur

De organisatie binnen de prioritaire locaties is beschreven in het onderschrift bij de planning (onder punt 8).

5

9 Risico's

Risico's					
beschrijving	soort	kans	impact op project	actie	maatregel
Verouderd beleid	B	H	L	O	Objectgerichte aanpak, maakt maatwerk mogelijk.
(proces)risico's op het gebied van, natuur- en milieuwetgeving	P	M	M	V	Vroeg in het proces nagaan welke onderzoeken verplicht zijn. Het project is ihkv stikstof en energie al onder de aandacht gebracht bij de provincie.
kabels en leidingen en bouwlogistiek in de gebouwde omgeving	O/I	L	L	V	Klic melding en meenemen van technisch uitvoerbare aspecten in definitiefase helpen dit risico voorkomen evenals communicatie hierover met inwoners.
Tekort aan personeel	O/M/C	M	H	A	Extern inhuren als intern niet kan worden opgelost.
Hoge huizenprijzen bouw- en rentekosten	O/I	M/H	H	A	Woningsamenstelling/differentiatie afstemmen op de toekomstige vraag vanuit de Woonvisie geredeneerd (kleinere woningen) is de beste wijze dit risico af te zwakken. Genoemde bedragen uit de motie van 2021 indexerend/aanpassen aan huidige tijd.
Netcongestie	O/I	H	H	O	Ontwikkeling vroegtijdig melden bij energiebeheerder.

Risico's					
Bestuurlijke en ambtelijke continuïteit	P/O	M	H	P	Vaststellen van een projectopdracht met duidelijke structuur en reserveren van middelen en het sluiten van een intentie overeenkomst zorgen voor het borgen van gezette stappen.

Soort: S/B = strategisch en beleidsinhoudelijk, P/O = politiek en omgeving, E/F = economisch en financieel, J = Juridisch, O/M/C = organisatie, management, capaciteit, P = projectproces, O/I = operationeel of infrastructuur

Kans (dat het risico zich verwezenlijkt): L = laag, M = midden, H = hoog

Impact op project: L = laag, M = midden, H = hoog

Acties: V = voorkomen, A = afzwakken, O = ombuigen

10 Kosten en financiën

Proceskosten voor het opstellen van het kavelpaspoort worden op basis van de plankostenscan (okt. 2024) berekend. Het kavelpaspoort is in die zin het product 'stedenbouwkundig plan' en 'beeldkwaliteitsplan' in de plankostenscan. 50% van de kosten worden bij intentieovereenkomst in rekening gebracht. De overige 50% wordt anterior verhaald bij de ruimtelijke procedure. Kosten voor de procedure worden in rekening gebracht op basis de legesverordening die geldt op het moment van indiening van een aanvraag. Overige kosten zoals eventuele (her)inrichting van openbare gronden en/of verkoop van grond, worden in de fase van het kavelpaspoort onderzocht en anterior verhaald wanneer van toepassing.