Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 343880
Zaaknummer: 755971

Houten, 30 november 2021

gemeente Houten

Onderwerp:
Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030

Beslispunten:
1. De aangepaste Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030 vast te stellen, waarin de op 7 oktober jl. aangenomen amendementen en moties zijn verwerkt.

Samenvatting
Een actuele Ontwikkelingsvisie helpt in de ontwikkeling van het Oude Dorp tot een aantrekkelijker, levendig gebied met een evenwichtige mix aan functies. Een actuele Ontwikkelingsvisie Oude Dorp geeft inzicht in wat we willen behouden en versterken. Dit moedigt inwoners en ondernemers aan om met plannen en ideeën te komen en vormt tevens een goed raamwerk om deze te toetsen.

De raad besloot op 5 juni 2019 de uit 2009 daterende Visie Oude Dorp te actualiseren. Na het doorlopen van een participatietraject en het analyseren van alle informatie uit verschillende onderzoeken heeft het college op 2 maart 2021 met de conceptvisie ingestemd en de beleidsnotitie 'bescherming historisch karakter Oude Dorp' vastgesteld. Daarnaast heeft het college besloten een consultatieronde te organiseren waarin de conceptvisie ter consultatie is voorgelegd aan alle inwoners. Met de verwerking van alle binnengekomen commentaar en beoordeling van alle ideeën vanuit de consultatieronde is de "Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030" (versie 31 augustus 2021) opgesteld. De Ontwikkelingsvisie is daarmee op onderdelen verduidelijkt en verrijkt. Tijdens de behandeling van de Ontwikkelingsvisie in de gemeenteraad van 5 en 7 oktober jl. zijn een aantal amendementen en moties aangenomen. Met name het hoofdstuk visie, kostenverantwoording en concrete kaders werden als onvoldoende benoemd. Door de vele sessies zat er minder scherpte in het stuk. Iets waarvan de gemeenteraad aangaf dit terug te willen zien.
In de aangepaste Ontwikkelingsvisie die nu voorligt, is hier op basis van bestaand materiaal (participatie, onderzoeken, college- en raadsbehandeling) invulling aan gegeven. Hiermee geeft de Ontwikkelingsvisie meer richting en biedt deze een helder kader voor verschillende initiatieven.

De Ontwikkelingsvisie Oude Dorp wordt in een later stadium gebruikt voor het opstellen van het Omgevingsplan voor het Oude Dorp. We onderstrepen hierbij het voornemen om het Oude Dorp verder te ontwikkelen als een levendig, historisch centrum van Houten. Het realiseren van het beschermd dorpsgezicht, het verduurzamen en het aantrekkelijk maken van de openbare ruimte staan hierin voorop.

Aanleiding
De raad heeft op 5 juni 2019 ingestemd met het voorstel tot het herzien van de bestaande Ontwikkelingsvisie van het Oude Dorp die dateerde uit 2009. Een herziening van de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp was nodig omdat de beschreven ambities inmiddels waren uitgevoerd en de huidige ambities actuele kaders ontberen.

Uitgevoerde werkzaamheden
Vanaf de start van het proces was duidelijk dat rekening gehouden moet worden met de belangen van een zeer gevarieerde groep stakeholders. Er is veel tijd en energie gestoken in het inventariseren en bespreken van alle -soms zeer uiteenlopende- wensen en er zijn veel gesprekken gevoerd. De in de startnotitie geformuleerde vragen zijn aan de orde geweest in een zeer intensief traject van onderzoeken en gesprekken op het Oude Dorp.

Naast het eerste participatietraject in 2019, zijn we begin 2020 van start gegaan met een analyse van de verkeers-/ parkeerstructuur en met het verkennen van verschillende oplossingsscenario's. Daarnaast is verkend aan welke eisen de inrichting van het Oude Dorp in de toekomst moet gaan voldoen. Die verkenning was aanleiding voor het uitvoeren van diverse onderzoeken in verschillende beleidsvelden, zoals een distributieplanologisch onderzoek, verschillende verkeersonderzoeken, het historisch karakter van het Oude Dorp te kunnen beschermen. De raad had in een motie (010-2019) om een onderzoek gevraagd. In dat kader is tevens opdracht gegeven voor het opstellen van een narratief over de geschiedenis van het Oude Dorp. Met dat narratief is invulling gegeven aan een

andere motie (011-2019). Tevens gaan we na in hoeverre we fysieke aanpassingen in het Oude Dorp kunnen realiseren om zo de kwaliteit van de inrichting te vergroten (bijv. versterking van historische kenmerken, vergroening, verlichting).

Besluitvormingsproces
Deze en andere resultaten van de consultatieronde zijn verwerkt in de concept definitieve Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030 d.d. 31 augustus 2021 zoals deze ter besluitvorming is aangeboden aan de raad van 5 (en 7) oktober jl.
Tijdens de behandeling van de Ontwikkelingsvisie in de raad van 5 en 7 oktober jl. zijn een aantal amendementen en moties aangenomen. In de aangepaste Ontwikkelingsvisie die nu voorligt, is hier op basis van bestaand materiaal (participatie, onderzoeken, college- en raadsbehandeling) invulling aan gegeven. Hiermee geeft de Ontwikkelingsvisie meer richting en biedt deze een helder kader voor verschillende initiatieven. Ideeën en wensen die zijn ingebracht kunnen in een later stadium worden geconcretiseerd en in co-creatie met inwoners worden uitgewerkt. Op die manier zal de herinrichting van het Plein invulling krijgen.

Amendementen en moties
De inhoud van de amendementen 2021-140/155 zijn in de visie verwerkt. In de aangepaste visie staat ‘behouden en versterken’ centraal. Er wordt nu nog meer benadrukt dat authenticiteit, gezelligheid, kleinschaligheid en de huidige dorpse uitstraling de onderscheidende kenmerken van het Oude Dorp zijn. Ook wordt duidelijk dat de auto te gast is op Het Plein en dat een verkeersveilig Oude Dorp van groot belang is. Tevens zoeken we een geschikte ruimte voor sociaal-culturele voorzieningen in het Oude Dorp.
In de aangepaste visie is rekening gehouden met de moties 2021-143/144/145/149/150/153/154/156. De AH-vestiging kan alleen beperkt uitbreiden onder bepaalde voorwaarden en binnen opgenomen kaders. Er komt meer ruimte voor verblijf en minder voor de auto en het Plein is in de toekomst nog meer de locatie voor (kleinschalige) activiteiten en evenementen. We betrekken omwonenden bij de herontwikkeling van de Grund naar betaalbare woningen, bieden ruimte aan burgerinitiatieven en zoeken naar een invulling passend bij de kwaliteit van het gebied. Voorts wordt een traject in gang gezet met als doel te komen tot een beschermd dorpsgezicht voor het Oude Dorp, en zoeken we naar een passende plek voor het herdenkingsmonument bij herinrichting van het Plein. Samen met de Voedselbank (en partners) zoeken we verder naar een nieuwe locatie.

Beoogd effect

De herijkte en actuele Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030 helpt in de ontwikkeling van het Oude Dorp tot een aantrekkelijker, levendig gebied met een evenwichtige mix aan functies. Een actuele visie moedigt inwoners en ondernemers aan om met plannen en ideeën te komen en vormt tevens een goed raamwerk om deze te toetsen.

Argumenten per beslispunt

1.1 Een autoluw Plein draagt bij aan een aantrekkelijker én veiliger gebied.
Met een Plein waarbij de auto te gast is, ziet het college de kans om de bruikbare pleinruimte te vergroten en de verblijfskwaliteit te verbeteren. Er ontstaat meer ruimte voor de voetganger, fietser, groen en spelen op het Plein. In het participatietraject zijn wel al veel ideeën geuit voor het Plein. Deze ideeën worden meegenomen in een nader in te richten ontwerptraject, waarbij co-creatie tussen bewoners, ondernemers, gemeente, ontwerpers en belangstellenden voorop staat. Om te komen tot een autoluw Plein, kiest het college op korte termijn voor een parkeerluw Plein (we gaan onderzoeken hoe we het Plein meer parkeervrij kunnen maken ten gunste van de verblijfskwaliteit). Een autoluw Plein is ingrijpender; er wordt nader onderzocht hoe dit op de langere termijn te realiseren.

1.2 Het parkeeronderzoek Oude Dorp is het toetsingskader voor parkeervraagstukken.
Het huidige aanbod van parkeerplaatsen in het Oude Dorp is in balans met de parkeervraag. Er zijn geen ernstige parkeerproblemen bekend, maar er is zeker geen indicatie van een overcapaciteit. Het is van belang om bij zowel de bestaande als toekomstige ontwikkelingen steeds de balans te behouden. De resultaten uit het parkeeronderzoek Oude Dorp (bijlage 7) zijn daarvoor het instrument.

1.3 Een divers aanbod van detailhandel en horeca, en meer ruimte voor activiteiten en evenementen, zorgt voor een vitaal Oude Dorp en meer levendigheid op het Plein.
Een divers winkelaanbod, horeca en evenementen zorgen voor een aantrekkelijk en vitaal Oude Dorp waar op het Plein voldoende levendigheid is door meer ruimte te bieden aan activiteiten en (kleinschalige) evenementen. Deze leveren bovendien een bijdrage aan de saamhorigheid tussen Houtenaren.

1.4 Het realiseren van passende woonkwaliteit in samenspraak met omwonenden.
Inwoners van het Oude Dorp worden betrokken bij nieuwe wooninitiatieven, zoals de herontwikkeling van de Grund naar woningbouw. Voor de Grund kijken we nadrukkelijk (ook) naar betaalbare woningen, bieden we ruimte aan burgerinitiatieven en zoeken we naar een invulling passend bij de kwaliteit van het gebied.

1.5 Het realiseren van een beschermd dorpsgezicht - Behoud van het historische karakter van het Oude Dorp wordt gewaarborgd.
Uit de resultaten van het eerste participatietraject in het najaar van 2019 (o.a. de wandel- en vragenroute) blijkt dat veel mensen waarde hechten aan de historische uitstraling van het Oude Dorp. We werken toe naar instelling van een beschermd dorpsgezicht voor het Oude Dorp. Vooralsnog worden initiatieven getoetst aan de 'Beleidslijn bescherming historisch karakter Oude Dorp"(bijlage 8).

1.6 Een eventuele beperkte uitbreiding van de supermarkt wordt beoordeeld aan de hand van vooraf vastgestelde kaders.
Het Oude Dorp heeft de functie van ondersteunend wijkcentrum ten opzichte van hoofdwinkelcentrum Het Rond. De supermarkt heeft hierin een belangrijke rol als het gaat om de (economische) vitaliteit van het Oude Dorp. Uit de verschillende onderzoeken is duidelijk geworden dat uitbreiding van de supermarkt niet ondenkbaar is. De ondernemer heeft al verschillende aangrenzende percelen verworven en is mede daardoor in staat die uitbreiding en de daarbij behorende parkeerplaatsen op eigen kracht en met eigen middelen te realiseren. In de aangepaste visie zijn kaders opgenomen aan de hand waarvan een eventuele beperkte uitbreiding van de supermarkt wordt beoordeeld.

Kanttekeningen

1.1 Het parkeeronderzoek Oude Dorp houdt nog geen rekening met het nieuwe parkeerbeleid.
In het collegeprogramma 2018-2022 is opgenomen dat het parkeerbeleid voor heel Houten zal worden geactualiseerd. Bij voorbereiding van dit raadsvoorstel was het nieuwe parkeerbeleid nog in voorbereiding en moest nog in procedure gebracht worden. Het parkeeronderzoek Oude Dorp kan gezien worden als een momentopname. Op dit moment is deze van toepassing en dient deze als toetsingskader voor de ontwikkelingen in het Oude Dorp.

Participatie

In het najaar van 2019 heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. De resultaten daarvan zijn betrokken bij de analyse en het opstellen van een Ontwikkelingsvisie Oude Dorp. Er heeft een informatieavond plaatsgevonden op 22 februari 2021 waarin de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp is toegelicht aan alle direct belanghebbenden (klankbordgroep Oude Dorp, stakeholders ruimtelijke initiatieven, eigenaren, ondernemers en enkele direct betrokken bewoners). Tijdens die bijeenkomst was er gelegenheid voor het stellen van vragen en het maken van opmerkingen. De website www.houten.nl/oudedorp is na afloop van die avond aangepast.

Na collegebehandeling van de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp in maart jl. heeft opnieuw consultatie van de bevolking plaatsgevonden. Opnieuw zijn relatief veel reacties op de Ontwikkelingsvisie ontvangen (zie ook de bijgaande reactienota (bijlage 9)). Uit de consultatieronde kwamen onder andere bedenkingen naar voren ten aanzien van het realiseren van een autoluw of autovrij Plein. Wel is op langere termijn meer ruimte voor de voetganger, fietser, groen en spelen op het Plein de wens, boven autogebruik. Daarnaast is er draagvlak - en ook concrete ideeën - om in co-creatie de herinrichting van het Plein op te pakken en hierbij ook de verkeersveiligheid (zoals de hoek van het Plein en de Pr. Bernhardweg) te verbeteren.

Tussen de raadsbehandeling van oktober en de collegebehandeling van eind november is de voorliggende definitieve Ontwikkelingsvisie met de ontvangen bijdragen verduidelijkt en verrijkt. Ook hebben toen diverse gesprekken met stakeholders en inwoners plaatsgevonden, zoals met de groep Amaliapark.

Financiën en formatie

Het traject voor de totstandkoming van de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp is langdurig en intensief geweest. Er is veel tijd en energie gestoken in het betrekken en consulteren van de Houtense bevolking en het heeft veel arbeidsuren gekost om met veel mensen te praten en allerlei ideeën te bespreken. De hoge mate van participatie en de vele benodigde onderzoeken hebben geleid tot relatief hoge kosten. Die kosten zijn een investering in het democratisch proces. Op de gebruikelijke manier is de gemeenteraad betrokken bij de verantwoording. Dit proces en de daarbij behorende

bedragen zijn vanaf de start vertrouwelijk besproken. Het college heeft toegezegd meer aan de voorkant, transparant en meer proactief de gemeenteraad te gaan betrekken.
De kosten voor herziening van de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp kunnen worden betaald uit de geprognosticeerde grondopbrengsten van de herontwikkeling van De Grund. Deze opbrengsten kunnen ook worden gebruikt voor de realisatie van een deel van de maatregelen in de Ontwikkelingsvisie. Dit is overeenkomstig hetgeen in 2019 in de startnotitie is aangegeven. De definitieve grondopbrengsten van De Grund zijn vanzelfsprekend mede afhankelijk van de keuze (op een later moment) voor het uiteindelijke woningbouwprogramma.

Vervolg / Plan van aanpak Uitvoeringsprogramma
Ten behoeve van de realisatie van de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp is gezocht naar meekoppelkansen met andere projecten en initiatieven in de openbare ruimte. Hiervoor blijken slechts beperkte mogelijkheden te zijn omdat in de eerstvolgende 8 jaar geen grote infrastructurele onderhoudsprojecten op stapel staan die kunnen worden gebruikt voor de herinrichting of vernieuwing van de openbare ruimte. Wel zal aanvullend een beroep worden gedaan op andere gemeentelijke budgetten (groot onderhoud, beheer, duurzaamheid etc.) en zullen waar mogelijk (provinciale) subsidies worden aangevraagd.

Na bekrachtiging van de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp door de raad, zal een plan van aanpak en begroting worden opgesteld van de verschillende te nemen maatregelen uit het uitvoeringsprogramma voorzien van een concrete kostenindicatie. Hierin zal tevens worden uitgewerkt welke middelen aan de verschillende ideeën en plannen kunnen worden toegewezen. Tevens zal een eventuele aanvullende budgetvraag aan de raad worden voorgelegd.

Geen financiële consequenties Wet M&O, VPB en/of BTW

Communicatie

Met diverse inwoners, stakeholders, en andere direct betrokkenen, waaronder de groep Amaliapark, zijn sinds de RTG- en raadsbehandeling van de Ontwikkelingsvisie in oktober gesprekken gevoerd over de richting van de aan te passen visie. Zij zijn niet gezamenlijk als klankbordgroep opnieuw geconsulteerd over de aangepaste visie die nu voorligt. Bij goedkeuring door de raad zal de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp en alle bijbehorende stukken worden gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen. Op de website van de gemeente Houten (www.houten.nl/oudedorp) is een digitaal archief waar de onderzoeken en processtappen terug zijn te vinden; dit zal worden geactualiseerd. Voor de RTG nodigen we inwoners, stakeholders en andere direct betrokkenen uit die ook eerder in het participatietraject actief betrokken zijn geweest.

Voortgang

Op basis van het raadsbesluit stelt het college in 2022 een Uitvoeringsprogramma op voor 2022-2023 met concrete projecten met kostenindicatie. We komen daarmee terug in de raad met bijbehorende budgetvraag. De projectleider is verantwoordelijk voor de uitvoering en monitoring hiervan.

Het is daarbij gewenst om opnieuw te gaan werken met een Klankbordgroep Oude Dorp, met mogelijk een andere samenstelling dan voorheen aangezien er inmiddels ook andere belanghebbenden zijn. Particuliere initiatieven binnen het Oude Dorp toetsen we aan de Beleidslijn historisch karakter Oude Dorp (bijlage 8); particuliere initiatiefnemers organiseren hun eigen participatieproces (en volgen hierbij onze Leidraad Omgevingsinitiatieven & Participatie).

Evaluatie

Afhankelijk van de voortgang in het nader uit te werken uitvoeringsprogramma, zal de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp te zijner tijd worden geëvalueerd.

Houten, 30 november 2021

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

A.J. Barink G. P. Isabella

Bijlagen

“Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030” (30 november 2021)

Inclusief bijlagen bij Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030:

1. Samenvatting participatie (najaar 2019)
2. Rapport over parkeren Van Harte School en omgeving – Goudappel Coffeng
3. Detailhandels- en horecavisie Oude Dorp 2020 – Ecorys
4. Sensitiviteitsanalyse DPO Oude Dorp voor Ruimtelijke Koers - Ecorys
5. Visie ontsluiting AH – Goudappel Coffeng
6. Rapportage autoluw-autovrij – Goudappel Coffeng
7. Parkeeronderzoek Oude Dorp - Goudappel Coffeng
8. Beleidsnotitie “bescherming historisch karakter Oude Dorp”
9. Reactiedocument Consultatieronde concept visiedocument (voorjaar 2021)

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Sander Bos
2e PoHo: n.v.t.

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 343880

Onderwerp
Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 30 november 2021 gelezen en besluit:

1. De aangepaste Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030 vast te stellen, waarin de op 7 oktober jl. aangenomen amendementen en moties zijn verwerkt.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 25 januari 2022.

De raad van de gemeente Houten,

de griffier,	de voorzitter,
D. Berends	G.P. Isabella