

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 24 mei 2022
Zaaknummer raadsvoorstel 313261
Portefeuillehouder Willemsen, Kastelijns

Onderwerp

Woningbouwstrategie Den Hout 2021

Voorgesteld besluit

1. kennis te nemen van de door Dorpsbelang Den Hout opgestelde Woningbouwstrategie Den Hout 2021;
2. de komende jaren in Den Hout woningbouw mogelijk te maken via:
 - a) Het opstarten van een CPO-project (via een daartoe formeel op te richten stichting) op de locatie van v.v. Irene (nadat de verplaatsing van de voetbalvereniging een feit is), waarbij voor deze locatie in ieder geval geldt dat:
 - het uitgangspunt is dat de kosten voor het nieuwe sportpark en het bouwen woonrijp maken van de te ontwikkelen nieuwe woningbouwlocatie in zijn geheel moeten worden gedekt vanuit de grondopbrengst van woningbouw op het huidige hoofdveld van v.v. Irene en de reservering in het UVP (uitvoeringsplanning) voor de renovatie van de huidige accommodatie;
 - indien mocht blijken dat niet alle woningen in CPO kunnen worden gerealiseerd binnen een periode van 2 jaar dan behoudt de gemeente het recht het overige gebied te (laten) ontwikkelen via projectbouw;
 - gelet op de uitkomsten van het onderzoek en de vraagstelling die aan het onderzoek ten grondslag ligt een fundamenteel deel van deze woningen bestemd moet zijn voor starters en ouderen;
 - geen medewerking kan worden verleend aan het verzoek vanuit Den Hout om deze woningen uitsluitend en alleen beschikbaar te stellen aan mensen met een binding aan Den Hout aangezien een dergelijke voorwaarde in strijd is met de Huisvestingswet en niet passend wordt gevonden in de algemene opgave van de gemeente voor het bouwen van woningen en vervullen van een functie voor de regio;
 - voor de te bouwen woningen een zelfbewoningsplicht geldt van 5 jaar.
 - b) Het zo veel als mogelijk verlenen van medewerking tot het realiseren van erfwoningen bij voormalige boerderijen in bestaande gebouwen, met uitzondering van het realiseren van dergelijke woningen rondom de Houtse Heuvel.
3. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 100.000,- en dit bedrag te activeren op de balans onder de materiele vaste activa binnen de functie grondexploitatie.

Samenvatting

Uw raad heeft op 26 maart 2019 een amendement aangenomen, op grond waarvan de behoefte aan woningbouw in Den Hout en locaties voor mogelijke woningbouw onderzocht moest worden (waaronder woningbouw op de locatie Irene '58 en naastgelegen gronden). Er is een Woningbouwstrategie Den Hout 2021 opgesteld, waarin wordt aangegeven dat het gewenst is dat er woningen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) worden gebouwd op het hoofdveld van

v.v. Irene, bedoeld voor starters en senioren. Tevens is het de wens om de komende jaren erf woningen te realiseren in Den Hout.

Aanleiding

Ten aanzien van het bouwplan voor de bouw van in totaal 13 starters- en seniorenwoningen op het perceel Houtse Heuvel 2 in Den Hout heeft uw raad op 26 maart 2019 een amendement aangenomen, o.a. inhoudende de behoefte aan woningbouw (starters- en seniorenwoningen) in Den Hout in beeld te brengen en locaties voor mogelijke woningbouw te onderzoeken (waaronder woningbouw op de locatie Irene '58 en naastgelegen gronden).

Wat willen we bereiken?

Bij de start van het proces (eind 2019) was het de bedoeling dat door middel van informatieavonden geprobeerd zou worden te achterhalen voor welke woningbouwlocaties en woningbouwtypes er draagvlak bestaat in Den Hout. Vlak voordat de eerste informatieavond in de vorm van een inloopavond zou worden georganiseerd, gooide het Covid 19-virus roet in het eten. Aangezien het voor het waarborgen van een goed verloop van het proces niet raadzaam werd geacht om langs digitale weg de mening van alle inwoners van Den Hout te peilen, hebben er alleen contacten plaatsgevonden tussen de gemeente (en stedenbouwkundig bureau BGSV) en Dorpsbelang Den Hout. Tijdens één van deze gesprekken werd vanuit Dorpsbelang Den Hout aangegeven dat men een dorpsvisie wilde gaan opstellen en een onderdeel van deze visie zou zijn een standpunt over de gewenste woningbouwlocaties en woningtypes.

Door Dorpsbelang Den Hout is op eigen initiatief begin 2020 een enquête onder de bewoners gehouden inzake de gewenste te bouwen woningen. Hier is uitgekomen dat de voorkeur uitgaat naar woningen voor senioren en starters, te bouwen door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) op het voetbalveld van v.v. Irene. Voor het begeleiden van het CPO-proces heeft men het bureau Vastgoedregisseur BV ingeschakeld. Een verkavelingsplan wordt nu opgesteld. Men heeft op 14 juli 2021 een fysieke informatieavond georganiseerd. Daarbij is gebleken dat er 17 concreet geïnteresseerden zijn die hebben aangegeven de komende jaren een woning te willen bouwen in de vorm van CPO. Dit aantal is nu gegroeid tot 33 serieuze kandidaten. Dat betekent dus dat er voldoende belangstelling is voor deze te bouwen woningen.

Men is tevens doende met de opstelling van de dorpsvisie. Aangezien men het proces van woningbouwontwikkeling niet verder op wenst te houden, heeft men ervoor gekozen om de woningbouwstrategie vooruit te laten lopen op de totale dorpsvisie. Men heeft de "Woningbouwstrategie Den Hout 2021" dan ook aangeboden aan de gemeente (als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd). Kernpunt van deze strategie is het behoud van de huidige identiteit en kernwaarden van het dorp, met name vanuit de status van beschermd dorpsgezicht. Dit bepaalt in belangrijke mate het aantal woningbouwlocaties en te bouwen woningen. Ook komt hierin tot uitdrukking dat men wil bouwen voor eigen behoefte en niet inzet op uitbreiding. In de woningbouwstrategie wordt gesteld dat men alleen woningen wil laten bouwen voor de Houtse bewoners, waarbij wordt aangetekend dat dit wettelijk niet mogelijk is. Om deze reden bestaat dan ook het voornemen om de woningen toe te laten wijzen door een daartoe op te richten CPO-vereniging. Hieronder wordt ingegaan op het standpunt van Den Hout inzake de te volgen woningbouwstrategie voor de komende 15 tot 20 jaar.

Diverse woningbouwlocaties

Voetbalveld v.v. Irene

Zoals hiervoor aangegeven, is het de wens dat op het huidige hoofdveld van v.v. Irene woningen in CPO worden gebouwd. Men denkt aan een aantal van 20 tot 25 woningen. Toekomstige bewoners gaan een CPO-vereniging oprichten en op initiatief en onder beheer van deze vereniging worden dan de nieuwe woningen gerealiseerd. Er hebben zich enkele Houtenaren aangemeld voor het bestuur van deze vereniging. Op deze manier probeert men te bewerkstelligen dat de woningen beschikbaar komen en blijven voor mensen uit (of met een binding met) Den Hout. Men acht het noodzakelijk om dit op deze manier te regelen, aangezien in de woningbouwstrategie wordt geconstateerd dat er

wettelijk gezien geen mogelijkheden zijn om nieuwe woningen te bouwen die enkel voor de Houtse bewoners te koop aangeboden zullen worden.

Andere bouwlocaties

De tweede optie voor het realiseren van extra woningen zijn erfwoningen en mantelzorgwoningen bij voormalige boerderijen. Door toe te staan zo een woning te creëren in een bestaande stal, schuur of ander bijgebouw, zowel binnen als buiten de bebouwde kom, is men van mening dat verpaupering en ongewenste activiteiten in de leegstaande gebouwen worden voorkomen. Hiermee zouden de komende 20 jaren zo'n 15 woningen gebouwd kunnen worden.

In te nemen standpunt

Uit het gevolgde proces blijkt dat de door uw raad gewenste omgevingsdialoog is gevoerd en dat er draagvlak voor het bouwen in CPO op het voetbalveld in Den Hout bestaat. Wel wordt aandacht gevraagd voor het voornemen om door middel van de op te richten stichting te bewerkstelligen dat deze woningen alleen worden (door)verkocht aan mensen met een binding met Den Hout. Los hiervan zijn de gemeentelijke ervaringen met het bouwen in CPO (bijvoorbeeld in de Contreie) niet positief. De kans is aanwezig dat het in Den Hout niet lukt om alle woningen op het voetbalveld in CPO te realiseren. Om deze reden wordt voorgesteld om, mocht blijken dat niet alle woningen binnen afzienbare tijd in CPO kunnen worden gerealiseerd, het standpunt in te nemen dat de resterende woningen projectmatig worden gerealiseerd. Daarnaast is het de wens vanuit Den Hout om jaarlijks slechts een beperkt aantal woningen te bouwen, een te snelle groei van de woningvoorraad wordt niet wenselijk geacht. De kans is aanwezig dat mede hierdoor de grondopbrengst voor de gemeente onvoldoende zal zijn om de kosten voor verplaatsing van het voetbalveld met bijbehorende voorzieningen te betalen.

Aangezien is gebleken dat er inmiddels een fors aantal concreet geïnteresseerden is om in CPO te gaan bouwen en de verwachting bestaat dat dit aantal nog zal groeien, is het aannemelijk dat de woningen in een tijdsbestek van 2 jaar gebouwd kunnen worden. Desondanks is het wenselijk als voorwaarde te stellen dat de woningen binnen deze periode gebouwd moeten worden. Mocht dit toch niet haalbaar zijn, wordt voorgesteld om de resterende te bouwen woningen projectmatig te laten realiseren.

Voor wat betreft de wens om erfwoningen te realiseren wordt er op gewezen dat thans in de bestemmingsplannen regels zijn opgenomen die het door middel van de toevoeging van niet zelfstandige woonvormen in bestaande woningen en het toevoegen van mantelzorgwoningen bij bestaande woningen, mogelijk maken "erfwoningen" toe te voegen. Omwille van provinciale regels kunnen in het buitengebied erfwoningen worden toegestaan, weliswaar beperkt tot toevoeging van woningen in bestaande monumentale panden en langgevelboerderijen, via toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling en landgoederen-regeling of niet zelfstandige woonvormen. De provinciale regels in de nieuwe "Interim omgevingsverordening, actualisatie 2022" maken het bijvoorbeeld mogelijk om een langgevelboerderij te splitsen, mits de omgevingskwaliteit wordt versterkt. Verder stellen wij voor een voorbehoud te maken ten aanzien van het realiseren van erfwoningen rondom de Houtse Heuvel, aangezien wij van mening zijn dat vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig perspectief het niet wenselijk is om dit toe te staan rondom de Houtse Heuvel.

Tevens wordt voorgesteld geen medewerking te verlenen aan het verzoek vanuit Den Hout om deze woningen uitsluitend en alleen beschikbaar te stellen aan mensen met een binding aan Den Hout aangezien een dergelijke voorwaarde in strijd is met de Huisvestingswet en niet passend wordt gevonden in de algemene opgave van de gemeente voor het bouwen van woningen en vervullen van een functie voor de regio.

Houtse Heuvel 2

Vorig jaar is tijdens een dorpsvergadering door Dorpsbelang Den Hout tevens het proces rondom het perceel Houtse Heuvel 2 besproken met de dorpsgenoten. Tot een stemming is het niet gekomen, omdat het perceel op dat moment te koop was gezet. Inmiddels is er een omgevingsvergunning

verleend voor een nieuwe langgevelboerderij te bouwen met 2 wooneenheden op dit perceel. Daarmee is het plan voor de bouw van 13 woningen van de baan.

Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat een meerderheid van de bewoners van Den Hout voorstander is van woningbouw op het voetbalveld van v.v. Irene in de vorm van CPO. Tevens wordt de bouw van erfwoningen of mantelzorgwoningen bij/in bestaande boerderijen bepleit. Geconstateerd kan worden dat er sprake is van het door de raad gewenste draagvlak.

Inspraak en participatie

Dorpsbelang Den Hout heeft door middel van het houden van bijeenkomsten en gehouden enquêtes de meningen van de bevolking van Den Hout gepeild, op basis waarvan de Woningbouwstrategie Den Hout 2021 tot stand is gekomen. Inmiddels heeft er op 20 april 2022 ook een omgevingsdialoog plaatsgevonden ten aanzien van de plannen voor het bouwen in CPO.

Alternatieve oplossingsrichting(en)

--

Financiën

Voor het voornemen tot woningbouw op het voetbalveld zal nog een exploitatieopzet worden opgesteld. Naast de opbrengsten van woningbouw, zullen hierin ook de kosten van verplaatsing van het sportpark worden opgenomen. Vanwege het voornemen vanuit Den Hout om een relatief beperkt aantal woningen (20-25) te bouwen en deze ook nog eens over een behoorlijk aantal jaren gefaseerd te realiseren, bestaat het risico dat de opbrengst van de grondverkoop niet de kosten dekt van de verplaatsing van het sportpark. Uitgangspunt is dat de kosten voor het nieuwe sportpark en het bouwen woonrijp maken van de te ontwikkelen nieuwe woningbouwlocatie in zijn geheel worden gedekt vanuit de grondopbrengst van woningbouw op het huidige hoofdveld van v.v. Irene. In de uitvoeringsplanning (UVP) 2022 t/m 2025 is over een periode van 3 jaar een bedrag van € 500.000 opgenomen voor "nieuwbouw kleedaccommodatie Irene", welk bedrag ook als dekking zal worden benut. De gronduitgifte voor de gronden ten behoeve van het CPO zal tegen getaxeerde waarde gebeuren (conform nota gronduitgifteprijsen).

Er zal ten behoeve van woningbouw op het hoofdveld van v.v. Irene en het nieuwe sportpark een bestemmingsplan moeten worden opgesteld. Hiertoe is offerte gevraagd aan een aantal stedenbouwkundige bureaus. Verder dient een grondaankoop plaats te vinden voor de aanleg van een ontsluitingsweg voor het sportpark en dienen de nodige onderzoeken plaats te vinden. Voor voornoemde werkzaamheden en de grondaankoop is een voorbereidingskrediet benodigd van € 100.000,=. Deze kosten worden vooralsnog gedekt vanuit de vrije reserve en zullen t.z.t. in de te openen grondexploitatie worden opgenomen.

Vervolg

Na besluitvorming door uw raad kunnen de plannen worden uitgewerkt tot verplaatsing van het sportpark en woningbouw op het hoofdveld van v.v. Irene.

Oosterhout, 19 april 2022,

Burgemeester en wethouders.

Bijlage(n)

Woningbouwstrategie Den Hout 2021

RAADSBESLUIT

Onderwerp Woningbouwstrategie Den Hout 2021

Zaaknummer 313261

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 april 2022,

BESLUIT:

1. kennis te nemen van de door Dorpsbelang Den Hout opgestelde Woningbouwstrategie Den Hout 2021;
2. de komende jaren in Den Hout woningbouw mogelijk te maken via:
 - a) Het opstarten van een CPO-project (via een daartoe formeel op te richten stichting) op de locatie van v.v. Irene (nadat de verplaatsing van de voetbalvereniging een feit is), waarbij voor deze locatie in ieder geval geldt dat:
 - het uitgangspunt is dat de kosten voor het nieuwe sportpark in zijn geheel moeten worden gedekt vanuit de grondopbrengst van woningbouw op het huidige hoofdveld van v.v. Irene en de reservering in het UVP (uitvoeringsplanning) voor de renovatie van de huidige accommodatie;
 - indien mocht blijken dat niet alle woningen in CPO kunnen worden gerealiseerd binnen een periode van 2 jaar dan behoudt de gemeente het recht het overige gebied te (laten) ontwikkelen via projectbouw;
 - gelet op de uitkomsten van het onderzoek en de vraagstelling die aan het onderzoek ten grondslag ligt een fundamenteel deel van deze woningen bestemd moet zijn voor starters en ouderen;
 - geen medewerking kan worden verleend aan het verzoek vanuit Den Hout om deze woningen uitsluitend en alleen beschikbaar te stellen aan mensen met een binding aan Den Hout aangezien een dergelijke voorwaarde in strijd is met de Huisvestingswet en niet passend wordt gevonden in de algemene opgave van de gemeente voor het bouwen van woningen en vervullen van een functie voor de regio;
 - voor de te bouwen woningen een zelfbewoningsplicht geldt van 5 jaar.
 - b) Het zo veel als mogelijk verlenen van medewerking tot het realiseren van erfwoningen bij voormalige boerderijen in bestaande gebouwen, met uitzondering van het realiseren van dergelijke woningen rondom de Houtse Heuvel.
3. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 100.000,= en dit bedrag te activeren op de balans onder de materiele vaste activa binnen de functie grondexploitatie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 mei 2022,

de raad voornoemd,

, voorzitter
{{Signer1}}

, griffier
{{Signer2}}