



Aan de leden van de raad
i.a.a. de commissieleden

Datum
10 april 2025

Uw kenmerk

Uw brief van

Ons kenmerk
871208

Bijlagen
2

Onderwerp:
Raadsinformatiebrief Haalbaarheidsonderzoek Houten Hub

Geachte leden van de raad,

In deze brief informeren wij u over de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek voor Houten Hub in Houten-Oost.

Aanleiding

Op 13 juni 2024 heeft de gemeenteraad het volgende besloten: 'onderzoek de haalbaarheid van een Houten Hub in Houten Oost voor het vestigen van een tijdelijk AZC voor 175 asielzoekers, 150 tijdelijke woningen voor spoedzoekers en een onderkomen voor 3 maatschappelijke organisaties.' In de eerste maanden na juni 2024 is veel tijd en energie gestoken in de inventarisatie van de eisen en wensen van de drie partijen – COA, Woonin en de drie maatschappelijke organisaties (Voedselbank, DoorGeefLuik, De KrachtFabriek). Ook is met deze partijen gesproken over community building in Houten Hub volgens de Utrechtse Aanpak (zie raadsbesluit 13 juni 2024). De maanden erna lag het accent op het onderzoek en de uitwerking van de financiële, juridisch/planologische en ruimtelijke zaken.

Kernboodschap

Op 22 januari 2025 bent u geïnformeerd dat wij u nu, eind eerste kwartaal, zouden informeren over de resultaten van de haalbaarheidsfase. Het gemeentelijk haalbaarheidsonderzoek is gereed. We geven de belangrijkste uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek.

Wat betreft de **financiële haalbaarheid**, deze is anders dan eerder gesteld en zwaar negatief. Dit betreft zowel het resultaat van de gebiedsontwikkeling: de kosten en opbrengsten voor het inrichten en vervolgens uitgeven van de gronden, Ook betreft dit de kosten en opbrengsten voor het bouwen en exploiteren van het maatschappelijke vastgoed. Voor alle kosten en opbrengsten geldt dat deze zijn gebaseerd op een globaal ruimtelijk plan en financiële kengetallen.

Juridisch/planologisch vraagt het plan Houten Hub veel tijd. Vanwege de ligging buiten de rode contour vraagt de tijdelijke ontwikkeling een zorgvuldige en uitgebreide onderbouwing, Met name voor de maatschappelijke voorzieningen zal onderbouwd moeten worden waarom deze voorzieningen niet in bebouwd gebied gehuisvest kunnen worden.



Deze tijdelijke ontwikkeling en de locatie kent de termijnen van een reguliere gebiedsontwikkeling. Het is geen versnellingsproject. In de planning zijn de reguliere termijnen opgenomen, zonder rekening te houden met eventuele gerechtelijke procedures.

De **planning** van het realiseren van Houten Hub is daarmee verschoven naar 2027.

De locatie – en daarmee de **ruimtelijke en technische haalbaarheid** – kent veel uitdagingen. De ruimtelijke planuitwerking is onderzocht op hoofdlijnen. Het tijdelijke programma passend in het (exploitatie)gebied en de omgeving is mogelijk. Een locatie van 2,2 ha naast de Binnenweg is de meest gewenste locatie gebleken.

Het plangebied kent een hoog risico wat betreft bodemkwaliteit, flora en fauna en archeologie. Aanvullende onderzoeken zijn nog gaande. De uitkomsten kunnen mogelijk gevolgen hebben voor de ruimtelijke uitwerking, tijd, kosten en de planvorming.

Vanwege die aspecten is het wenselijk om zo compact mogelijk te bouwen. Voor de tijdelijke ontwikkeling zijn een sobere en doelmatige verkaveling en inpassing het uitgangspunt: een natuurlijke (groene) inpassing van de bebouwing in de omgeving en inrichting conform het Houtens DNA is hierdoor lastig te realiseren. Om in aanmerking te komen voor toestemming van de provincie is het nodig om het terrein na 15 jaar leeg op te kunnen leveren.

Een groen ingerichte inpassing(srand) van het project waardoor het gewenste 'ommetje lopen' voor zowel de bewoners als de omgeving rondom de Hub mogelijk wordt, geeft meer kosten en risico's met betrekking tot de ondergrond en flora en fauna. Ook moet de gehele inrichting in 15 jaar worden afgeschreven. Er zijn dus veel risico's bij deze ontwikkeling.



Conclusie

Het haalbaarheidsonderzoek is in februari 2025 afgerond en op dinsdag 25 maart behandeld in het college. Het college heeft geconcludeerd dat Houten Hub niet haalbaar is en daarom wordt het proces stopgezet.

De uitwerking en onderzoeken van Houten Hub van het afgelopen half jaar hebben opgeleverd dat de tijdelijke ontwikkeling, het programma, de locatie in Houten Oost en de afhankelijkheid van de verschillende onderdelen complex zijn en te veel tijd en geld kosten. Met het oog op het ravijnjaar staan de gemeentefinanciën onder druk.

Snelheid krijgen in het proces met de verschillende partijen waarmee we te maken hebben – COA, Woonin en drie maatschappelijke organisaties – in het realiseren van de opgave Houten Hub is erg complex. Dit was niet de intentie van de opgave, nog los van de locatie en de planologische onzekerheden.

Consequentie

Het college heeft besloten op basis van de bevindingen uit het haalbaarheidsonderzoek naar Houten Hub de opgave zoals geformuleerd in het raadsbesluit van juni 2024 niet door te zetten. Het concept Houten Hub – volgens de Utrechtse aanpak – was ontstaan vanuit asielopvang. Nu Houten Hub is stopgezet, leggen wij de focus weer op de huisvesting van asielzoekers. De spreidingswet is namelijk nog steeds van kracht en ook gemeente Houten heeft de wettelijke taak hieraan te voldoen.

Moties

Bij de raadsbehandeling op 13 juni 2024 is een aantal moties aangenomen. Hierbij geven wij per motie een terugkoppeling.

Wegens capaciteitsgebrek is de uitvoering van motie [024-2024 Breed maatschappelijk gesprek over vluchtelingenopvang in Houten](#) nog niet opgepakt. Over de voortgang wordt de raad apart geïnformeerd.

Na de zomer van 2024 is gestart met de uitvoering van motie [028-2024 Buurraad faciliteren](#). Omdat tijdens het bezoek aan 'Plan Einstein' aan de Pahuddreef in Overvecht op vrijdag 17 mei 2024 – met onder meer raadsleden, mensen van de Lichtboog en Vluchtelingenwerk – de betreffende presentatie én het evaluatierapport van Plan Einstein uitwijzen dat het bouwen van een community veel tijd kost, is met het praten over een buurraad op tijd begonnen. Er zijn verschillende gesprekken geweest met initiatiefnemers van de buurraad.

Motie [029-2024 Vluchtelingen kunnen niet wachten](#) heeft geleid tot het raadsvoorstel 'Invullen restopgave spreidingswet', dat op 21 januari door de raad is aangenomen. Over de resultaten van de consultatie naar aanleiding van dit voorstel is de raad op 28 maart jl. via een raadsinformatiebrief geïnformeerd.

Met motie [030-2024 Inzet volkshuisvestingsfonds](#) heeft de raad de wens uitgesproken om de middelen uit het volkshuisvestingsfonds alleen in te zetten als dit onvermijdelijk is om de business case van de sociale huurwoningen in de Houten Hub rond te krijgen. Met het stopzetten van Houten Hub vervalt de noodzaak van deze dekking. Wanneer de inzet van deze middelen voor een alternatieve locatie nodig zijn, zal het college dit met een nieuw voorstel aan de raad voorleggen.

In motie [032-2024 Nu overlast aanpakken](#) gaf de raad woorden aan de overlast die nu al wordt ervaren in de omgeving van de Kruisboog.

1. Bewoners in de omgeving van de Kruisboog en gebruikers van de Kruisboog op te roepen overlast te blijven melden zodat bij veel meldingen extra toezicht – waar de beschikbare capaciteit dat toestaat – ingeschakeld kan worden.

Dit is al onderdeel van de reguliere aanpak en de meldingsbereidheid is voor het college een belangrijk punt. Via het gebruikersoverleg is al eerder opgeroepen om overlast te blijven melden. Daarnaast onderhoudt het team veiligheid nauw contact met 'Het Houtens' en Delta Sports.

2. Zoveel mogelijk partners die betrokken zijn bij veiligheid, zijnde politie, BOA's en jongerenwerk, in te schakelen om overlast te voorkomen dan wel aan te pakken.

Maandelijks staat het jeugd- en veiligheidsoverleg gepland met partners zoals politie, gemeente, BOA's en jongerenwerk. Hierin worden alle binnengekomen meldingen van de afgelopen maand besproken als ook het beeld dat op straat is gezien. Eén van de standaard aandachtsgebieden zijn de chill-locaties op de Wijkerweg en bij de Kruisboog, als ook het terrein van Delta Sports.

De chill-locaties worden goed benut, maar het blijft belangrijk om jongeren aan te spreken op hun gedrag. Alle partners nemen deze chill-locaties mee in hun rondes en spreken jongeren aan. Vanuit uitvoering beheer wordt ook extra ingezet op deze chill-locaties (straat/omgeving schoon, afvalbak legen).

3. Te onderzoeken of een bewakingsdienst rondom De Kruisboog ingeschakeld kan worden binnen het beschikbare veiligheidsbudget.

Met de collectieve beveiligingsdienst (Multiwacht) is de afspraak gemaakt dat zij in hun rondes ook over de chill-locaties rapporteren (wat wordt er waargenomen) als ook een ronde over het terrein van Delta Sports maken. Bij de chill-locatie heeft de beveiligingsdienst geen bevoegdheden dan het aanspreken op gedrag. Op het terrein van Delta Sports kan worden opgetreden, aangezien dat niet toegankelijk is voor onbevoegden.

Met het stopzetten van Houten Hub op de locatie aan de Binnenweg vervalt de noodzaak van motie [033-2024 Jaarlijks leefbaarheidsonderzoek Houten Hub](#). Bij een alternatieve locatie voor de (nood)opvang van asielzoekers nemen wij dit mee.

Het college ziet de moties 28, 30 en 32 hiermee als afgedaan.

Wat betekent dit voor de raad (procedureel)

De gemeenteraad is met deze raadsinformatiebrief geïnformeerd over de haalbaarheid van Houten Hub. Het college komt binnenkort met een voorstel naar de raad om te onderzoeken hoe wij invulling kunnen geven aan de huisvesting van asielzoekers, woningzoekenden en de betrokken maatschappelijke organisaties.

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

R. van Netten

H.C. Heerschop

Bijlage(n) :

- Memo gemeentelijk haalbaarheidsonderzoek Houten Hub
- Verschillenverklaring (GEHEIM)