

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 316077
Zaaknummer: 709959

Houten, 22 september 2020



gemeente Houten

Onderwerp:

Ruimtelijke Koers Houten

Beslispunten:

1. Kennis te nemen van de Reactienota (bijlage 4) waarin het college een reactie geeft op de zienswijzen ingebracht door indieners op het Ontwerp Ruimtelijke Koers;
2. De Ruimtelijke Koers vast te stellen als richtinggevende visie en strategie (publieke deel) voor de ruimtelijke ontwikkeling van Houten tot 2040 (bijlage 1), en daarmee;
 - a. Het Centrum, De Molenzoom en De Koppeling te ontwikkelen ten behoeve van het benutten en versterken van deze binnenstedelijke locaties;
 - b. Noordwest (Doornkade, Hof van Wulven en Utrechtseweg-Oost) te ontwikkelen ten behoeve van het benutten en versterken van de Noordwestzijde van Houten;
 - c. Het indicatieve programma voor wonen, werken en (maatschappelijke) voorzieningen voor Houten als geheel en de verdeling daarvan over de gebieden vast te stellen (hoofdstuk 3.3 en 5);
 - d. De visie en maatregelen voor groen en landschap, mobiliteit, duurzaamheid en principes voor een compact Houten te gebruiken voor de ruimtelijke ontwikkeling van Houten (hoofdstuk 3);
 - e. De spelregels, richtlijnen en gebiedspaspoorten van de ontwikkelgebieden te gebruiken als basis voor gebiedsontwikkelingen (hoofdstuk 5);
 - f. Het Corrigendum Ruimtelijke Koers vast te stellen waarin technische verbeteringen staan opgesomd en deze te verwerken in een nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers na vaststelling van het raadsvoorstel 316077 'Ruimtelijke Koers Houten'
3. De Ontwikkelstrategie en Grondbeleid Ruimtelijke Koers (bijlage 2, geheim) vast te stellen, waarin wordt beschreven hoe de gemeente de ambities uit de Ruimtelijke Koers wil realiseren (grondbeleid, inzet van instrumenten, strategie en fasering);
4. Kennis te nemen van het Financieel Perspectief Ruimtelijke Koers (bijlage 3, geheim) waarin de financiële structuur, investeringsagenda, haalbaarheid van de ontwikkellocaties en de beheer- en gebruikersexploitatie worden beschreven;
5. Voor de uitvoering van de Ruimtelijke Koers een startbudget voor de periode 2020-2025 van € 5,75 miljoen beschikbaar te stellen en dit te dekken uit het weerstandsvermogen van de huidige grondexploitaties.

Samenvatting

Houten heeft een urgente woningbouwopgave. Er is een flink tekort aan (betaalbare) woningen, en deze vraag neemt de komende jaren alleen maar toe door demografische veranderingen (vergrijzing en kleinere huishoudens).

Om deze opgaven het hoofd te bieden heeft de gemeente Houten, samen met inwoners, ondernemers en experts, de Ruimtelijke Koers ontwikkeld. Deze koers is de richtinggevende visie en strategie die beschrijft waarom, waar, wanneer en hoe Houten tot 2040 minimaal 4.800 woningen wil bouwen.

De Ruimtelijke Koers is ook een integrale visie waarin woningbouw in samenhang is gebracht met o.a. wonen & zorg, werken, maatschappelijke voorzieningen, mobiliteit, landschap en duurzaamheid. Daarmee is het een volwaardig ruimtelijk kader voor Houten waarbinnen de gemeente, eigenaren, ontwikkelaars en andere initiatiefnemers aan de slag kunnen met gebiedsontwikkeling.

De Ruimtelijke Koers samengevat in 8 punten:

- 1) Houten kent diverse woningtypen. Door de toevoeging van woningen blijft het wonen in Houten betaalbaar en wordt de doorstroming op de woningmarkt op gang gebracht. Functiemenging zorgt voor een vitale gemeente, waar het draagvlak voor voorzieningen behouden en de werkgelegenheid geborgd is;



- 2) Houten is compact. We benutten bestaande locaties, want dit is duurzaam, biedt kansen voor functiemenging, spaart het landschap en maakt optimaal gebruik van bestaande voorzieningen;
- 3) Houten is duurzaam, we zijn in 2040 klimaat- en energieneutraal, schoon en stil, met gesloten kringlopen en volop water en groen;
- 4) Het Houtens DNA is de onderlegger. Het gaat dan om de fiets- en groenstructuur, de hoogwaardige openbare ruimte, de menselijke maat, sociale veiligheid, centrale ligging en kwaliteit van voorzieningen;
- 5) Houten is een fietsstad. De fietspaden blijven de 'dragers' van de stedenbouwkundige opzet en de groenstructuur. De auto is ondergeschikt;
- 6) Houten ligt in een open, toegankelijk en aantrekkelijk landschap. De uiteenlopende landschappen bieden kansen om Houten te verankeren in een sterke regionale groenstructuur;
- 7) Houten heeft een sterke positie in de Utrechtse regio. Met de Ruimtelijke Koers lost Houten eigen vraagstukken op én levert het een grote bijdrage aan regionale opgaven zoals de woningbehoefte. De ontwikkelgebieden bevinden zich in de directe nabijheid van knooppunten – alle nieuw te bouwen woningen liggen op 10 minuten fietsafstand van station Houten;
- 8) Houten is adaptief. Ontwikkelingen vinden gefaseerd plaats en de gemeente haakt aan bij initiatieven, anticipeert op onverwachte gebeurtenissen en werkt samen met grond- en gebouweigenaren.

De gebieden die we in de periode tot 2040 willen ontwikkelen zijn (delen van) het Centrum, De Molenzoom, De Koppeling en Houten-Noordwest (Doornkade, Hof van Wulven en Utrechtseweg-Oost). In totaal gaat het om minimaal 4.800 woningen tot 2040. Inclusief de bestaande plannen voor 1.050 woningen, worden in Houten tot 2040 ongeveer 5.850 woningen voorzien.

De Ruimtelijke Koers bevat ook een ontwikkelstrategie. Daarin staat hoe we de keuzes werkelijkheid maken. Vanwege de keuze voor het benutten van locaties in bestaande gebieden vergt dit een andere aanpak dan we gewend zijn. Ontwikkelingen vinden gefaseerd plaats, de gemeente zal veel samenwerken met verschillende grond- en gebouweigenaren en afhankelijk zijn van ontwikkelingen in de markt.

Aan het Ontwerp Ruimtelijke Koers is een uitgebreid en divers participatietraject voorafgegaan. Ongeveer 3.000 inwoners uit Houten namen hieraan deel. Het Ontwerp Ruimtelijke Koers heeft daarna tussen 9 april en 18 juni 2020 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. De 397 ingediende zienswijzen tonen aan dat inwoners zich betrokken voelen bij de toekomst van Houten. De zienswijzen zijn allemaal samengevat en gerubriceerd opgenomen in de reactienota en voorzien van een antwoord. In de reactienota is ook aangegeven of zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het Ontwerp Ruimtelijke Koers. De zienswijzen hebben geholpen om de Ruimtelijke Koers te verbeteren. Een groot aantal opmerkingen uit de zienswijzen zijn verwerkt in de nieuwe versie van de koers. Aanpassingen zijn bijvoorbeeld minder hoogbouw, een kleiner ontwikkelgebied voor het centrum, meer aandacht voor het Houtens DNA en geen grootschalige bouw bestaande Rondweg en -wal in Noordwest.

Aanleiding

In 2016 heeft de gemeenteraad van Houten in een aangenomen motie bij vaststelling van de Woonvisie 2016-2025 het college opgeroepen om een verkenning te starten buiten bestaande kaders (waaronder het bouwen buiten de Rondweg en betrekken van (oudere) bedrijfslocaties) i.v.m. de voorziene toekomstige Houtense woningbehoefte.

In 2017/2018 is daarom een Stedenbouwkundige Verkenning gemaakt die een eerste inzicht gaf: in de opgaves waar Houten voor staat, in de potentie van een aantal gebieden en in denkrichtingen voor woningbouw. De Stedenbouwkundige Verkenning maakte nog geen keuzes. Dat moest ná de verkiezingen van 2018 gaan gebeuren met een Stedenbouwkundige Visie.

In het collegeprogramma 2018-2022 is hierover opgenomen dat in de Stedenbouwkundige Visie onderzocht moet worden op welke wijze een totale opgave van 4.300 à 5.300 woningen tot 2040 mogelijk en/of realistisch is en past binnen het concept van de stedenbouwkundige benadering van waaruit Houten vorm is gegeven: fiets, voldoende groen en de menselijke maat (het Houtense DNA).

Daarna is op 12 februari 2019 het Plan van Aanpak voor de ontwikkeling van deze visie (met de naam Ruimtelijke Koers) unaniem vastgesteld in de raad. De opdracht die de raad heeft meegegeven was om een Ruimtelijke Koers uit te werken die het kader vormt voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de kernen in de gemeente Houten tot 2040. Het doel was om op een gefundeerde wijze een “go” of “no-go” beslissing te kunnen nemen betreffende de (ontwikkeling van) gebieden, programma en randvoorwaarden om tot ontwikkeling te komen.

Het afgelopen jaar is er veel onderzoek verricht door adviesbureaus en werkgroepen van de gemeente. Eén van onderzoeken is bijvoorbeeld die naar de woningbehoefte van Houten, waarop het woningbouwprogramma van de Ruimtelijke Koers is gebaseerd. Daarnaast is de expertise en mening zo’n 3.000 inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners geraadpleegd via allerlei fysieke bijeenkomsten en (online) activiteiten, zoals een ontwerpatelier, online enquête en fietstochten.

Bovenstaande heeft geleid tot het Ontwerp Ruimtelijke Koers. Het Ontwerp heeft tussen 9 april en 18 juni 2020 (10 weken) ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. De 397 ingediende zienswijzen zijn allemaal opgenomen (samengevat en gerubriceerd) in de reactienota en voorzien van een antwoord. In de reactienota is ook aangegeven of zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het Ontwerp Ruimtelijke Koers. De hoofdkeuzes van de Ruimtelijke Koers blijven staan. De aanpassingen zijn terug te vinden in dit voorstel, de reactienota en de aangepaste Ruimtelijke Koers.

Beoogd effect

Houten aantrekkelijk en leefbaar houden voor huidige en toekomstige inwoners. In Houten voor verschillende doelgroepen (zoals ouderen, jongeren en gezinnen met lage- en middeninkomens) passende woningen realiseren en de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. De ambitie is om in de Houtense woningbehoefte te voorzien en voor een deel van die van de regio. Daarnaast gebruiken we de doorontwikkeling van Houten voor het verbeteren van de algehele leefkwaliteit van de bestaande kern. De nieuwe wijken hebben zich ontwikkeld tot groene en fijne plekken om te leven, wonen en werken. Passend bij het DNA van Houten.

Argumenten per beslispunt

1.1 De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen en daarmee een nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers.

Het Ontwerp Ruimtelijke Koers heeft 10 weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen, van 9 april tot en met 18 juni 2020. De zienswijzeperiode is met 4 weken verlengd in verband met de Covid-19 pandemie. De gemeente heeft 397 zienswijzen mogen ontvangen van inwoners, belangengroepen, ondernemers, maatschappelijke organisaties en overheden. Alle zienswijzen zijn zorgvuldig verwerkt (samengevat, gerubriceerd) en van een antwoord voorzien in de Reactienota van het college. Alle indieners hebben een indienernummer ontvangen zodat zij het antwoord op hun zienswijze gemakkelijk kunnen terugvinden in de nota.

Er zijn zienswijzen binnengekomen die de hoofdlijnen van de Ruimtelijke Koers ondersteunen, maar er is ook kritiek op (delen van) de visie. De zienswijzen hebben geholpen de Ruimtelijke Koers te verbeteren en tonen de grote betrokkenheid van inwoners bij de toekomst van Houten. Een groot aantal opmerkingen in de zienswijzen zijn verwerkt in de nieuwe versie van de koers. In grote lijnen zijn de volgende aanpassingen gedaan:

- **Minder hoogbouw**
De regels voor hoogbouw in de vier gebieden (Centrum, Koppeling, Molenzoom en Houten Noordwest) zijn aangepast. Er mogen bijvoorbeeld geen torens van 14 verdiepingen direct naast bestaande (eengezins-)woningen. Maar de nieuwbouw moet nu door middel van getrapte hoogtes zo veel mogelijk aansluiten bij de hoogtes van de omliggende gebouwen (hoofdstuk 5);
- **Kleiner ontwikkelgebied centrum**
Het ontwikkelgebied Centrum is kleiner geworden (paragraaf 5.2);
- **Meer aandacht Houtens DNA**
Er is in het hele document meer aandacht voor het behouden en versterken van het Houtense ruimtelijke DNA zoals de fietspaden, het groen en het openbaar gebied;
- **Keuze Noordwest meer uitgewerkt**
De voorgestelde keuze voor ontwikkeling van Houten-Noordwest is meer toegelicht en uitgewerkt (paragraaf 3.2);

- **Ambitie Houten-Oost**
De ambitie voor Houten-Oost als landschapspark is meer uitgelegd in tekst en beeld (paragraaf 3.2 en 5.6);
- **Teksten onteigening en sloop duidelijker**
De teksten over onteigening en sloop zijn duidelijker gemaakt: de gemeente gaat niet onteigenen en/of slopen. Eigenaren en ontwikkelaars maken zelf afspraken over ontwikkeling (paragraaf 3.3 en 5.1);
- **Geen grootschalige bouw bestaande Rondweg en -wal Noordwest**
Er zijn veel minder mogelijkheden tot ontwikkeling bij de bestaande Rondweg en Rondwegwal in Noordwest. Enkel bij de 'inprikkers' zijn ontwikkelmogelijkheden. Daarnaast is meer aandacht voor maatregelen die de nieuwe bebouwing echt onderdeel maken van de bestaande kern van Houten (paragraaf 5.5);
- **Houten blijft Houten**
We hebben duidelijker gemaakt dat Houten niet naar of aan Utrecht of Nieuwegein groeit, zie paragraaf 5.7 (onze visie op Laaggraven)

Per (blok van) zienswijze(n) is aangegeven of er aanpassingen zijn gedaan aan de Ruimtelijke Koers. Alle doorgevoerde hoofdaanpassingen zijn daarnaast opgesomd in de inleiding van de reactienota. Tot slot zijn er twee versies van de Ruimtelijke Koers: eentje mét wijzigingen gemarkeerd en eentje zonder wijzigingen (allebei bijlage 1, tussen haakjes is aangegeven welke versie het betreft).

2.1 De Ruimtelijke Koers biedt de kaders om tot ontwikkeling in vier deelgebieden te komen. Wat is de Ruimtelijke Koers?

De Ruimtelijke Koers is **wel**:

- Spelregels (stedenbouwkundig, financieel en strategisch) voor een ander type gebiedsontwikkeling dan Houten gewend is (geen grootschalige uitleg maar voornamelijk binnenstedelijk ontwikkelen).
- Een kader voor de uitwerking van de woningbouwambitie en het versterken van de vitaliteit en levendigheid van Houten.
- Een integrale benadering en gaat verder dan alleen woningbouwproductie.
- Een tactisch stappenplan voor de uitvoering.

De Ruimtelijke Koers is **geén**:

- Beslissingsdocument voor het starten van de uitvoering van bouwplannen.
- Vast eindbeeld voor de ontwikkeling van Houten tussen 2020 en 2040.
- Vooraf vastgestelde marsroute voor de realisatie.
- Grondexploitatie waar de totale ontwikkeling (woningen, groen, natuur, recreatie, infrastructuur etc.), ruimtegebruik, kosten en opbrengsten en fasering zijn gedefinieerd.
- Geactualiseerde gemeentelijke meerjarenbegroting 2020-2040.

2.2 De woningbehoefte in Houten is groot

Er is in Houten een groot tekort aan woningen. En dat tekort neemt de komende jaren alleen maar toe. De woningbehoefte komt vooral voort uit demografische veranderingen in Houten (vergrijzing en kleinere huishoudens). Maar ook door Rijksbeleid om langer zelfstandig thuis te moeten blijven wonen (ouderen/senioren). Ook zijn de wachtlijsten voor sociale huur enorm lang (gemiddeld 10 jaar). Daarnaast is er een groot tekort aan betaalbare woningen voor jongeren en gezinnen. Tot slot staat ook de regionale woningmarkt onder druk (tot 2040 behoefte aan 104.000 woningen in U16). Dat leidt weer tot fikse prijsstijgingen.

Bovenstaande ontwikkelingen zijn van invloed op de Houtense woningbehoefte. Ongeveer twee-derde van de woningen in Houten is een eengezinswoning (zoals een rijtjeshuis of twee-onder-een-kap). Dit zijn relatief dure koopwoningen. Uit het onderzoek van Companen blijkt dat ongeveer 2/3^e van de woningbehoefte van de Houtense bevolking tot 2040 zich concentreert op appartementen (koop en huur). Dit type woning is er nu onvoldoende in Houten.

Uit het onderzoek van Companen blijkt (zie bijlage 4 van bijlage 1) dat er tot 2040 ongeveer 4.750 woningen nodig zijn. Bovenstaande is ook nader toegelicht in paragraaf 3.3 van bijlage 1. Tabel 1 op de volgende pagina geeft een overzicht van de totale autonome woningbehoefte, de woningen uit bestaande plannen die nog gerealiseerd worden (Woonvisie) en de netto resterende Houtense woningbehoefte tot 2040 volgens Companen (afgeronde cijfers).

TABEL 1. WONINGBEHOEFTE HOUTEN TOT 2040 NAAR WONINGTYPEN

	Typologie	Prijssegment	Totale behoefte	Reeds voorzien	Netto behoefte
Sociale huurappartementen	Gestapeld	Sociale huur	1.150	200	950
Intensieve zorg	Gestapeld	Sociale huur	450	-	450
Sociale huurwoningen	Grondgebonden	Sociale huur	50**	50	0
Middeldure huurappartementen	Gestapeld	67% md / 33% d.	400	175	225
Koopwoningen tot € 350.000 v.o.n.	Grondgebonden	Middelduur	1.000	50	950
Koopwoningen € 350.000 – 450.000 v.o.n.	Grondgebonden	Duur	-	50*	-
Koopwoningen vanaf € 450.000 v.o.n.	Grondgebonden	Duur	150	100	50
Koopappartementen tot € 250.000 v.o.n.	Gestapeld	Goedkoop	1.250	250	1.000
Koopappartementen vanaf € 250.000 v.o.n.	Gestapeld	50% md / 50% d.	400	175	225
TOTAAL			4.850	1.050	3.850

*De 50 woningen die reeds zijn voorzien hebben geen effect op de behoefte aangezien er voor deze categorie geen behoefte bestaat (er is voldoende aanbod op de markt).

**Volgens het onderzoek van Companen is er in Houten geen behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen. Dat komt doordat vanaf 2015 het passend toewijzen van sociale huurwoningen er voor zorgt dat een veel strengere selectie plaatsvindt op inkomen. Gezinnen met kinderen (en stellen) hebben in Houten veel vaker een hoger/hoog inkomen. Om die reden behoren zij nauwelijks tot de doelgroep die in aanmerking kan komen voor een sociale huurwoning. Companen geeft aan dat ongeveer 1/3e van de huishoudens een inkomen heeft dat behoort bij de corporatiedoelgroep. Dit zijn vooral alleenstaanden, mensen met één inkomen. Wat betreft de aanbodkant zijn sociale huur eengezinswoningen doorgaans van zoveel kwaliteit dat de huurprijs vaak niet beneden de tweede aftoppingsgrens (2020: € 663,40) komt. De tweede aftoppingsgrens is een grens die ingesteld is om te voorkomen dat huishoudens met drie of meer personen een woning huren die duurder is dan wat ze eigenlijk kunnen betalen. Huishoudens met een huur boven deze grens ontvangen niet de volledige huurtoeslag meer. Op deze manier wordt het gestimuleerd om een woning te huren die beter past bij het inkomen van deze huishoudens. Het systeem van passend toewijzen leidt er toe dat huishoudens met lagere inkomens gebruik moeten maken van kleinere woningen, dit zijn veelal appartementen.

2.3 Naast de woningbehoefte worden ook andere opgaven in Houten opgepakt

In het collegeprogramma is dit als volgt geformuleerd: "Wij willen verantwoordelijkheid nemen voor een toekomstbestendige en duurzame ontwikkeling van Houten. Om uitdagingen aan te pakken willen wij de stad verder ontwikkelen." De woningambitie is daarmee een "motor voor een brede ontwikkeling en verbetering van Houten op meerdere vlakken". Opgaven die de Ruimtelijke Koers ook aanpakt gaan onder andere over het mengen van functies (wonen-werken-voorzieningen), verbeteringen van werkgebieden, het behouden van draagvlak voor voorzieningen, het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte, een impuls geven aan het openbaar vervoer, het verbeteren van het fietsnetwerk, duurzaamheid en de doorontwikkeling van het landschap voor natuur en recreatie.

2.4 Het ruimtelijk DNA van Houten is de basis voor elke ontwikkeling.

De specifieke ruimtelijke kenmerken die Houten tot zo'n gewaardeerde woonomgeving maken, worden behouden en versterkt. Het DNA vindt zijn oorsprong in de ontwerpen voor Houten-Noord en later Houten-Zuid. Groen, openbare ruimte en het fietsnetwerk vormen de basis, pas daarna komt bebouwing en overige infrastructuur. Andere kenmerken van het ruimtelijk DNA zijn: sociale veiligheid en menselijke maat, centrale ligging en goede bereikbaarheid, hoge kwaliteit, kwantiteit en toegankelijkheid van voorzieningen, scheiding van verkeerssoorten. Bij het opstellen van de koers is het ruimtelijk DNA als basis gebruikt. En voor de verdere uitwerking naar (stedenbouwkundige) plannen van elk gebied of locatie wordt dit DNA als uitgangspunt gebruikt.

2.5 Om de ambities van de Ruimtelijke Koers voor elkaar te krijgen heeft Houten de provincie, het Rijk en de regio hard nodig.

De ambities in de Ruimtelijke Koers leveren een grote bijdrage aan regionale opgaven. Met de bouw van minimaal 4.800 woningen (+ ongeveer 1.000 uit bestaande plannen) voorziet Houten niet alleen in de eigen behoefte, maar levert de gemeente ook een bijdrage aan de regionale woningvraag. De deelgebieden waar deze woningen gerealiseerd worden bevinden zich in de directe nabijheid van knooppunten – alle nieuw te bouwen woningen liggen bijvoorbeeld binnen tien minuten fietsafstand van station Houten. De locaties aan de noordwestkant kunnen bovendien aanhaken bij de mogelijke ontwikkelingen in de A12-zone tussen Nieuwegein, Utrecht en Houten.

In hoofdstuk 3.9 van de Ruimtelijke Koers (bijlage 2) zijn de belangrijkste maatregelen opgesomd waarvoor cofinanciering nodig is (fietsinfrastructuur, openbaar vervoer, landschap en groenstructuur, auto-infrastructuur). Dit is van essentieel belang, want zonder deze maatregelen is gebiedsontwikkeling onmogelijk. Vanuit de Woondeal (tussen de regio U16 en de minister van BZK) zijn er kansen voor financiële bijdragen om complexe bouwlocaties te ontwikkelen. De gebieden Molenzoom en Centrum zijn 'vooraangemeld' voor de 'Woonimpuls'. Ander ontwikkelgebieden kunnen hier mogelijk aan worden toegevoegd. Andere trajecten waar de gemeente Houten bij is aangesloten zijn het Ruimtelijk-Economisch Programma (REP) U16 en de Provinciale Omgevingsvisie (POVI).

2.6 De Ruimtelijke Koers is tot stand gekomen na een uitgebreid participatietraject

De Ruimtelijke Koers is een koers van en voor inwoners uit Houten. Bij de totstandkoming van de Ruimtelijke Koers zijn inwoners, maatschappelijke partners en ondernemers actief betrokken. Zij dachten van het begin af aan mee over hoe de woningbouwopgave vorm moet krijgen. Ook gaven zij aan wat belangrijk is om Houten klaar te stomen voor de toekomst. Denk aan wonen en zorg, mobiliteit, voorzieningen, landschap, natuur, duurzaamheid, werk en economie. Bijna 3.000 mensen namen deel aan het participatieproces, via allerlei bijeenkomsten en (online) activiteiten. Van alle momenten zijn verslagen gemaakt, deze zijn gebundeld in bijlage 2.4 van de Ruimtelijke Koers.

Het meedenken over de ruimtelijke toekomst van Houten begon overigens al in 2017 met de Stedenbouwkundige Verkenning. Vanaf dat moment zijn er diverse bijeenkomsten geweest (ook voor het collegeprogramma) om bewoners en organisaties te betrekken bij de woningbouwopgave van Houten. Een breed gedragen reactie was de instemming met het proces, de analyse en de voorgestelde omvang van de ambitie destijds.

Naast het participatietraject hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad om een zienswijze op het Ontwerp Ruimtelijke Koers in te dienen. Gezien de impact van een nieuwe Ruimtelijke Koers is hiervoor gekozen zodat we nog beter zicht krijgen op wensen en zorgen van inwoners/organisaties die we in het participatietraject nog niet of onvoldoende in beeld hebben gekregen. Dit is belangrijk voor het verdere proces rondom de gebiedsuitwerkingen. Zoals beschreven bij argument 1.1 hebben de zienswijzen geleid tot aanpassing en aanscherping van de Ruimtelijke Koers.

2.7 De rapportage van de Ruimtelijke Koers is het resultaat van uitkomsten van onderzoeken door gemeentelijke werkgroepen en adviesbureaus.

De Ruimtelijke Koers kwam mede tot stand door het werk van thematische werkgroepen. Hierin bespraken gemeenteambtenaren, experts en adviseurs per thema de stand van zaken en welke verbeteringen wenselijk zijn. Ook zijn op verschillende manieren inwoners, bedrijven en organisaties uit Houten bij de totstandkoming van de Ruimtelijke Koers betrokken. Het voorliggende document is het eindresultaat van een proces waarin ambities, afwegingen, randvoorwaarden en haalbaarheid de puzzelstukjes van de uiteindelijk Koers vormden. De onderzoeken en verslagen van bijeenkomsten zijn gebundeld in verschillende bijlagen bij de Ruimtelijke Koers en openbaar gemaakt.

SPECIFIEKE ARGUMENTEN PER SUBBESLISPUNT 2a t/m 2e:

2a. Het benutten van locaties binnen de bestaande kern is duurzaam, biedt kansen voor functiemenging, spaart het landschap, levert een kwaliteitsimpuls aan bestaande locaties in Houten, speelt in op de veranderende woningbehoefte en sluit aan op de regionale dynamiek.

Het bouwen op locaties binnen de kern is duurzamer dan bouwen in het weiland. Dit komt omdat het ruimtebeslag binnenstedelijk minimaal is, daardoor wordt optimaal gebruik gemaakt van voorzieningen en infrastructuur en is de distributie van energie efficiënt georganiseerd. Bovendien vinden er minder verkeersbewegingen plaats omdat de voorzieningen en vervoersknooppunten zoals stations dichterbij zijn.

Verdichting biedt kansen voor functiemenging tussen wonen, werken en voorzieningen. Door hier op in te zetten kan de leefkwaliteit van Houten worden vergroot. Zoals een divers aanbod aan woningtypen, een verbeterde bereikbaarheid, een aangename mix van voorzieningen en hoogwaardige openbare ruimte. Bovendien liggen de woningen van inwoners die zorg nodig hebben dicht bij de voorzieningen.

Daarnaast is in de drukke Utrechtse regio natuur en landschap een spaarzaam goed. De keuze voor met name locaties binnen de bestaande kern is ook een keuze om het omliggende landschap te sparen en te versterken (zie argument 2.8).

Met de herontwikkeling van onbenutte locaties in bestaand Houten (zoals het centrum, Molenzoom en Koppeling) voldoen we ook aan de groeiende variatie in de woningvraag, zoals appartementen voor senioren en betaalbare woningen voor starters.

Daarnaast worden er woningen gebouwd op plekken die toe zijn aan een kwaliteitsimpuls (denk bijvoorbeeld aan de Molenzoom en de Doornkade). Door woningen in die gebieden te bouwen kan o.a. de openbare ruimte aangepakt worden. Bovenstaande is nader toegelicht in paragraaf 3.1 en 3.2 van bijlage 1.

Tot slot openen de keuzes om te bouwen op bestaande locaties in Houten de deuren naar de regio. Landelijk, provinciaal en regionaal gaat de voorkeur voor woningbouw op dit moment uit naar plekken die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en bij bestaande knooppunten zijn gelegen. De ontwikkelgebieden liggen allemaal dichtbij het station van Houten (10 minuten fietsen).

2b1. De keuze voor Noordwest geeft een kwaliteitsimpuls aan Houten-Noordwest (stadsrandzones) en De Doornkade en biedt kansen voor aanhechting daarvan aan de kern Houten.

In lijn met de keuze voor het benutten van bestaande locaties kiest de Ruimtelijke Koers voor Houten-Noordwest. Dit gebied bevat bedrijventerrein Doornkade, het gebied Utrechtseweg-Oost (het kassengebied en het sportpark) en Hof van Wulven. Door Doornkade te herontwikkelen brengen we nieuw leven in dit bedrijventerrein. Daarnaast geeft een ontwikkeling van Houten-Noordwest een kwaliteitsimpuls aan stadsrandachtige zones. Indien de Ruimtelijke Koers niet voor ontwikkeling aan de Noordwestzijde van Houten zou kiezen, is het zeer waarschijnlijk dat de Doornkade op termijn gerevitaliseerd zou moeten worden dan wel een kwaliteitsimpuls zou moeten krijgen. Het is reëel dat dit de inzet van publieke middelen vraagt. Daarmee heeft de keuze voor het investeren en geven van een kwaliteitsimpuls in de Doornkade ook een positieve financiële component voor de gemeente op termijn.

De ruimtelijke kwaliteit in Noordwest speelt een belangrijke rol. Volgens de principes van het Houtens DNA wordt Noordwest een groene en fietsvriendelijke wijk, hierdoor is het nodig de bestaande Rondweg anders in te richten (de oude Rondweg en Utrechtseweg worden busbaan/bestemmingsverkeer). Noordwest wordt een volwaardig onderdeel van de kern Houten. De Doornkade wordt stapsgewijs omgevormd tot woon-werkgebied, de gebieden Hof van Wulven en Utrechtseweg-Oost worden ontwikkeld tot groenstedelijke woonmilieus met een dorps karakter.

Omdat er forse investeringen nodig zijn in de infrastructuur (aanpassingen aan de bestaande Rondweg, een parallelweg aan de A27, het verleggen en verdubbelen van de Utrechtseweg, het aanleggen van geluidwerende maatregelen aan de A27) moeten hier minimaal 2.200 woningen gebouwd worden. Dit kan alleen door flinke ingrepen te doen in de infrastructuur en zo Noordwest aan de bestaande kern te hechten. Bovenstaande is nader toegelicht in paragraaf 3.1 en 3.2 van bijlage 1.

2b2. Houten-Oost wordt gevrijwaard van grootschalige woningbouw en wordt een aantrekkelijk landschapspark voor inwoners uit Houten en de regio.

Met de keuze voor woningbouw in Houten-Noordwest wordt Houten-Oost gevrijwaard van grootschalige woningbouw. In een regio waar het landschap onder druk van verstedelijking staat, is het waardevol om deze te behouden. Het landschap staat immers al genoeg onder druk, schrijft ook het Planbureau voor de Leefomgeving. In het huidige beleid van de provincie Utrecht - en naar verwachting ook toekomstig beleid - redeneert de provincie ook op die manier. Bij een eventuele keuze voor Houten-Oost zou dit dus botsen met dit beleid: Houten-Oost is uitleg, ligt niet aan hoogwaardig OV (dit zou je kunnen introduceren, maar ligt niet direct voor de hand) en niet in de (zeer) directe nabijheid van een bestaand of nieuw knooppunt. Het besluit om de woningbouwopgave in de bestaande kern met verdichting en in Noordwest op te lossen is vanuit dit aspect een verklaarbare.

De Ruimtelijke Koers zet in Houten-Oost in op de ontwikkeling en versterking van het landschap. Dat wordt gedaan door de oorspronkelijke rivierloop van de Kromme Rijn weer zichtbaar te maken als onderdeel van een groen landschapspark. Dit park fungeert als een sterke groene schakel binnen de groenblauwe (ecologische) structuur van Houten (tussen de Imkersplas en Rietplas) en verbindt de structuur van de kern met het open landschap rondom Houten. Ook is een relatie te leggen met ontwikkelingen in de gemeente Bunnik en wordt het landschapspark verbonden met bos Nieuw Wulven. Het is al met al een gebiedsontwikkeling voor recreatie, waterberging- en zuivering en natuur. Houten-Oost

geeft invulling aan de behoefte aan groen dichtbij de verdichtende kern. Een deel van Houten-Oost blijft zijn belangrijke agrarische functie behouden, ook combinaties tussen agrarisch gebruik, natuur en energie zijn mogelijk. Bovenstaande is nader toegelicht in paragraaf 3.1, 3.2 en 5.6 van bijlage 1.

2c. Het woningbouwprogramma sluit aan op de Houtense woningbehoefte, zorgt voor gevarieerde woonmilieus, moet financieel haalbaar zijn, mogelijkheden bieden voor investeringen, vergroot kwaliteit en levert een bijdrage aan het regionale tekort.

Het woningbouwprogramma van de Ruimtelijke Koers is een optelsom van verschillende stappen.

- Uit het onderzoek van Companen blijkt dat de autonome woningbehoefte ongeveer 4.750 woningen bedraagt tot 2040 (zie argument 2.2).
- Daarnaast moet er rekening gehouden worden met sloop van bestaande woningen. Het is nu nog niet duidelijk om welke woningen het precies gaat, maar het aantal wordt ingeschat op 100. De gemeente gaat in ieder geval niet onteigenen en slopen. De eigenaar van een woning gaat over het al dan niet slopen. Met de autonome behoefte van 4.750 plus de te slopen woningen komt de totale behoefte neer op 4.850 woningen.
- De afgelopen jaren en komende jaren wordt er nog gebouwd in Houten vanuit bestaande plannen (zoals de 310 woningen in Hofstad III). Deze woningen worden gerealiseerd op basis van bestaande afspraken en programma's. Dit aantal bedraagt 1.050. Daarvan dragen ongeveer 1.000 bij aan de beantwoording van de autonome woningbehoefte. Hierdoor bedraagt de uiteindelijke netto behoefte 3.850 woningen.
- De Ruimtelijke Koers streeft naar een woningbouwprogramma van minimaal 4.800 woningen. Dit zijn minimaal 950 woningen meer dan de behoefte van 3.850. Inclusief de bestaande plannen kan Houten tot 2040 rekenen op ongeveer 5.850 woningen.

De keuze om naar een programma van minimaal 4.800 woningen te streven is gebaseerd op de volgende argumenten:

- Zo veel mogelijk voorzien in de autonome woningbehoefte en bevorderen doorstroming.
- Streven naar gevarieerde opbouw van buurten en wijken. De autonome woningbehoefte bevat relatief veel sociale huur en goedkope koopwoningen (58%) en slechts 7% dure woningbouw. Daarnaast is driekwart appartementen. Deze samenstelling leidt tot weinig gevarieerde woonmilieus en een eenzijdig prijssegment. Om toch te voldoen aan gevarieerde buurten en wijken is het noodzakelijk om meer (middel-/dure) woningen te bouwen dan de autonome behoefte.
- De Ruimtelijke Koers moet financieel haalbaar zijn. Als alleen het door Companen geformuleerde programma wordt nagestreefd zal dit ten koste gaan van de haalbaarheid. Door meer woningen in het (middel)dure segment toe te voegen, neemt de opbrengstpotentie en daarmee kans op haalbare plannen toe.
- Het realiseren van kwaliteitsambities. De toevoeging van duurdere segmenten brengt meer financiële middelen met zich meer waardoor kwaliteitsambities eerder kunnen worden gerealiseerd. Zoals hoogwaardige architectuur, openbare ruimte, realiseren van ambities rond duurzaamheid en inpandig parkeren.
- Meer mogelijkheden voor structurele verbeteringen in Houten. In navolging van het vorige punt zorgen meer (middel-/dure) woningen voor meer dekkingsmogelijkheden van grootschalige (gebieds)investeringen.
- Houten levert een bijdrage aan het oplossen van het regionale tekort. Zo staat het ook in het collegeprogramma. Dit biedt kansen voor de bereidheid van Rijk, provincie en regio om te investeren in de Houtense visie.

Bovenstaande is nader toegelicht in paragraaf 3.3 van bijlage 1. Het woningbouwprogramma van de Ruimtelijke Koers is weergegeven in tabel 2 op de volgende pagina.

TABEL 2. BEHOEFTE EN PROGRAMMERING WONINGBOUW RUIMTELIJKE KOERS NAAR WONINGTYPEN

	Typologie	Prijssegment	Netto behoefte	Voorzien in de RK	Surplus
Sociale huurappartementen	Gestapeld	Sociale huur	950	950	-
Intensieve zorg (sociale huur)	Gestapeld	Sociale huur	450	450	-
Sociale huurwoningen	Grondgebonden	Sociale huur	0	0	-
Middeldure huurappartementen*	Gestapeld	67% md / 33% d.	225	225	-
Koopwoningen tot € 350.000 v.o.n.	Grondgebonden	Middelduur	950	950	-
Koopwoningen € 350.000 – 450.000 v.o.n.	Grondgebonden	Duur	0	450	+ 450
Koopwoningen vanaf € 450.000 v.o.n.	Grondgebonden	Duur	50	250	+ 200
Koopappartementen tot € 250.000 v.o.n.	Gestapeld	Goedkoop	1000	1.000	-
Koopappartementen vanaf € 250.000 v.o.n.	Gestapeld	50% md / 50% d.	225	525	+ 300
TOTAAL			3.850	4.800	+ 950

*Van de 225 middeldure huurwoningen dienen minimaal 50 woningen invulling te geven aan de zorgbehoefte.

**Van de 525 (middel)dure koopwoningen dienen minimaal 100 woningen invulling te geven aan de zorgbehoefte.

2d. Hoofdstuk 3 van de Ruimtelijke Koers beschrijft de keuzes op hoofdlijnen, waaronder de visie en maatregelen op het niveau van Houten als geheel.

Om een compact en groen Houten tot volle wasdom te laten komen, zijn op het gemeentelijk niveau structurele ingrepen nodig. Die hebben vooral betrekking op de openbare ruimte en het landschap, mobiliteit, duurzaamheid en stedenbouw. In paragrafen 3.5 tot en met 3.8 van de Ruimtelijke Koers worden de belangrijkste voorstellen hiervoor toegelicht. Waar mogelijk zijn concrete maatregelen genoemd.

2e. De gebiedspaspoorten in hoofdstuk 5 van de Ruimtelijke Koers dienen als leidraad voor de gebiedsontwikkeling. Zodoende kunnen we sturen op de kwaliteit en programma's van de gebieden.

De ontwikkeling van Houten tot 2040 vindt grotendeels plaats in vier deelgebieden: centrum, Molenzoom, Koppeling en Noordwest.

In paragraaf 5.1 van de Ruimtelijke Koers zijn concrete richtlijnen en spelregels opgenomen voor de ontwikkeling van de vier gebieden. De spelregels staan vast en hier kan alleen bij hoge uitzondering van worden afgeweken. De richtlijnen kunnen in specifieke gevallen anders uitgewerkt worden, mits het geen afbreuk doet aan de ambities van de Ruimtelijke Koers en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Een voorbeeld van een spelregel is dat gebouwen hoger dan de goothoogte (de bovenbouw) aan de straatzijde een 'setback' hebben. Afhankelijk van het aantal bouwlagen boven de gootlijn gelden specifieke regels. Dit draagt bij aan ruimtelijke kwaliteit en de beleving (menselijke maat) vanaf de straat. De richtlijnen en spelregels gaan over kenmerken van gebouwen (stedenbouw), programma, mobiliteit, groen en beplanting en duurzaamheid.

Naast de richtlijnen die voor ieder gebied gelden zijn er per gebied een raamwerkkaart en een voorbeelduitwerking opgesteld. In de raamwerkkaart is de hoofdstructuur, openbare ruimtes en routes en een zonering opgenomen. De zonering is geen afbakening van een projectgebied, maar geeft randvoorwaarden, aan ontwikkelingsmogelijkheden per zone.

De voorbeelduitwerking is een doorkijk naar hoe een deelgebied zich mogelijk kan ontwikkelen. In de voorbeelduitwerkingen zijn een aantal mogelijke projecten ingetekend. Deze projecten zijn indicatief en berusten niet op concrete plannen en zijn puur bedoeld om inzicht te krijgen in hoe een deelgebied er op basis van ambities, spelregels en richtlijnen uit kan komen te zien.

Ook Houten-Oost, Laagraven, de bestaande werkgebieden aan de westzijde van Houten en de dorpen 't Goy, Schalkwijk en Tull en 't Waal staan beschreven in hoofdstuk 5. Voor Houten Oost en Laagraven wordt inzicht gegeven hoe vorm kan worden gegeven aan de landschappelijke ontwikkeling die hier wordt voorgesteld. In de kleine kernen voorzien we geen grootschalige woningbouw. Het gaat hier veel meer om het toevoegen van kleine aantallen woningen, zorgvuldig gefaseerd in de tijd. Voor Schalkwijk en 't Goy wil het college in 2021 met een concreet voorstel komen voor woningbouwlocatie(s).

3.1 De ontwikkelstrategie is een tactisch stappenplan, met ruimte om gedurende het proces bij te sturen.

De keuzes voor de ontwikkelstrategie en het grondbeleid zijn opgenomen in bijlage 2 van dit voorstel. Op dit document berust geheimhouding (zie argument 3/4).

De keuze voor (her)ontwikkeling op voornamelijk bestaande locaties binnen en buiten de Rondweg betekent meer stakeholders, complexiteit en divers eigendom. De gemeente kan daarbij een actieve en facilitaire rol kiezen, maar is zeker niet in staat om voor de gehele opgave alle gronden te verwerven en een eigen grondexploitatie te voeren. Daarmee is de gemeente Houten één van de spelers op de dynamische grond- en vastgoedmarkt en nog belangrijker één van de spelers om de Ruimtelijke Koers te realiseren. De gemeente heeft een rol in het ordenen van ruimte en het stellen van de kaders voor gebiedsontwikkeling (zoals de spelregels, richtlijnen, het programma etc.). Het succes van de ontwikkeling, tempo en financiële haalbaarheid hangt af van diverse factoren, zoals de dichtheid, kosten en opbrengsten, en niet in de laatste plaats de bereidheid van private partijen om tot (her)ontwikkeling over te gaan. De menskracht en financiële middelen die de gemeente kan inzetten zijn schaars, waardoor keuzes gemaakt (moeten) worden waar en op welke wijze ze actief stuurt, ontwikkelingen afdwingt, conditioneert of juist meer keuzes overlaat aan de markt. De inzet van instrumenten en effectiviteit hangt samen met de kenmerken van de deelgebieden/locaties en het grond- en vastgoedbezit van partijen.

Op basis van het bovenstaande kiest de gemeente voor een situationeel en dynamisch grondbeleid. Dat betekent dat we de inzet van instrumenten, menskracht en middelen mede laten afhangen van de situatie, grondpositie en de rol die de gemeente wil en kan spelen in de gebiedsontwikkeling. Door de tijd heen veranderen posities en prioriteiten, waardoor we onze inzet kunnen heroverwegen en aanpassen als de situatie daarom vraagt of als er nieuwe mogelijkheden zijn om de effectiviteit van handelen en beleid te verbeteren.

3.2 Hoofdstuk 4 van de Ruimtelijke Koers (bijlage 1) bevat ook de strategie op hoofdlijnen (openbare deel) voor uitvoering van de Ruimtelijke Koers.

De strategie op hoofdlijnen is als volgt:

1. Met het prioriteit geven aan de ontwikkelingen in het Centrum, De Molenzoom en De Koppeling kiezen we voor gebieden waarbij transformatie en woningbouw de meeste toegevoegde waarde heeft voor Houten.
2. De Molenzoom wordt onderdeel van het centrum, mede gezien haar goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer. De Molenzoom wordt een woon-werkgebied.
3. Wanneer ontwikkelingen hier succesvol zijn en de bovengrens van de beoogde woningbouwopgave wordt gerealiseerd, kan dit leiden tot een temporisering van woningen in met name De Koppeling. Dit vraagt mogelijk om een herijking van het woningbouwprogramma per deelgebied op termijn.
4. De keuze voor Noordwest is mede ingegeven door het geven van een impuls aan De Doornkade en het verbinden van Noordwest aan de bestaande kern van Houten. Ook zijn er kansen voor een modern werkgebied, en op sommige plekken gemengd met wonen.
5. In Noordwest zijn drie samenhangende ontwikkelingen mogelijk waarmee kritische massa wordt gecreëerd en een levensvatbare ontwikkeling wordt verzekerd. Voor het volledig realiseren van de ambities in Noordwest zijn minimaal 2.200 woningen nodig. Het realiseren van drie ontwikkelingen (Hof van Wulven, Doornkade en Utrechtseweg-Oost) is cruciaal voor Noordwest en vraagt om een open en actieve inzet van de gemeente (instrumenten, menskracht en middelen) en actief opereren waar mogelijk.

De strategie is nader uitgewerkt in de geheime bijlage 2.

4.1 Deze rapportage (bijlage 3) biedt inzicht in het financiële perspectief van de Ruimtelijke Koers.

Het is een geheime (zie argument 3/4.) onderlegger van het publieke hoofddocument en biedt inzicht in het financieel perspectief van de Ruimtelijke Koers. Het financieel perspectief gaat verder dan alleen het maken. Het gaat ook over het exploiteren, beheren en laten functioneren van de uitkomst van de Ruimtelijke Koers op lange termijn en de financiële gevolgen die dit heeft voor de gemeente Houten. Om die reden is het financieel perspectief op de haalbaarheid niet alleen gericht op het produceren van de ambities uit de Ruimtelijke Koers, maar ook de effecten voor de gemeentelijke financiën op langere termijn na oplevering. De rapportage bestaat uit de volgende elementen:

- Inzicht in de investeringsagenda: de gebiedsoverschrijdende investeringen in de structuur van Houten die wenselijk c.q. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de Ruimtelijke Koers. Dit zijn onder meer investeringen in infrastructuur, verbetering van openbare ruimte en landschap.
- Beoordeling perspectief op haalbaarheid van de ontwikkelvlekken: de afzonderlijke (deel)ontwikkelingen die binnen de Ruimtelijke Koers zijn gedefinieerd. Elke ontwikkeling kent een eigen gebiedsexploitatie waar kosten en opbrengsten van grond- en vastgoedexploitatie worden samengebracht.
- Beoordeling perspectief op haalbaarheid van de fase na oplevering: de beheer- en gebruiksexploitatie: de exploitatie na voltooiing die bestaat uit het beheer, onderhoud en exploitatie van gemeentelijke vastgoed en openbare ruimte.

4.2 De raad wordt deze bijlage ter kennisname voorgelegd omdat er alleen inzicht wordt verschaft in de financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid.

3/4. De raad heeft in haar vergadering van 19 mei 2020 de geheimhouding bekrachtigd op het Financieel Perspectief en Strategie uitvoering Ruimtelijke Koers en daaropvolgende versies.

Op 31 maart 2020 heeft het college geheimhouding opgelegd op het concept Financieel Perspectief en Strategie uitvoering Ruimtelijke Koers en daaropvolgende versies. De door het college opgelegde geheimhouding is door de raad in de raadsvergadering van 19 mei 2020 bekrachtigd (307125). Het college heeft de raad geheimhouding opgelegd op grond van artikel 10 lid 2, onder b en g, van de Wet openbaarheid van bestuur in samenhang met artikel 25 lid 2 Gemeentewet. De stukken bevatten onder andere de gemeentelijke strategie en grondbeleid, gebiedsexploitaties, een investeringsagenda, een beheers- en onderhoudsexploitatie. Het openbaar maken van deze bijlagen schaadt de onderhandelingspositie van de gemeente met marktpartijen. Daarom weegt dit niet op tegen het openbaar maken van de bijlagen.

Raads- en commissieleden ontvingen een eerdere versie van dit stuk om zich goed te kunnen voorbereiden op de kennissessies over de Ruimtelijke Koers op 18 en 30 juni 2020. In de periode daarna zijn er aanpassingen gedaan en is het stuk in tweeën gesplitst: (1) Ontwikkelstrategie en grondbeleid Ruimtelijke Koers en (2) Financieel Perspectief Ruimtelijke Koers.

5.1 Hiermee kan gestart worden met de uitvoering van de Ruimtelijke Koers.

Voor de uitvoering van de Ruimtelijke Koers zijn de kosten en dekking daarvan geïnterpreteerd. Uit de inventarisatie blijkt dat het beschikbaar stellen van € 5,75 mln. voor de periode 2020-2025 voldoende zou kunnen zijn voor de uitvoering van de eerste fase van de Ruimtelijke Koers. Dit is inclusief financiële ruimte voor het mogelijk starten (eventueel op risico) met projecten die bijdragen aan de opwaardering van Centrum/de Molenzoom en het doen van maatregelen ten aanzien van duurzaamheid, maar exclusief financiële ruimte voor strategische grondaankopen. Conform de strategie is het de bedoeling dat een (groot) deel van deze investeringen terugvallen aan de gemeente waardoor opnieuw investeringsruimte ontstaat voor nieuwe opgaven.

Het nu gevraagde werkbudget is € 5,75 mln. Dit kan worden gefinancierd vanuit het netto (risicobuffer – risicoprofiel) weerstandsvermogen op basis van de in maart 2020 geactualiseerde herziening grondexploitatie (zie Jaarstukken 2019).

Een uitgebreidere financiële duiding staat onder het kopje 'Financiën en formatie'.

Kanttekeningen

2.1 Het ambitieniveau van de Ruimtelijke Koers ligt hoog

De Ruimtelijke Koers benoemt een grote hoeveelheid maatregelen en ambities (hoofdstuk 3 en 5 van de Ruimtelijke Koers), en is daarbij onder andere afhankelijk van externe factoren (zoals marktomstandigheden) en andere partijen (medewerking, investeringen) om deze in de toekomst te realiseren. Echter, de Ruimtelijke Koers geeft een duidelijke richting aan en toont dat Houten wil blijven investeren om een vitale, leefbare gemeente te blijven en een antwoord wil geven op de opgaven waar Houten voor staat. Hierbij zal steeds naar het maximaal mogelijke worden gestreefd waarbij de 'Houtense kwaliteit' gegarandeerd moet blijven.

2.2 De haalbaarheid van de totale ontwikkeling van Noordwest is nog onzeker en is (deels) sterk afhankelijk van eigenaren en bijdragen van derden.

De financiële haalbaarheid van Noordwest is getoetst door middel van het opstellen van een gebiedsexploitatie (financiële verkenning ontwikkelvlekken bijlage 3, geheim). De haalbaarheid van Noordwest is op dit moment onzeker en er bestaat een mogelijkheid dat een aantal ontwikkelvlekken wel maar ook een aantal niet tot ontwikkeling zullen komen. Voor deze ontwikkelvlekken geldt dat herontwikkeling naar woningbouw niet in alle gevallen leidt tot een positieve waardeontwikkeling anno 2020. In de komende jaren moet blijken of en op welke wijze herontwikkeling haalbaar zal zijn op deze locaties.

Daarnaast vraagt de ontwikkeling van Noordwest om grootschalige investeringen in voornamelijk infrastructuur. De aanleg van de nieuwe Rondweg en de verbetering van de verbinding via de Laaggravense weg naar de A12 vormen de majeure investeringsopgaven die voortkomen uit de keuze voor grootschalige woningbouw in Noordwest. Het investeringsniveau overstijgt de beoogde ingrepen van de gebiedsontwikkeling op zichzelf, zowel in profijt als proportionaliteit (wat is reëel om te verhalen op de bouwontwikkeling) als in financiële draagkracht (wat kan de bouw opbrengen?). De verwachting is dat Noordwest kan aansluiten op regionaal beleid en ambities (A12-zone) en daardoor kans maakt op het aantrekken van regionale middelen.

Tot slot is de ontwikkeling van Noordwest complex. Dit heeft te maken met het realiseren van oplossingen voor geluid, stank en overlast van de A27 en bestaande bedrijvigheid op de Doornkade (milieuzonering). Daarnaast is er medewerking nodig van eigenaren in het gebied, en is er sprake van versnipperd eigendom. Dit vraagt om afstemming en overeenstemming met de regio, buurgemeenten, ministerie(s) en Rijkswaterstaat.

Met de uiteindelijke keuze voor Noordwest kiest Houten voor de meest duurzame, kwalitatieve en regionaal georiënteerde weg. Bovendien biedt op langere termijn Noordwest een beter financieel perspectief voor de gemeentelijke begroting dan Houten-Oost. Dit komt door de kosten voor het onderhoud van nieuwe openbare ruimte in Houten-Oost. Noordwest kent al bestaande bebouwing en openbare ruimte waar de gemeente nu kosten voor het onderhoud maakt. Met de Ruimtelijke Koers en de keuze voor de ontwikkeling van Noordwest blijft er een duidelijke buffer bestaan tussen Houten, Nieuwegein en Utrecht. De ontwikkeling van Noordwest vindt plaats op locaties met bestaande bebouwing (zoals de kassen en bedrijventerrein de Doornkade) en ter plaatse van Sportpark Oud Wulven en in Hof van Wulven. Een nadere toelichting op de afweging die heeft plaatsgevonden is te vinden in paragraaf 3.1 en 3.2 van de Ruimtelijke Koers en in bijlage 3 Financieel Perspectief Ruimtelijke Koers (geheim).

Participatie

Bij de totstandkoming van de Ruimtelijke Koers zijn inwoners, maatschappelijke partners en ondernemers intensief betrokken. Zij dachten van het begin af aan mee over hoe de woningbouwopgave vorm moet krijgen. Ook gaven zij aan wat belangrijk is om Houten klaar te stomen voor de toekomst. Denk aan wonen en zorg, mobiliteit, voorzieningen, landschap, natuur, duurzaamheid, werk en economie. Omroep Houten maakte videoverslagen en interviews van het gehele participatieproces.

Ongeveer 3.000 mensen namen deel aan het participatieproces, dat bestond uit bijeenkomsten, een 'online dialoog', fietstochten, een ontwerpatelier en een tweetal onderzoeken. Via lesbijeenkomsten en een enquête lieten ruim 1.000 jongeren van zich horen. 1.100 inwoners vulden hun woonwensen in door deel te nemen aan de jaarlijkse Monitor Sociale Kracht. Van alle momenten zijn verslagen gemaakt, deze zijn gebundeld in bijlage 3 van de bijlage a (Ruimtelijke Koers). Van de mogelijkheid voor het indienen van een zienswijze op het Ontwerp Ruimtelijke Koers is veelvuldig gebruik gemaakt. De gemeente ontving 397 zienswijzen van inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners.

Ongeveer 3.000 deelnemers – onder wie veel jongeren - en een groot bereik

In totaal namen bijna 3.000 mensen deel aan het participatieproces. Dat waren de in juni georganiseerde startbijeenkomst (107 deelnemers) en online dialoog (226 deelnemers), de fietstochten (95) deelnemers, het ontwerpatelier in juli (75 deelnemers) en de bijeenkomst in november (250 deelnemers). Daarnaast lieten ruim 100 kinderen en 1.000 jongeren van zich horen. De basisschoolkinderen maakten 100 droomhuistekeningen. De jongeren en starters van 16 t/m 29 jaar dachten mee via (les)bijeenkomsten op middelbare scholen en bij Shine (50 deelnemers) en een speciaal voor hun opgezette online enquête gericht op

(990 deelnemers) hun woonwensen. De communicatie over het project heeft via de vele berichten in kranten, website, sociale media en flyers zeker 30.000 mensen bereikt.

Uitkomsten participatie verwerkt in de Koers

In zijn algemeenheid sluit de Ruimtelijke Koers aan op de wensen, behoeften en zorgen van de deelnemers aan de participatie. Een belangrijke maatstaf hierbij is de vraag wat inwoners de beste kwaliteiten en waarden van Houten vinden. Op deze vraag noemden deelnemers: de groene omgeving, de fietsvriendelijkheid, ruimtelijke opzet, goede bereikbaarheid, veiligheid en rust. De Ruimtelijke Koers sluit hier goed op aan door voort te bouwen op het ruimtelijke DNA van Houten. In het hoofdrapport (bijlage 1) zijn meerdere quotes van deelnemers aan de participatie opgenomen.

Inspraakperiode: informeren en enthousiasmeren

De informatie- en terinzagelegging van het Ontwerp Ruimtelijke Koers liep van 9 april tot en met 18 juni. De bedoeling was inwoners, maatschappelijke instellingen en ondernemers in deze periode goed te informeren over de inhoud van de Ruimtelijke Koers en de daarin gemaakte keuzes. Wie dat wilde, kon bovendien een schriftelijke of digitale zienswijze indienen. Tijdens de terinzagelegging vonden er ook twee inloopavonden plaats. Inwoners konden daar de fysieke expositie bezichtigen (juni 2020) en tegelijkertijd in gesprek met collegeleden, ambtenaren en ingehuurde adviseurs. Dit was een extra mogelijkheid tot inspraak bovenop en voorafgaand aan de gebruikelijke inspraakprocedure via een RondeTafelGesprek (RTG). Voorafgaand aan de RTG's was er op 12 oktober 2020 de mogelijkheid voor indieners van zienswijzen om vragen te stellen over de beantwoording in de reactienota.

De hoofdrapporten en bijlagen van de Ruimtelijke Koers waren en zijn allemaal te vinden op www.houten.nl/ruimtelijkekoers.

Financiën en formatie

Voor de uitvoering van de Ruimtelijke Koers zijn de kosten en dekking daarvan geïnterpreteerd. Onderstaande is de financiële duiding voor de komende jaren (2020-2025).

Startbudget

Uit de inventarisatie blijkt dat het beschikbaar stellen van € 5,75 mln. voor de periode 2020-2025 voldoende is voor de uitvoering van de eerste fase van de Ruimtelijke Koers. Dit is inclusief financiële ruimte voor het mogelijk starten (eventueel op risico) met de opwaardering van Centrum/de Molenzoom en het doen van maatregelen ten aanzien van duurzaamheid, maar exclusief financiële ruimte voor strategische grondaankopen. Conform de strategie is het de bedoeling dat een (groot) deel van deze investeringen (met name in categorie 1, 2, 4 en gedeeltelijk 3) terugvallen aan de gemeente waardoor opnieuw investeringsruimte ontstaat voor nieuwe opgaven. De tabellen 3 en 4 geven een overzicht.

TABEL 3. TOTAALOVERZICHT GEMEENTELIJKE (VOOR)INVESTERINGEN RUIMTELIJKE KOERS PERIODE 2020-2025

Type investering	Dekkingsmiddel	Totale omvang investering	Producten	Beschikbaar stellen periode 2020-2025
1). Uitwerking Ruimtelijke Koers	Kostenverhaal, gemeente & derden 100% als gemeentelijk voorinvestering reserveren	€ 0,8 - € 1,2 mln.	o.a. MER-studie, Nota grondbeleid	€ 1,0 mln.
2). Planvoorbereiding ontwikkelvlekken	Activeren / in grondexploitatie, kostenverhaal 50% als risicodekking reserveren	€ 1 – 3 mln.	o.a. personele inzet en onderzoeken	€ 1,0 mln.
3). Investeringsruimte in infra, groen, duurzaamheid	Kostenverhaal, gemeente & derden 50% als gemeentelijke bijdrage reserveren	€ 5 tot 10 mln.	o.a. inrichting openbare ruimte	€ 3,75 mln.
TOTAAL		€ 6,8 tot 14,2 mln.		€ 5,75 mln.

Daarnaast zal er bij de uitvoering van de Ruimtelijke Koers sprake zijn van nu nog onbekende investeringen in de volgende categorieën:

TABEL 4. TOTAALOVERZICHT GEMEENTELIJKE (VOOR)INVESTERINGEN RUIMTELIJKE KOERS PERIODE 2020-2025 *nog onbekend*

Type investering	Dekkingsmiddel	Totale omvang investering	Producten	Beschikbaar stellen periode 2020-2025
4). Strategische Verwervingen*	Activeren / in grondexploitatie*	pm*	pm*	pm*
5). Regionale opgave	Kostenverhaal, gemeente & derden	pm	pm	pm
TOTAAL		pm	pm	pm

*Mogelijk aan de orde na geactualiseerde nota Grondbeleid.

Het nu gevraagde werkbudget is € 5,75 mln. Dit kan worden gefinancierd vanuit het netto (risicobuffer – risicoprofiel) weerstandsvermogen op basis van de in maart 2020 geactualiseerde herziening grondexploitatie (zie Jaarstukken 2019). De ratio van het weerstandsvermogen verandert door de onttrekking van 2,6 (uitstekend) naar 1,3 (ruim voldoende).

TABEL 5. RISICOBUFFER GREX AFGERONDE BEDRAGEN

Onvoorzien	€ 0,65 mln
VH-fonds	€ 1,32 mln
GREX	€ 3,71 mln
Weerstandsvermogen GREX	€ 4,62 mln
Bestemmingsreserve Ruimtelijke Koers	€ 1,56 mln
Onttrekking t.b.v. werk- startkapitaal	- € 5,75 mln
TOTAAL	€ 6,11 mln

Hieronder volgt een toelichting op de vijf typen investeringen:

1. Uitwerking Ruimtelijke Koers

Op korte termijn vraagt de Ruimtelijke Koers om een uitwerking naar een omgevingsvisie (de kosten voor het opstellen daarvan zijn beschikbaar gesteld via het raadsvoorstel 305391 Programmaplan Omgevingswet, vastgesteld 9 juli 2020). Hiervoor moet vooruitlopend een Milieueffectrapportage (m.e.r.) worden uitgevoerd. Tevens is het opstellen van een nota Fonds bovenwijken (opgenomen in raadsvoorstel 312138 Extra werkbudget Ruimtelijke Koers ontwikkeling instrumentarium, vastgesteld 29 september 2020) in deze startperiode geagendeerd inclusief diverse onderzoeken (o.a. energetische verduurzaming). Ook moet de nota Grondbeleid worden geactualiseerd. De investering in deze planproducten en onderzoeken is geraamd binnen een bandbreedte van € 0,8 - € 1,2 miljoen en maakt deel uit van de investeringsagenda. Een deel van de kosten kan uit het kostenverhaal gedekt worden.

2. Planvoorbereiding ontwikkelvlekken

Naast de uitwerking van de Ruimtelijke Koers ontstaan in de loop der jaren kosten voor planvoorbereiding van ontwikkelvlekken die worden opgestart. Dit betreft onder meer de contractering van private initiatieven en het geven van medewerking aan de planuitwerking op het niveau van de ontwikkelvlek. Deze kosten worden vanuit het individuele kostenverhaal gedekt. Voor het mogelijk actief grondbeleid van de gemeente betreffen dit de voorbereidingskosten voor het opstarten van een eigen grondexploitatie. Uitgaande van het feit, dat mogelijk actief gewerkt wordt aan de drie gebieden betreft het een voorinvestering in de planontwikkelingskosten binnen een bandbreedte van € 1,0 - € 3,0 miljoen (in de komende 3 tot 5 jaar). In de investeringsagenda is 50% als dekking gereserveerd vanuit eigen middelen en de overige 50% moet komen uit Kostenverhaal.

3. Investerings in infra, groen, duurzaamheid

Naar verwachting komen ongeveer twee jaar na vaststelling van de Koers de eerste projecten uit de investeringslijst (maatregelen) tot voorbereiding en uitvoering. De publieke investeringen in woonrijp maken (straten, groen, water etc.) worden dan ongeveer een jaar daarna verwacht. De meeste van deze activiteiten zullen financieel afgedekt worden uit exploitatiebijdragen uit de gebiedsontwikkeling zelf. Echter, er kan na ca. twee tot drie jaar sprake zijn van grotere infrastructurele projecten met een bovenwijken/bovenplans karakter. Ook kan het zo zijn, dat er publieke investeringen zijn, die als aanjager kunnen dienen voor gebiedsontwikkeling en die de gemeente op risico kan en wil doen. De herinrichting van de

buitenruimten in het Centrum en de herstructurering van de Molenzoom lijken hier de majeure opgave op korte termijn. Een investering binnen een bandbreedte van € 4,0 - € 8,0 miljoen lijkt realistisch om een deel van deze opgave te kunnen uitvoeren. Dit geldt zeker voor de uitwerking en voorbereiding van de uitvoering. Het uitgangspunt is om niet risicodragend tot uitvoering te gaan (eerst geld binnenhalen en dan pas uitgeven). De daadwerkelijke uitvoering kan worden gekoppeld aan de uitvoering van (een deel van) de woningbouwontwikkeling en daarmee de dekking van exploitatiebijdragen.

Op termijn zijn investeringen te verwachten in versterking van het bovenwijkse netwerk waar het gaat om fietsen, groen en water. Zeker om de verdichting in centrumgebieden te voorzien van voldoende fiets en ov-mogelijkheden alsook uitloopgebieden is het belangrijk hierin te investeren. Voor deze investeringen komt een deel van de dekking uit gebiedsontwikkeling. Echter er wordt vanuit gegaan, dat deze qua omvang van woningaantal nog niet zover is, dat hier vanuit de gebiedsontwikkeling substantieel financieel wordt bijgedragen. Op dit moment wordt uitgegaan dat deze investeringen voor de komende jaren nog niet zullen plaatsvinden. Mogelijk dat alleen de voorbereidingskosten voor de uitvoering in de komende vijf jaar zullen plaatsvinden.

Minder prominent aanwezig zijn voorinvesteringen in duurzaamheid en mobiliteit. Het ligt voor de hand dat de gemeente bij nieuwe oplossingen kan overwegen voorinvesteringen te doen (bijvoorbeeld een warmte-koudenetwerk, een collectieve parkeeroplossing etc.). De gemeente kan hier een voortrekkersrol vervullen om de ambities van energetische verduurzaming en mobiliteit waar te maken. Voor de eerste vijf jaar wordt een bedrag binnen een bandbreedte van € 1,0 - € 2,0 miljoen gereserveerd voor uitwerking van de oplossingen en het faciliteren van de uitvoering.

De totale bandbreedte aan investeringen in infra, groen en duurzaamheid komt hier mee op € 5,0 – € 10,0 miljoen. Op basis van het bovenstaande is in de investeringsagenda opgenomen om de kosten voor 50% als dekking te reserveren vanuit eigen middelen de overige 50% moet komen uit Kostenverhaal.

4. Actief grondbeleid en strategische verwerving

Direct na de vaststelling van de Ruimtelijke Koers kan er sprake kan zijn van kansen waarbij de gemeente met actief grondbeleid gebiedsontwikkeling “op gang kan brengen”. Grondverwerving voor locaties van toegevoegde waarde voor de Ruimtelijke Koers zouden daarbij prioriteit (kunnen) krijgen. Juist in de beginfase is er ruimte voor actief gemeentelijk beleid. Dit kan niet binnen de huidige kaders van de nota Grondbeleid.

Vooralsnog is in een aantal kansrijke gebieden het grond- en vastgoedeigendom van de gemeente waarmee de gemeente deze actieve rol al voor een deel kan vormgeven (o.a. tennislocatie/sporthal, school aan Molen, weiland rond Hof van Wulven, maar ook de Bengelbongerd). Na vaststelling van de geactualiseerde nota Grondbeleid kan voor één of twee additionele verwervingen middelen worden gereserveerd. Omdat dit binnen de huidige kaders niet kan is in bovenstaande tabel vooralsnog ‘pm’ opgenomen. Na een, op termijn, eventuele aankoop kunnen deze als strategische positie worden geactiveerd. Dit vraagt mogelijk wel om een risicodekking of herwaardering in afwachting van het activeren van de grond en/of opstallen.

Het activeren van boekwaarden onder gemeentelijk eigendom vindt plaats wanneer sprake is van een haalbare ontwikkeling en actieve grondexploitatie. Deze zaken vallen buiten de hier besproken investeringen.

5. Regionale opgave

De belangrijkste grootschalige en randvoorwaardelijke investeringen betreffen de aansluiting op de A12 en de upgradering en aanpassing van de Utrechtseweg en het realiseren van de nieuwe Rondweg om Houten Noordwest. De omvang van deze investeringen is onderdeel van de investeringsagenda. Deze investeringen worden alleen gedaan wanneer er ook substantiële cofinanciering (en bekostiging) komt vanuit andere overheden. Op korte termijn (2020-2025) lijken deze ingrepen vooralsnog niet noodzakelijk. Daarom zijn hier geen eigen middelen noodzakelijk, behalve eventueel de inzet van lobby en afstemming met de regio en derden.

Communicatie

Na de publicatie van de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers is er veel aandacht geweest voor het goed informeren van inwoners over de aanpassingen en keuzes die gemaakt worden. Dit is gedaan via o.a. regionale kranten, persgesprek, de gemeentelijke website,

een filmpje met Omroep Houten en social media. Ook is de online expositie aangepast. Alle openbare stukken van de Ruimtelijke Koers staan op de gemeentelijke website. Indieners van zienswijzen zijn persoonlijk geïnformeerd over het gereedkomen van de reactienota.

De Ruimtelijke Koers is een visie die voor alle Houtenaren van belang is. Vandaar dat voor de totstandkoming hiervan is gekozen om dit naar iedereen op dezelfde wijze via veel en verschillende (elkaar aanvullende) media te communiceren. Zo zijn alle partijen van dezelfde informatie voorzien en hebben ook dezelfde mogelijkheden gekregen om te participeren. Wanneer de visie eenmaal is vastgesteld en tot uitwerking in concrete plannen wordt overgegaan, zullen bewoners en belanghebbenden van ontwikkelgebieden of aangrenzende wijken uiteraard op daarbij passende wijze betrokken worden.

Voortgang

TABEL 6. PLANNING BESLUITVORMINGSPROCES RUIMTELIJKE KOERS		
Informatieavond voor indieners zienswijzen	Indieners zienswijzen kunnen vragen stellen over de beantwoording zienswijzen.	12 oktober
RTG deel 1 inwoners	Uitgebreidere RTG raad-maatschappij Hoofdstukken 2, 3 en 4	29 oktober
RTG deel 2 inwoners	Uitgebreidere RTG raad-maatschappij Hoofdstuk 5	5 november
RTG deel 3 inwoners	Uitgebreidere RTG raad-maatschappij Hoofdstuk 5	12 november
RTG deel 4 inwoners	Uitgebreidere RTG raad-maatschappij Hoofdstuk 5	19 november
RTG deel 5 raad - college	Uitgebreidere RTG college (en in/externe adviseurs)-raad	26 november
Raadsbehandeling	Debat- en besluitvorming.	8 december

Hoe verder ná vaststelling Ruimtelijke Koers?

De Ruimtelijke Koers is een ruimtelijke visie en een volwaardig kader met spelregels en richtlijnen, voor de ruimtelijke ontwikkeling van Houten tot 2040. De Ruimtelijke Koers is nog geen beslissingsdocument voor de start van de uitvoering van specifieke locaties of gebieden. Het is een uitnodiging aan inwoners, ontwikkelaars, eigenaren en onze corporatie om aan de slag te gaan in de gebieden. De Ruimtelijke Koers is geen document in het kader van de Wet Ruimtelijke Ordening.

Naar aanleiding van de visie volgen locatie- dan wel gebiedsplannen. Om deze plannen te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat er 'juridische borging' plaatsvindt zoals het verkrijgen van een omgevingsvergunning of het opstellen van een bestemmingsplan (in de toekomst omgevingsplan). Bij een bestemmingsplan is het bijvoorbeeld mogelijk zienswijzen in te dienen en in beroep te gaan. Er zal door de gemeente op de gebruikelijke manier worden gecommuniceerd indien er sprake is van het wijzigen dan wel het opstellen van een juridisch plandocument. Naast de planvorming wordt er ook een proces opgezet voor kwaliteitsbewaking van de plannen, in de vorm van een kwaliteitsteam of vergelijkbaar.

We geven tot aan 2025 prioriteit aan de gebiedsontwikkeling van Het Centrum, De Molenzoom en De Koppeling. In deze gebieden gaan we anders te werk dan in het verleden, we streven zo veel mogelijk naar gebiedsontwikkeling (in plaats van locatieontwikkeling). In de overige gebieden in (Noord West) faciliteren wij initiatieven als overheid. Aan de voorkant zal er relatief meer tijd in de planvoorbereiding zitten. Uiteindelijk moet de voorinvestering in tijd zich uitbetalen in kwalitatief hoogwaardige woon-, werk- en leefomgevingen. Tegelijkertijd met de planvoorbereiding voor de bovengenoemde deelgebieden starten we met gesprekken en het maken van afspraken met regio, provincie en Rijk over de financiering van o.a. infrastructurele ingrepen voor Noordwest en de volledige aansluiting op de A12. Noordwest zal om diverse redenen een meerjarig proces en project worden.

Uitvoeringsprogramma Ruimtelijke Koers

Momenteel wordt er gewerkt aan een Uitvoeringsprogramma voor de Ruimtelijke Koers. Wanneer deze gereed is volgt besluitvorming in het college. De raad wordt tussentijds en vóór de raadsvergadering geïnformeerd over hoe het college de programma

Na het besluit van de raad wordt het woordje 'Concept' van het titelblad van de Ruimtelijke Koers (bijlage 1) gehaald. Concept Ruimtelijke Koers wordt dan Ruimtelijke Koers.

De evaluatie en monitoring van de Ruimtelijke Koers maakt onderdeel uit van het nog op te stellen Uitvoeringsprogramma. Zie Voortgang.

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten
de secretaris, de burgemeester,

G.P. Isabella

Bijlagen

1. Ruimtelijke Koers (lage resolutie, de hoge resolutie is te vinden op de website www.houten.nl/ruimtelijkekoers) (let op: twee versies, met/zonder aangegeven wijzigingen)
 1. Atlas Houten
 2. Studie ruimtelijke modellen
 3. Participatie
 4. Onderzoeksresultaten werkgroepen (bevat losse bijlagen)
 5. Corrigendum Ruimtelijke Koers
2. Ontwikkelstrategie en grondbeleid Ruimtelijke Koers (**geheim**)
3. Financieel perspectief Ruimtelijke Koers (**geheim**)
4. Reactienota Ruimtelijke Koers

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Sander Bos

2e PoHo: Hilde de Groot

Geamendeerd Raadsbesluit

Voorstelnummer: 316077



gemeente Houten

Onderwerp

Ruimtelijke Koers Houten

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 22 september 2020 gelezen en *besluit het gewijzigd vast te stellen*:

1. Kennis te nemen van de Reactienota (bijlage 4) waarin het college een reactie geeft op de zienswijzen ingebracht door indieners op het Ontwerp Ruimtelijke Koers;
2. De Ruimtelijke Koers vast te stellen als richtinggevende visie en strategie (publieke deel) voor de ruimtelijke ontwikkeling van Houten tot 2040 (bijlage 1), en daarmee;
 - a. Het Centrum, De Molenzoom en De Koppeling te ontwikkelen ten behoeve van het benutten en versterken van deze binnenstedelijke locaties *met dien verstande dat er een spelregel wordt voorbereid door het college waaruit blijkt dat het aantal m2 openbaar groen (inclusief water) wordt uitgebreid*;
 - b. Noordwest (Doornkade, Hof van Wulven en Utrechtseweg-Oost) *als één van de te ontwikkelen gebieden van de Ruimtelijke Koers en de daarmee samenhangende maatregelen en ingrepen (hoofdstuk 3) aan te houden in afwachting van nader onderzoek*;
 - c. Het indicatieve programma voor wonen, werken en (maatschappelijke) voorzieningen voor Houten als geheel en de verdeling daarvan over de gebieden vast te stellen (hoofdstuk 3.3 en 5);
 - d. De visie en maatregelen voor groen en landschap, mobiliteit, duurzaamheid en principes voor een compact Houten te gebruiken voor de ruimtelijke ontwikkeling van Houten (hoofdstuk 3) *en de ontwikkeling van een landschapspark in Houten-Oost aan te houden in afwachting tot nader onderzoek, met dien verstande dat in het deel van Houten-Oost dat ontwikkeld wordt als landschapspark geen plaats is voor windturbines en zonneparken*;
 - I. *inclusief een integrale aanpak voor fiets- en voetpaden, zodat voetpaden geschikt zijn voor alle typen voetgangers en fietspaden veilig gebruikt kunnen worden door fietsers.*
 - *hierbij speciaal aandacht te besteden aan doorgaande fiets- en wandelroutes naar OV-knooppunten en recreatieve bestemmingen en aantrekkelijke fiets- en wandelroutes voor recreatieve doeleinden (binnen- en buitenstedelijk)*;
 - *naast een fietspaden-netwerk ook een voetpaden-netwerk uit te werken. (hoofdstuk 3)*;
 - e. De spelregels, richtlijnen en gebiedspaspoorten van de ontwikkelgebieden te gebruiken als basis voor gebiedsontwikkelingen (hoofdstuk 5) *waarbij*
 - I. *aan de spelregel Per zone is een maximale goothoogte en bouwhoogte vastgelegd zoals beschreven in hoofdstuk 5, wordt toegevoegd: er vindt geen hoogbouw plaats ter hoogte van de entree van het oude Dorp (Dorpsstraat)*;
 - II. *En waarbij in de Ruimtelijke Koers (hoofdstuk 5) de onderstaande richtlijnen worden omgezet naar spelregels:*
 - *Zorg voor meer diversiteit (met als toevoeging:) op basis van de visie Groen en Biodiversiteit*
 - *Behoud en versterk de continuïteit van groenstructuren (met als toevoeging:); een groene ruimte die bewegen stimuleert, ontmoeting faciliteert en kansen biedt voor het vergroten van de biodiversiteit*
 - *Maximaliseer groene oppervlakken (met als toevoeging:); een groene ruimte die bewegen stimuleert, ontmoeting faciliteert en kansen biedt voor het vergroten van de biodiversiteit*

- f. Het Corrigendum Ruimtelijke Koers vast te stellen waarin technische verbeteringen staan opgesomd en deze te verwerken in een nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers na vaststelling van het raadsvoorstel 316077 'Ruimtelijke Koers Houten'.
3. De Ontwikkelstrategie en Grondbeleid Ruimtelijke Koers (bijlage 2, geheim) vast te stellen, waarin wordt beschreven hoe de gemeente de ambities uit de Ruimtelijke Koers wil realiseren (grondbeleid, inzet van instrumenten, strategie en fasering);
4. Kennis te nemen van het Financieel Perspectief Ruimtelijke Koers (bijlage 3, geheim) waarin de financiële structuur, investeringsagenda, haalbaarheid van de ontwikkellocaties en de beheer- en gebruikersexploitatie worden beschreven;
5. Voor de uitvoering van de Ruimtelijke Koers een startbudget voor de periode 2020-2025 van € 5,75 miljoen beschikbaar te stellen en dit te dekken uit het weerstandsvermogen van de huidige grondexploitaties.
- 6a. *Nader te onderzoeken of het gebied Noordwest (Doornkade, Hof van Wulven en Utrechtseweg-Oost) zo kan worden ontwikkeld, dat*
 - een scheiding wordt aangebracht van wonen en werken op de Doornkade (zonering);*
 - de woningen in het hele plangebied verder van de snelweg komen te liggen, zodat meer recht wordt gedaan aan de gezondheidsadviezen van de GGD en hierover ook met de GGD in gesprek te gaan;*
 - voor Hof van Wulven wordt gekozen voor een andere uitwerking, bijvoorbeeld een sportlandschap met voetbal en atletiek, hoogwaardig groen en/of bedrijvigheid; en*
 - de resultaten zo spoedig mogelijk voor besluitvorming aan de raad voor te leggen.*
- 6b. *Ten aanzien van het nadere onderzoek (6a) het voorbehoud te maken dat de ambities en integraliteit van de Ruimtelijke Koers in voldoende mate geborgd blijft, specifiek voor de thema's woningbouwprogramma, werken & voorzieningen, mobiliteit & infrastructuur en groenstructuur & landschap.*
7. *Minimaal 5% (plusminus 250 woningen) van het aantal te bouwen woningen beschikbaar te houden voor inwonersinitiatieven.*

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 30 maart 2021.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier, de voorzitter,

C.M.S. Visser

G.P. Isabella