Technische vragen D66 over Raadsvoorstel De gebiedsvisie centrum, De Molenzoom, de Koppeling: Houten groeit groen, dorps en duurzaam

Algemene vragen:

1. Het formele proces vraagt nog wel wat verduidelijking: “Door het ontbreken van een Omgevingsvisie wordt voorgesteld deze visie vast te stellen en als bouwsteen voor de nog op te stellen Omgevingsvisie mee te geven.” Wat betekent dat voor deze visie, zowel formeel als praktisch? En wat is bij de volgende stappen de rol en de bevoegdheid van de raad en het college?

Door het vaststellen van de gebiedsvisie geeft de raad in haar rol om te sturen op hoofdlijnen het college het kader om de gebiedsontwikkeling uit te voeren. Tegen de tijd dat de Omgevingsvisie wordt vastgesteld kan de gebiedsvisie integraal worden opgenomen in de Omgevingsvisie. De nu aangeboden stukken: de gebiedsvisie, de ontwikkelstrategie en de investeringsagenda bieden hiervoor genoeg aanknopingspunten. De ontwikkelstrategie gaat met name over ‘de wijze waarop’ de ontwikkeling tot stand moet komen. De raad geeft de kaders voor ontwikkeling met de visie, het college heeft de ontwikkelstrategie als uitvoeringsdocument.

2. Volgens het college staan projectontwikkelaars al te trappelen. Tegelijkertijd moeten er nog meerdere beleidsstukken voor de uitvoeringsfase worden opgesteld. Welke beleidsstukken staan op stapel? Welke risico's lopen we doordat deze er nu nog niet zijn? Wat wordt hieraan gedaan?

Voor het realiseren van een opgave van deze omvang in bestaand gebouwd gebied is het nodig dat op korte termijn in twee onderdelen wordt voorzien; het Vereveningsfonds sociale huur en de Nota Kostenverhaal. Dit zijn twee cruciale instrumenten om de doelen van de gebiedsvisie te verwezenlijken. Het Vereveningsfonds wordt gelijktijdig behandeld met de gebiedsvisie (27 mei in de raad), de Nota Kostenverhaal is door het college vastgesteld op 8 april 2025. Het vereveningsfonds biedt na vaststelling al genoeg handvatten om mee aan de slag te gaan. De Nota Kosten verhaal dient verder uitgewerkt te worden en gebiedsspecifiek gemaakt te worden. Hiervoor dienen eerst concepten voor maatregelen opgesteld te worden, zodat nauwkeuriger kostenramingen kunnen worden gedaan.

3. Hoe wordt Woonin in positie gebracht bij projectontwikkelaars? Zijn zij in staat om het gewenste tempo te maken? En hoe snel kunnen ze opschakelen (als het los gaat) of terugschakelen (als er vertraging ontstaat)?

Woonin is een op zichzelf opererende partij met een eigen planning en capaciteit. Deze vragen gaan over de bedrijfsvoering waarin de gemeente geen inzage heeft. Desalniettemin is met Woonin een aantal keren gesproken over hun rol in de opgave om 30% sociale woningbouw te realiseren. Ook de strategie om dit te doen, in ontwikkelclusters, is met hen overlegd. Woonin heeft aangegeven zich te kunnen vinden in deze strategie, omdat het de opgave faseerbaar en daardoor beter behapbaar maakt. Op het moment dat eigenaren binnen een ontwikkelcluster plannen hebben vragen ze Woonin om deel te nemen in een ontwikkeling en onder welke voorwaarden zij dat wil doen. De gemeente verwijst ontwikkelaars actief naar Woonin als corporatie om mee samen te werken. Op dit moment is Woonin al door een paar ontwikkelaars benaderd die graag willen ontwikkelen.

4. Er zit nog een groot financieel gat in de plannen; daardoor bestaat er een reëel risico dat de kwaliteit van de woningen en het gebied onder druk komen te staan. Hoe kan de raad dat bewaken?

Er dient onderscheid gemaakt te worden in de 'need to haves' en de 'nice to haves'. Voorafgaand aan ontwikkelingen moeten we ons realiseren dat niet alles overal kan. We maken gebruik van bestaande ruimtelijke structuren en laten deze zoveel mogelijk intact om kosten te besparen, daarmee maken we al een schifting in wat echt nodig is. Per ontwikkelcluster moeten de eisen en ambities nader gedefinieerd worden, waarbij bij het ene cluster andere kwaliteiten worden nagestreefd dan bij een ander cluster. Zo wordt gebruikt gemaakt van de aanwezige kwaliteit van een plek; die verschilt per cluster. Het voordeel is ook dat er diversiteit in uitstraling, beleving, doelgroepen, etc. per ontwikkelclusters ontstaat. Financiële controle is hierbij het belangrijkste sturingselement om dit onderscheid te maken. In de investeringsagenda is hiertoe een eerste aanzet gegeven.

5. We willen graag bouwen voor jongeren en starters. Maar vreemd genoeg is er voor jongeren geen specifieke aandacht in de gebiedsvisie. Dat is een gemis. Wat kunnen we specifiek voor jongeren toevoegen aan deze visie om hen weer een reële kans te geven op een woning? Bijvoorbeeld specifieke doelen opnemen voor jongerenwoningen in de sociale huur? En differentiatie in betaalbare huur (een speciale categorie toevoegen met een veel lagere koopprijs dan 405K)? Een jongerenflat?

De doelgroep 'jongeren en starters' is in de visie opgenomen als '1 en 2 persoonshuishoudens'. Het overgrote deel van de te realiseren woningen is gestapelde bouw in de betaalbare prijscategorie. Hiermee wordt hoofdzakelijk voorzien in de behoefte van starters en jongeren. Bij het bepalen van het functie programma per ontwikkelcluster kan hierbij ook nog meer gestuurd worden op een specifieke doelgroep. Afhankelijk van een locatie kunnen altijd specifieke wensen worden afgewogen. Ontwikkelende partijen/eigenaren moeten hier natuurlijk ook voor open staan. De gemeente kan voor ontwikkelclusters eigendom zijn, zelf bekijken in hoeverre specifieke wensen per cluster of als voorwaarde in een tender meegegeven kunnen worden.

6. door te sturen op betaalbaar (405K) worden appartementen steeds kleiner. Welke mogelijkheden zijn er om de kwaliteit van de te bouwen woningen vast te leggen (bijvoorbeeld minimaal aantal vierkante meters per appartement of minimaal gemiddeld aantal vierkante meters per complex)?

De crux is te blijven nadenken over de wenselijke kwaliteit per locatie. Iedere ontwikkeling verschilt en de plek van een ontwikkeling bepaalt de kans van succes. Er is niet perse 1 generieke methode die ervoor zorgt dat de kwaliteit van ontwikkelingen door het ijs zakt. Wel kunnen een paar 'rode vlaggen' helpen bij het voorkomen van kwalitatief ondermaatse producten. Integrale aansturing van de ontwikkelclusters is hierbij een van de meest belangrijke sturingselementen om woonkwaliteit te borgen. Door de ontwikkelclusters in samenhang te beschouwen kan afgewogen worden welke prioriteiten (in kwaliteit) gelden per ontwikkelcluster. Niet alle clusters hoeven dezelfde typen kwaliteit te hebben als het geheel per cluster en overkoepelend maar klopt. Het is de rol van de gemeente om in onderhandeling met ontwikkelaars strak te sturen op woonkwaliteit. Waarbij het vaststellen van het uitgangspunt voor woonverdeling 30-36-34 helpt bij de onderhandeling. Daar moet zo min mogelijk van worden afgeweken. De raad moet per ontwikkelcluster nog een ruimtelijk plan vaststellen. Dit kan ook als controle dienen om de woonkwaliteit te monitoren. Mochten er echt alleen maar voorstellen komen waarbij de omvang van woonruimte zich niet meer verhouden tot wat

wenselijk wordt geacht dan kan hier omtrent altijd de aanwijzing naar een college worden gegeven om hierop beter te sturen of hiervoor beleid vast te stellen.

Technische vragen over de gebiedsvisie:

7. Hoe stuurt de gemeente op de bouw van zorggeschikte en geclusterde woningen (p42)?

In de structuurkaart behorende bij de gebiedsvisie is aangegeven binnen welke ontwikkelclusters zorggeschikte en geclusterde woningen het meest kansrijk lijken. In de onderhandeling met eigenaren/ontwikkelende partijen van deze clusters wordt dit standpunt meegenomen. Als ontwikkelclusters die in aanmerking komen voor zorggeschikte en geclusterde woningen in eigendom zijn van de gemeente kan dit bij een tender als voorwaarde worden opgenomen.

8. Het plein op Het Rond gaat weer op de schop. Eerder bleken er diverse ondergrondse belemmeringen. Hoe wordt dat nu opgelost (p60)?

Het grootste pijnpunt van ondergrondse belemmeringen zijn de kosten die gepaard gaan met ondergrondse werkzaamheden. Een nadere uitwerking (ontwerp) voor het plein moet nog worden gemaakt. Met de kennis van het verleden kunnen we de ambitie voor de toekomst goed vormgeven. Dankzij de toegekende gelden uit de impulsaanpak winkelgebieden is het nu beter mogelijk deze kostenpost te verzachten. Dit is in de aanvraag al specifiek aangegeven.

9. Het Huis van Houten wordt opvallend smal gedefinieerd met een focus op de bibliotheek. Wat is de actuele visie op de functies die hier een plek (kunnen) gaan krijgen (p72)?

Qua ontwerp is het nog lang geen gelopen race over hoe hier een gebouw zou moeten worden gepositioneerd. Er moet nog een ontwerp gemaakt worden, er zijn slechts referenties en ideeën op hoofdlijn in de visie opgenomen. Voordat er echter aan een ontwerp kan worden gewerkt dient eerst bepaald te worden welk functieprogramma met bijbehorende omvang er op deze plek gerealiseerd gaat worden. De visie op de functie is dat op deze plek prima voorzien kan worden in maatschappelijke, culturele en sociale functies in de dienstverlening al dan niet met een baliefunctie.

10. Het gemeentehuis wordt nog onderzocht. Wat zijn de actuele beelden hierbij (p72)?

Hierover volgt een separate projectopdracht met een startdocument waarin het proces is vastgelegd.

11. De bouwhoogte aan de Molenzoom loopt op richting het spoor. Tot welke hoogte (p84)? Wat zijn eigenlijk de gemiddelde en maximale hoogtes voor respectievelijk centrum, Molenzoom en Koppeling?

In de gebiedsvisie wordt gestreefd naar wat passend is op een plek. Elke plek stelt andere eisen aan een ontwikkeling. Elke plek is ook maar beperkt in wat er mogelijk is. Dit heeft tot gevolg dat elke plek in zichzelf bepaalt wat de maximale 'laadcapaciteit' van een ontwikkelcluster is. Ruimtelijke eisen zoals parkeren en waterberging, groen hebben ook een ruimteclaim en stellen een maximum aan wat er aan vierkante meters aan bebouwing per cluster mogelijk is. Zo bereiken we een evenwicht tussen wat wenselijk is en wat maximaal kan. Bruto vloeroppervlak per functie binnen een cluster is leidend, niet de bouwhoogte. Desalniettemin wordt in de visie wel gezegd, dat het Houtens DNA, van dorps bouwen, leidend is. Het stedenbouwkundig concept van het Houtens Molenblokje voorziet in de mogelijkheid om op 'dorpse wijze' te

ontwikkelen met verspringingen in hoogte en diepte om ontwerpers ruimte te geven in het vervolgproces. De uitwerking van bouwhoogtes worden op participatieve wijze per ontwikkeling gedaan op basis van wat passend is op een locatie.

In twee gevallen is al wel een voorschot op bouwhoogte gegeven, om een goede stedenbouwkundige overgang tussen 'bestaand' en 'nieuw' als voorwaarde voor een op te stellen ontwerp mee te geven. Dit is ter hoogte van de Watermolen tussen de wijk De Gilden en De Molen en ten zuiden van Loerik VI, aansluitend op de bestaande bebouwing.

12. Wat is de betekenis van de verschillende kleuren bij het onderste plaatje op pagina 85?

De kleuren op dit plaatje geven (net zoals op P.71 & P.101) een indicatieve invulling van verschillende woontypen per ontwikkelcluster. Hierbij wordt de verhouding van 30% sociale huur, 36% betaalbaar en 34% vrije sector woningen aangehouden. Deze kleuren laten zien dat elk ontwikkelcluster als uitgangspunt heeft deze woonverdeling te realiseren. Panden met een paarse kleur geven bestaande te behouden bedrijfspanden weer.

13. Bij nieuwe ontwikkelingen in het noorden van De Molenzoom (rond het busstation) reserveren we in de gebouwplinten (de begane grond) ruimte voor kleine kantoren, dienstverlening en een clustering van medische voorzieningen (p86). Hoe dwingen we dit af?

Dit is Ruimtelijk juridisch vast te leggen in een afwijking op het Omgevingsplan.

14. Wat is de huidige status van Loerik VI (p96)? Lopen hier nog juridische procedures? Zo ja, welke?

Voor ontwikkeling van Loerik VI wordt een projectopdracht opgesteld en een startdocument door het college vastgesteld. Daarin staat het proces om tot ontwikkeling van de plek te komen. Daarin worden ook alle randvoorwaarden en (lopende) beperkingen meegenomen.

15. Bij De Koppeling gaan we uit van 500 woningen. Is dat niet wat weinig, indachtig alleen al de mogelijkheden in en rond het KPN gebouw, Loerik VI en het Rabo gebouw.

In beginsel wordt uitgegaan van 500 woningen in De Koppeling, 1.000 in De Molenzoom en 500 in het centrum. Dit was het doel van de opdracht en is een indicatie van de ambitie om 2.000 woningen in CMK te realiseren. Hiermee wordt ook aangegeven dat het zwaartepunt voor het toevoegen van woningen voornamelijk in De Molenzoom ligt.

Er is getest of dit alles ruimtelijk past (dat is gedaan in de schets) en of dit financieel aantrekkelijk is (zie hiervoor de ontwikkelstrategie). Op bepaalde plekken in de visie is meer geprogrammeerd dan deze indicatie weergeeft, maar daarbij moet ook bedacht worden dat niet alle ontwikkelclusters daadwerkelijk ontwikkeld gaan worden. Op deze manier is enige marge opgenomen om daadwerkelijk 2.000 woningen in CMK te ontwikkelen.

16. Van De Koppeling wordt een parklaan gemaakt van maximaal 30 km/u. Loopt deze drukke verbinding niet vast in de spits?

De Koppeling is ruim geprojecteerd, met duidelijke profilering en voldoende stroken. De verleiding moet zijn dat De Rondweg meer gebruikt gaat worden en niet De Koppeling, omdat er meer gewoond gaat worden rond De Koppeling. Een gezond leefklimaat is hierbij het streven.

17. Als we in het centrum minder sociale woningen willen realiseren (vanwege de huidige oververtegenwoordiging daar van sociale huur), dan komt er dus op De Molenzoom en De Koppeling meer?

Nieuwe ontwikkelingen in het centrum moeten ook voldoen aan de voorwaarde om 30% sociale huurwoningen te realiseren. Alleen door de huidige oververtegenwoordiging van sociale huur ten oosten van het spoor (rondom Het Rond) wordt dat niet dáár geprojecteerd. Aan de westkant van het spoor wordt ook ontwikkeld. Daar is wel ruimte om sociale huurwoningen toe te voegen. De indicatie over de verdeling is gegeven in de kaart 'Impressie van het centrum met indicatieve invulling van woningtypen […]' op p. 71 van de visie.

18. klopt het dat in deze visie geen sloop van bestaande woningen in Het Rond is opgenomen?

In de visie wordt niet uitgegaan van sloop van bestaande woningen. Ook de woningen rondom het Rond zijn vanuit de visie niet beoogd om te slopen. Woonin heeft desgewenst aangegeven deze woningen niet te slopen omwille van de huidige huurders en de waarde van de panden, mede gezien de recente investeringen tot verduurzaming.