Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 338245
Zaaknummer: 747645

Houten, 31 augustus 2021

gemeente Houten

Onderwerp:
Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030

Beslispunten:
1. De Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030 vast te stellen
2. De reactienota met begeleidende brief voor kennisgeving aan te nemen.

Samenvatting

De raad besloot op 5 juni 2019 de uit 2009 daterende Visie Oude Dorp te actualiseren. 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 moedigt inwoners en ondernemers aan om met plannen en ideeën te komen en vormt tevens een goed raamwerk om deze te toetsen.

Na het doorlopen van een participatietraject en het analyseren van alle informatie uit verschillende onderzoeken is de Ontwikkelingsvisie van de “Herijking visie Oude Dorp 2030” (versie 24 februari 2021) opgesteld. Het college heeft 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 voorliggende “Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030” (versie 31 augustus 2021) opgesteld. De Ontwikkelingsvisie is daarmee op onderdelen verduidelijkt en verrijkt ten opzichte van de versie van maart 2021. De Ontwikkelingsvisie Oude Dorp is uitgewerkt in een Uitvoeringsprogramma (hoofdstuk vijf van de visie).

De Ontwikkelingsvisie Oude Dorp wordt in een later stadium gebruikt voor het opstellen van het Omgevingsplan voor het Oude Dorp. De hoofdzaak is dat de kern van het Oude Dorp een levendig en historisch centrum van Houten moet blijven. Het beschermen van het historisch karakter, het verduurzamen en het aantrekkelijk maken van de openbare ruimte staan hierin voorop.

De voorliggende Ontwikkelingsvisie Oude Dorp is opgesteld in nauwe samenwerking met de inwoners en met de verschillende stakeholders. Er is veel tijd en energie gestoken in het consulteren van alle betrokkenen. Daardoor kan worden gesteld dat de herijkte Ontwikkelingsvisie Oude Dorp in hoge mate rekening houdt met de behoefte en wensen van de bewoners en ondernemers van het Oude Dorp. Om ruimte te geven aan een nadere afweging over de inpasbaarheid van alle ideeën en wensen is bij de omschrijvingen in het Uitvoeringsprogramma (hoofdstuk 5) wel gekozen voor een hoger abstractieniveau. Dat betekent dus dat de ideeën en wensen in een later stadium geconcretiseerd kunnen worden en in co-creatie met inwoners kunnen worden uitgewerkt. Zo kan bijvoorbeeld de herinrichting van het Plein samen met inwoners invulling krijgen.

In de conceptversie van de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp werd, onder nader te bepalen voorwaarden, uitgegaan van een beperkte uitbreiding van de Albert Heijn. Uit de consultatieronde bleek dat die uitbreiding een te prominente rol had en werd de koppeling van de uitbreiding aan de verkeersluwe variant van het Plein beoordeeld als ongelukkig. Die koppeling is in de definitieve versie aangepast. Ook is in de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp aangegeven dat vervolgonderzoek en een participatietraject nodig zijn om een integrale afweging te kunnen maken over de uitbreiding van Albert Heijn. Verder is het autoluwe Plein nog steeds een wens voor de langere termijn, maar wordt vooralsnog gekozen voor een parkeerluw Plein (we gaan onderzoeken hoe we het Plein meer parkeervrij kunnen maken ten gunste van de verblijfskwaliteit).

Op een relatief klein stukje grond komen veel belangen bij elkaar; het is heel terecht dat bijna iedereen verknocht is aan dit stukje Houten. Het traject voor de totstandkoming van de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp is langdurig en intensief geweest. Er is een uitvoerig participatietraject doorlopen waarbij de Houtense bevolking is betrokken en geconsulteerd. De planning is ten opzichte van de startnotitie om verschillende redenen uitgelopen; bovendien heeft het relatief veel arbeidsuren gekost om mensen te consulteren en verschillende ideeën te bespreken en te laten onderzoeken door deskundigen.

De kosten voor de totstandkoming van de visie zijn daardoor niet onaanzienlijk. De kosten zijn een investering in het democratisch proces. De kosten kunnen worden betaald uit de grondopbrengsten van De Grund die we op korte termijn (binnen 3 jaar) gaan herontwikkelen; ook een groot deel van de uitvoeringskosten kunnen daaruit worden betaald. De definitieve grondopbrengsten van De Grund zijn vanzelfsprekend mede afhankelijk van de keuze (op een later moment) voor het uiteindelijke woningbouwprogramma.

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. De startnotitie die aan de raad is aangeboden ten behoeve van de actualisering bevat een aantal aandachtpunten die in de herijking aan de orde moeten komen:

- Het oplossen van knelpunten in de verkeerssituatie (auto /fiets /voetganger);
- Het oplossen van knelpunten in de parkeersituatie;
- De herinrichting van Het Plein in een autoluw of autovrij gebied;
- De herontwikkeling van enkele gemeentelijke locaties (in het bijzonder de Van Harte School en De Grund);
- Het behouden/ creëren van een speelplek en van een ontmoetingsplek;
- Het ontstenen, vergroenen en klimaatproof maken van de openbare ruimte (realiseren van meer groen en biodiversiteit);
- Het toevoegen van (zorg)woningen;
- Het bevorderen van diversiteit van horeca/detailhandel;
- Het behouden/versterken van het historische karakter en de ruimtelijke kwaliteiten.

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.

Er is veel input gehaald uit het eerste participatietraject dat in het najaar van 2019 is uitgevoerd. Zo is er in het Oude Dorp voor de zomerperiode een interactieve route uitgezet. Hierbij waren op markante punten online of per ansichtkaart vragen te beantwoorden. Dit heeft bijna 300 mensen, nagenoeg allemaal inwoners van Houten, aangezet om actief na te denken over het Oude Dorp. De wandel- en vragenroute waren in de zomermaanden van 2019 de eerste aanleiding om over ons Oude Dorp na te denken. In het najaar van 2019 hebben, verspreid over vier avonden, de werkateliers plaatsgevonden. Aan de hand van de bundeling van enkele thema's is tijdens die avonden met een wisselende groep van telkens circa 30 à 40 belangstellenden gezocht naar de ideeën en wensen die er leven. De avonden werden telkens ingeleid door een deskundige, zodat ook die kennis betrokken kon worden bij de meningsvorming.

Begin 2020 zijn we 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, etc.

Er is voorts ook onderzoek gedaan naar de wettelijke mogelijkheden om 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 een aantal fysieke aanpassingen in het Oude Dorp kunnen realiseren om zo de kwaliteit van de inrichting te vergroten (bijv. versterking van historische kenmerken, vergroening, verlichting).

Het college heeft op 2 maart 2021 het concept van de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp voorgelegd gekregen. Vervolgens is deze Ontwikkelingsvisie Oude Dorp aan de bevolking voorgelegd ter consultatie. Om mensen extra op deze consultatieronde te attenderen, is deze verlengd tot 10 mei; inwoners van het Oude Dorp zijn persoonlijk – via een ansichtkaart – gevraagd om hun reactie te geven op de conceptvisie. Dit heeft onder andere geresulteerd in een gezamenlijke

handtekeningenactie van 391 inwoners en andere reacties die zijn gebundeld in het reactiedocument (bijlage 9). Enkele conclusies op basis van de consultatieronde zijn, dat nader onderzoek naar een eventuele uitbreiding van de supermarkt en de consequenties daarvan nodig is om een besluit te kunnen nemen over de wenselijkheid hiervan, en ook dat er veel nadelen op tafel zijn gekomen bij 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.

Deze en andere resultaten van de consultatieronde zijn verwerkt in de voorliggende concept definitieve Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030 (versie d.d. 31 augustus 2021). De Ontwikkelingsvisie Oude Dorp bevat in hoofdstuk vijf het Uitvoeringsprogramma waarin diverse vervolgacties worden beschreven.

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 De herijkte visie en onderliggende analyse is integraal tot stand gekomen en is evenwichtig.
De verschillende onderdelen uit de analyse zijn in de voorliggende visie verwerkt. De wijze van inrichting van de locaties is bekeken in samenhang met de verkeersstructuur en de parkeermogelijkheden, waarbij ook de (beeld)kwaliteitsambities en de financiële aspecten zijn meegewogen. Hierin is gestreefd naar het bereiken van een balans. Soms heeft dat geleid tot een compromis ten opzichte van het collegeprogramma. De raad is regelmatig meegenomen in de (tussentijdse) deelresultaten in het proces tot de totstandkoming van deze Ontwikkelingsvisie Oude Dorp.

1.2 Nader onderzoek naar de consequenties van een mogelijke (beperkte) uitbreiding van de AH-vestiging is nodig.
Uit de verschillende onderzoeken wordt duidelijk dat uitbreiding van de AH-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. Nader onderzoek naar de consequenties van een eventuele uitbreiding van de supermarkt is nodig om een besluit te kunnen nemen over de wenselijkheid van de verschillende opties.

1.3 Een autovrij of autoluw Plein draagt bij aan een aantrekkelijker én veiliger gebied.
Het college is van mening dat de veranderingen in de ontsluiting en parkeersituatie van de supermarkt gelegenheid geeft om de verkeersstructuur van het Oude Dorp te wijzigen en het Plein autoluw te maken. Ook ziet het college in een autoluw Plein de kans om de pleinruimte te vergroten en de verblijfskwaliteit te verbeteren. Een autovrij Plein is natuurlijk wel een relatief dure oplossing vanwege de ingrepen in de openbare ruimte die nodig zijn om het Plein autovrij te maken. Een autovrij Plein heeft voorts een grote impact op de verkeerscirculatie voor de bereikbaarheid.
Uit de consultatieronde blijkt echter dat er veel nadelen op tafel zijn gekomen bij het realiseren van een autoluw of autovrij Plein. Een autoluw Plein is wel nog steeds een wens voor de langere termijn, met meer ruimte voor de voetganger, fietser, groen en spelen op het Plein. Zonder een autoluw Plein op korte termijn valt de aanleiding weg om tot een algehele herinrichting van het Plein over te gaan. Bij 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. Vooralsnog kiest het college voor een parkeerluw Plein (we gaan onderzoeken hoe we het Plein meer parkeervrij kunnen maken ten gunste van de verblijfskwaliteit).

1.4 Het parkeeronderzoek Oude Dorp (bijlage 7) 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 zijn daarvoor het instrument.

1.5 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. Bescherming van het historische karakter kan in de toekomst, bij de implementatie van de Omgevingswet, formeel worden verankerd door het Oude Dorp in het Omgevingsplan aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht in een 'beschermend bestemmingsplan'.

Voorlopig is het voldoende te bevestigen dat het historisch karakter van het Oude Dorp behouden moet worden met vaststelling van bijlage 8 bij de Ontwikkelingsvisie ("Bescherming historisch karakter Oude Dorp") . De grenzen van het historische Oude Dorp worden overigens globaal vastgesteld als vermeld op pagina 4 van de bijlage. De details van de te volgen procedure zijn nader beschreven in genoemde bijlage.

2.1 Met de input vanuit de consultatieronde, komt de concept definitieve visie meer tegemoet aan de reacties van inwoners en ondernemers.
De consultatieronde heeft veel reacties opgeleverd. De Ontwikkelingsvisie Oude Dorp is met de reacties van inwoners en ondernemers verduidelijkt en verrijkt. Daarmee is de definitieve Ontwikkelingsvisie Oude Dorp een nog betere vertaling geworden van de wensen en ideeën van inwoners en ondernemers. Ook pakken we de nadere uitwerking en uitvoering van de visie nadrukkelijk in co-creatie met hen op.

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. Dit nieuwe parkeerbeleid is op dit moment nog in ontwikkeling en wordt op een later moment in procedure gebracht. 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 (live) 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). De voorliggende definitieve Ontwikkelingsvisie is met de ontvangen bijdragen verduidelijkt en verrijkt.

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.

De totale kosten voor herziening van de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp worden begroot op ca. € 475.000. De ontwikkelingskosten voor de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp in 2019 en 2020 bedroegen € 350.000 en zijn gemaakt voor bewonersparticipatie en voor het uitvoeren van verschillende stedenbouwkundige, verkeerskundige, economische en aanverwante onderzoeken. In het jaar 2021 zullen de kosten maximaal uitkomen op € 125.000.

De kosten voor herziening van de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp kunnen worden betaald uit de geprognosticeerde grondopbrengsten van de herontwikkeling van De Grund (start binnen 3 jaar).Deze opbrengsten kunnen dan 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.

Vervolg / Plan van aanpak
De Ontwikkelingsvisie Oude Dorp is in hoofdstuk vijf uitgewerkt in een Uitvoeringsprogramma. 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, zoals beschreven in het Uitvoeringsprogramma. Hierin zal worden uitgewerkt welke middelen aan de verschillende ideeën en plannen kunnen worden toegewezen.

Ten behoeve van de realisatie van de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp is ook 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.

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

Communicatie

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.

Voortgang

De projectleider Oude Dorp zal een nader uitgewerkt plan van aanpak van het uitvoeringsprogramma opstellen en is verantwoordelijk voor de uitvoering en monitoring hiervan. Terugkoppeling hiervan richting college en raad zal plaatsvinden indien hier aanleiding toe is. 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 communicatie- en participatieleidraad).

Voor de RTG nodigen we inwoners, stakeholders en andere direct betrokkenen uit die ook eerder in het participatietraject actief betrokken zijn geweest.

Evaluatie

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

Houten, 31 augustus 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” (31 augustus 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)
10. Begeleidende brief bij Reactiedocument

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

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

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 338245

Onderwerp
Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 31 augustus 2021 gelezen en besluit:

1. De Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030 vast te stellen
2. De reactienota met begeleidende brief voor kennisgeving aan te nemen.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 5 oktober 2021.

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

C.M.S. Visser G.P. Isabella