

Onderdoor 25  
Postbus 30, 3990 DA Houten  
Telefoon 030 639 26 11  
Fax 030 639 28 99  
E-mail: gemeentehuis@houten.nl  
Internet: www.houten.nl

Aan de raad van de gemeente Houten  
i.a.a. de commissieleden

Datum	Uw kenmerk	Uw brief van	Ons kenmerk	Bijlagen
			RO/	2

Onderwerp  
Aangepaste verkaveling en startnotitie woningbouw Tuurdijk 't Goy

Geachte leden van de raad,

Zoals bekend staat het thema leefbaarheid in de kleine kernen en als onderdeel daarvan de woningbouw in 't Goy al geruime tijd op de politieke agenda. Uit diverse onderzoeken is gebleken dat er behoefte is aan nieuwbouwwoningen in 't Goy. Op 23 januari 2018 hebt u besloten tot aankoop van een tweetal percelen grond aan de Tuurdijk ten behoeve van de ontwikkeling van 12-15 woningen. De daarbij behorende startnotitie is geamendeerd. De strekking van het amendement was om ook starters op de woningmarkt (naast de andere doelgroepen) te bedienen. Enkele belangrijke citaten uit het amendement: *“Er wordt gebouwd voor alle doelgroepen zoals aangegeven in het Woningbehoefteonderzoek. Er zijn diverse varianten voor een betaalbaar en laagdrempelig woningaanbod mogelijk. Het aanwezige instrumentarium om voorrang te kunnen geven aan inwoners met een kernbinding wordt maximaal benut. De precieze aantallen en type woningen wordt vastgesteld met betrokkenheid van inwoners door middel van de participatie zoals in het raadsvoorstel is omschreven, leidend tot een betaalbaar en laagdrempelig woningaanbod. Het tekort op de exploitatie wordt zo beperkt mogelijk gehouden, maar mag maximaal 500.000 euro zijn. Als de Provincie een deel van het tekort draagt wordt het tekort voor de gemeente kleiner”*.

### **Nieuwe verkaveling**

Met een vertegenwoordiging van de belangengroep Mooi 't Goy is gestudeerd op een nieuwe verkaveling voor de locatie Tuurdijk en dit heeft geresulteerd in een model met in totaal 15 woningen (zie bijlage 1). Een substantieel deel daarvan (een blok met 8 rijtjeswoningen) kan worden uitgewerkt als starterswoningen.

### **Financiën**

De gewijzigde schetsverkaveling leidt tot een tekort van ca. € 470.000,=. De exploitatieopzet blijft daarmee binnen de kaders die door u zijn bepaald. Het is de bedoeling om op basis hiervan op korte termijn in overleg te treden met de provincie voor het (alsnog) verkrijgen van subsidie.

### **Participatie**

Zoals hiervoor is aangehaald is de nieuwe verkaveling in samenspraak met belangengroep Mooi 't Goy tot stand gekomen en is uit enkele modellen de voorkeur uitgesproken voor de nu voorgelegde variant. De volgende motivatie is daarvoor aangedragen:

1. Voor alle doelgroepen worden huizen gerealiseerd (starter, senioren en families).
2. De invulling doet recht aan de uitslag en de opgehaalde behoeftes via de enquête.
3. Deze verkaveling biedt voldoende ruimte voor realiseren van passende groenvoorzieningen en biedt daarmee mogelijkheid om het landelijke karakter in plan te handhaven.



4. Doordat het wijkje is ingesloten binnen bestaande bebouwing is het niet wenselijk om maximaal vol te bouwen, maar is het wenselijk om voldoende ruimte te houden voor groen.
5. De verkavelingsschets biedt een goede balans tussen wonen, parkeren en groenvoorziening en is naar ons inziens daarin het meest evenwichtig.
6. Mogelijkheid om makkelijk rond te kunnen rijden voor huisvuil ophaal en ander verkeer.

Tijdens de door Mooi 't Goy georganiseerde bewonersavond op 13 juni 2018 is de verkaveling onder embargo getoond. Daarbij is geconstateerd dat de verkaveling in principe op draagvlak kan rekenen.

### **Aangepaste startnotitie**

De startnotitie zoals die in januari 2018 aan u is voorgelegd, is inmiddels aangepast (bijlage 2) en wij zijn hiermee akkoord gegaan in onze vergadering van 3 juli 2018. De aanpassingen zijn geheel gericht op uw amendement en de startnotitie blijft daarmee ook binnen de door u aangegeven kaders. Wij bieden u de verkaveling en startnotitie ter informatie aan.

### **Vervolgproces**

De komende periode zullen wij ons richten op het op de markt brengen van de locatie (voorleggen aan potentiële kopers) en op de planologische procedure. Wij verwachten hier in het najaar uitvoering aan te kunnen geven.

De koper (ontwikkelaar) van de locatie zal voor de ontwikkeling van de woningen nog een afzonderlijk participatietraject starten, waarbij de werkwijze zoals weergegeven in het Programma Ruimte leidend zal zijn.

Wij vertrouwen erop u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd.

Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met mevrouw M. Raijmakers of de heer P. de Moed via telefoonnummer (030) 63 92 611.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders  
de secretaris,                                                  de burgemeester,

Bijlagen:

1. Gewijzigde verkaveling
2. Aangepaste startnotitie