

Beantwoording Technische vragen Ruimtelijke Koers Gemeenteraad Houten versie 20-11-2020

Inleiding

Hieronder staan vragen opgenomen gesteld door de raadsfracties over het Concept Ruimtelijke Koers. Op deze vragen is door college antwoord gegeven. Dit is de openbare versie waarin geen vertrouwelijke vragen en antwoorden zijn opgenomen.

Fractie CDA

Vraag 1: Wat zijn de status van de Ontwikkelstrategie en grondbeleid (bijlage 4) en het Financieel perspectief Ruimtelijke Koers (bijlage 5) ten opzichte van het Concept Ruimtelijke Koers? Zijn deze onlosmakelijk met elkaar verbonden c.q. zijn het communicerende vaten? Worden met het vaststellen van de Ruimtelijke Koers tevens de Ontwikkelstrategie en het Financieel perspectief vastgesteld? Wat stellen we met de RK precies vast? En: wat stellen we dan later vast met de Omgevingsvisie en de Omgevingsplannen?

Antwoord 1:

Bijlage 1 bij het raadsvoorstel (ontwikkelstrategie en grondbeleid) is onderdeel van de Ruimtelijke Koers en wordt voorgelegd ter besluitvorming. Bijlage 3 bij het raadsvoorstel (financieel perspectief) heeft een informeel karakter en biedt onderliggende informatie over de haalbaarheid en financiële consequenties van de Ruimtelijke Koers. Deze bijlage is ter kennisname bijgevoegd bij het raadsvoorstel.

De Ruimtelijke Koers is:

- 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, mede op basis van het Houtens DNA.
- Een integrale benadering die gaat over woningbouw maar bijvoorbeeld ook over werken, maatschappelijke voorzieningen, landschap, groen, duurzaamheid en mobiliteit.
- Een tactisch stappenplan voor de uitvoering.

De Ruimtelijke Koers is één:

- 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.

De Ruimtelijke Koers is ook geen document in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van de visie volgen locatie- dan wel gebiedsplannen. Om deze plannen te realiseren is juridische borging nodig, zoals het verkrijgen van een omgevingsvergunning of het opstellen van een bestemmingsplan (in de toekomst een omgevingsplan). Toekomstige initiatieven zullen getoetst moeten worden aan onder andere de ambities, programma van wonen-werken, spelregels en richtlijnen van de Ruimtelijke Koers. Daarnaast zal er bij locatie- dan wel gebiedsplannen sprake zijn van participatie en inspraak. Naast de planvorming wordt er ook een proces opgezet voor kwaliteitsbewaking van de plannen, in de vorm van een kwaliteitsteam of vergelijkbaar.

Vraag 4: Blz 103 Nota van zienswijzen. Toevoeging 8000 m2 winkels en kantoren in het Centrum. Antwoord is niet duidelijk. Waarom worden kantoren en winkels in het Centrum toegevoegd, terwijl er een leegstand is en dit reden is om te transformeren? Waar ziet u een logische plek voor genoemde kantoren en winkels?

Antwoord 4:

Op pagina 103 van de reactienota is geantwoord dat er geen sprake is van het toevoegen van 8.000 m² winkeloppervlak. Het aantal van 8.000 m² is een mix van kantoren, bedrijfsruimte en commerciële voorzieningen (bijv. horeca) (zie pagina 116 van de Ruimtelijke Koers). In het geval van Het Centrum zijn dit geen winkels. Bij gebiedsontwikkeling in het Centrum zal het tot een inkrimping van de huidige (veelal leegstaande) vierkante meters winkels betreffen. De uiteindelijke invulling naar type en locatie is aan 'de markt'. Ruimte voor werken kan in het gehele centrum een plek krijgen.

Vraag 5: Uit onder meer de zienswijze van de GGD blijkt dat de geluid- en luchtkwaliteit in Houten Noord-West een probleem is. Hetzelfde werd gezegd door de heer Waagmeester van Goudappel Coffeng tijdens de kennissessie op 18 juni jl. Feitelijk zeggen deze deskundigen dat het niet mogelijk is aan de wettelijke normen te voldoen. Vraag: hoe en op welke wijze denkt u (daarom) hieraan te voldoen?

Antwoord 5:

Over dit onderwerp heeft Goudappel Coffeng een aanvullende notitie geschreven. Deze is toegevoegd als bijlage 1. Daaruit blijkt dat goed aan de normen voor luchtkwaliteit kan worden voldaan, zelfs ook aan de strengere adviesnormen van de WHO. Om aan de wettelijke normen voor geluidhinder te voldoen zijn maatregelen nodig om voldoende geluidsafscherming te realiseren.

Vraag 6: Op pag. 22 van de Reactienota op de zienwijzen wordt melding gemaakt van een enquête van Impact Houten naar de economische effecten van de Covid- 19 crisis. Kan de raad ook van dat rapport kennisnemen?

Antwoord 6:

Zeker, de resultaten van dit onderzoek zijn openbaar: zie <https://www.impacthouten.nl/impact-covid-19-op-houtense-ondernemer/>

Vraag 7: Blz. 99 Beantwoording zienswijzen: 'Er is een keuze gemaakt geen nieuw bedrijventerrein in de gemeente Houten te realiseren'. Wie heeft/ hebben die keuze gemaakt, welke overwegingen hebben daarbij gespeeld en hoe is dat gedocumenteerd?

Antwoord 7:

Het college stelt deze keuze voor in de Ruimtelijke Koers. We hebben daarvoor verschillende redenen:

- Door intensivering van bestaande bedrijventerreinen kan ook ruimte voor 'uitbreiding' worden gevonden;
- Nieuwe bedrijventerreinen worden in regionaal verband belegd. Dit wordt momenteel nader uitgezocht in U10 verband als input voor het REP traject;
- De locatie van een bedrijventerrein is belangrijk. Een bedrijventerrein ver van de ontsluiting op een snelweg is minder gewenst. De enige logische locatie binnen de gemeente Houten ligt op het Eiland van Schalkwijk tegenover het Klooster (Nieuwegein). Dit ligt echter midden in het gebied van de Hollandse Waterlinie en is daarmee Unesco-beschermd. Daarnaast zouden Houten en Nieuwegein aan elkaar groeien indien hier een bedrijventerrein zou worden gerealiseerd.

Vraag 10: Hoe gaat de gemeente ervoor zorgen dat de woningen terecht komen bij de Houtense woningzoekende (denk hierbij aan de sociale huur- en goedkope koopwoningen).

Antwoord 10:

De Huisvestingswet staat in het algemeen niet toe dat voorrang wordt gegeven aan eigen inwoners bij de toewijzing van woningen. Een uitzondering hierop is voorrang voor woningzoekenden uit kleine kernen bij de toewijzing van nieuwgebouwde en bestaande sociale huurwoningen in de betreffende kleine kernen. Ook bij nieuwbouw van sociale huurwoningen met als doel doorstroming van senioren is voorrang mogelijk. Dit laatste heeft betrekking op zowel de kleine kernen als de kern Houten.

De ervaring leert dat een groot deel van de nieuwgebouwde woningen terechtkomen bij de eigen inwoners. Dit heeft logischerwijs te maken met de zoekoriëntatie van woningzoekenden, waardoor deze voorkennis hebben ten opzichte van andere woningzoekenden uit andere gemeenten (bijvoorbeeld door het vaker bezoeken van voorlichtingsavonden). De Ruimtelijke Koers voegt woningen toe waar Houten behoefte aan heeft. Het is echter niet mogelijk bij de verkoop en het verhuren van woningen in de vrije sector hierbij Houtense inwoners 'voor te trekken'. De vrije sector woningmarkt is een vrije markt. De praktijk is dat in andere gemeenten ook wordt geprobeerd om eigen inwoners de woningen te laten benutten die in de betreffende gemeente op de markt komen.

Fractie GroenLinks

Vraag 1: De Ruimtelijke Koers zet in alle gekozen modellen in op voornamelijk bouwen op inbreidings- en veranderlocaties, waardoor binnen rode contouren gebleven kan worden en geen open groen opgeofferd hoeft te worden. Wel leidt bouwen op zulke locaties tot andere uitdagingen, dan bijvoorbeeld bij de bouw van Houten-Zuid. Op de Doornkade is bijvoorbeeld veel grond niet van gemeente en zijn er verschillende eigenaren en mogelijk complexe verhuizingen en langlopende procedures. Kan het college aangeven of, en hoe, het daarmee mogelijk is $5000 / 20 = 250$ woningen per jaar te halen? Ter illustratie, de prognose voor 2021 is 166 woningen (zie begroting), inclusief Hofstad.

Antwoord 1:

Het doel is inderdaad om de minimaal 4.800 tot en met 2040 te halen. Dit is ook in lijn met de productie van de afgelopen jaren. Voor de verheldering: tijdens de ontwikkeling van de Ruimtelijke Koers heeft een studie plaatsgevonden naar ruimtelijke modellen voor Houten. Deze studie is opgenomen als bijlage 1 bij het hoofdrapport. Een samenvatting van deze studie is opgenomen op pagina 42-51 van het hoofdrapport. In de modellen worden de binnenstedelijke locaties (Centrum, Molenzoom en Koppeling) gevarieerd ingevuld. Het is dus niet zo dat ten aanzien van de ruimtelijke modellen gesteld kan worden dat de ruimtelijke modellen uitgaan van "voornamelijk bouwen op inbreidings- en veranderlocaties". Namelijk modellen 2, 3 en 4 gaan naast het benutten van locaties binnen de rondweg ook uit van het benutten/gebruiken van locaties buiten de Rondweg.

Bijlage 3 (financieel perspectief) geeft in bijlage 4 van dit document een onderbouwing van de beoogde woningbouwproductie in de tijd. Op relatief korte termijn geldt dat met name in de Molenzoom productie is voorzien.

Vraag 3: Welke afweging heeft het college gemaakt t.a.v. luchtkwaliteit en geluid in haar keuze voor bouwen in Noordwest? Welke mitigerende maatregelen heeft het college in gedachte om ervoor te zorgen dat toekomstige bewoners hier gezond kunnen leven?

Antwoord 3:

Op de aspecten luchtkwaliteit en geluid zou een locatie op grotere afstand van de A27 uiteraard beter scoren, maar daar staan andere voordelen tegenover, ook op het gebied van duurzaamheid (zoals behoud van groen, korte fietsafstand en beter openbaar vervoer naar o.a. Utrecht en Nieuwegein).

De belangrijkste mitigerende maatregel is dat hoge geluidsschermen, wallen of afschermende bebouwing gerealiseerd zullen moeten worden om aan de eisen uit de Wet geluidhinder te kunnen voldoen. Deze hebben ook een gunstige invloed op de luchtkwaliteit aan de woonzijde van het scherm. Maatregelen die worden getroffen ten behoeve van de nieuwe wijk hebben ook een positief effect op de situatie in de bestaande wijken van Noordwest Houten.

Over dit onderwerp heeft Goudappel Coffeng een aanvullende notitie geschreven. Deze is toegevoegd als bijlage 1. Daaruit blijkt dat goed aan de normen voor luchtkwaliteit kan worden voldaan, zelfs ook aan de strengere adviesnormen van de WHO. Om aan de wettelijke normen voor geluidhinder te voldoen zijn maatregelen nodig om voldoende geluidsafscherming te realiseren.

Vraag 4: Kunnen we Doornkade zo ontwikkelen dat er meer ruimte voor groen en biodiversiteit dan nu het geval is? Hoe zit het met het totale groen in Houten Noord-West?

- a) **Mogen we van de provincie bouwen in dit gebied? Hoe verdraagt dit zich met het consoliderende karakter van het bestemmingsplan Laaggraven-Oudwulverbroek?**
- b) **Blijft al het groen behouden (o.a. in de groenstrook tussen Doornkade en de huidige woonwijk Borchten/Campen)? Dit is een zorg geuit in veel inspraakreacties.**

Antwoord 4:

Hoofdvraag.

Er zijn zeker mogelijkheden om de Doornkade meer groen te ontwikkelen en daardoor de biodiversiteit te vergroten. Dit jaar is daarom de Visie Groen en Biodiversiteit opgesteld en deze visie is recent vastgesteld. De wens hierbij is dat bij alle nieuwe ontwikkelingen gekeken wordt hoe werk met werk gemaakt kan worden en hoe groen en biodiversiteit in de plannen meegenomen kunnen worden. Het idee is meer, beter en 'beter verbonden' groen te realiseren. Ook in de Ruimtelijke Koers zijn maatregelen, spelregels en richtlijnen geformuleerd die ten goede komen aan het toevoegen van meer groen in de gebieden en de biodiversiteit.

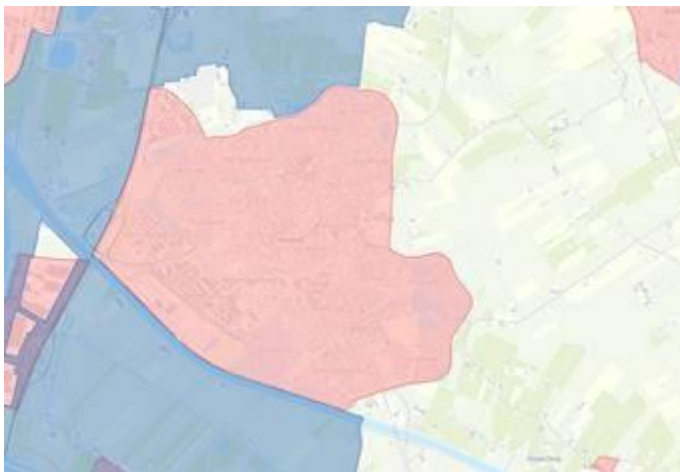
In het gebiedspaspoort van Houten Noordwest is op structuurniveau uitgewerkt welke groenzones moeten ontstaan. Daarnaast zijn er algemene richtlijnen en spelregels opgenomen ten aanzien van groen en beplanting die bij de verdere planontwikkeling moeten worden uitgewerkt.

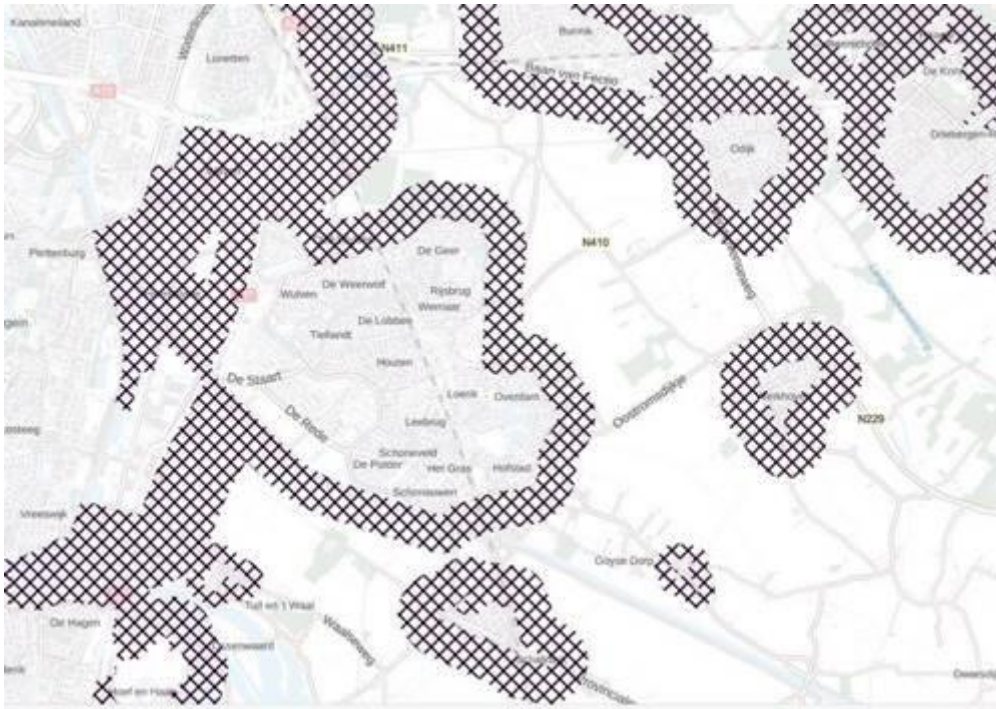
a)

Houten-Noordwest valt voor een groot deel binnen de rode contour (zie 1e figuur bij dit antwoord). Binnen dit gebied kan de gemeente woningbouw realiseren, uiteraard is bij deze aantallen afstemming met de provincie gewenst en nodig. Maar zijn er op dit moment geen belemmeringen.

Het gebied Utrechtseweg-Oost (het kassencomplex en Sportpark Oud Wulven) ligt buiten de rode contour maar valt binnen het gebied van kernrandzones (zie 2e figuur bij dit antwoord). Buiten de rode contour zijn er bij ontwikkelingen doorgaans meer strijdigheden met het provinciaal beleid en zal er dus meer overleg en afstemming over de plannen vereist zijn.

Het huidige bestemmingsplan houdt geen rekening met deze ontwikkeling, er zal dus volgens de gebruikelijke wijze een nieuw ruimtelijk kader vastgesteld moeten worden.





b) Al het groen behouden in Noordwest is niet mogelijk. Zo worden de percelen van het Hof van Wulven in de toekomst bebouwd en zal ook de strook aan de Peppelkade, tussen de Peppelkade en historische bomenrij worden bebouwd (het Heerlijkheidspad). De bomenrij blijft behouden. De groenzone gevormd door het Helofytenfilter, de zone rond de ijsbaan en de rondwegwal blijven als groenstructuur en groene buffer behouden en worden versterkt door aantakkingen met groenzones aan de andere zijde van de A27 en de Utrechtseweg. Deze structuur is als zodanig ook terug te zien in de raamwerkkaart voor Houten-Noordwest.

Vraag 5: Het college stelt dat bij niets doen de Doornkade de komende jaren kosten met zich mee gaat brengen omdat revitalisering noodzakelijk wordt. Bedrijfsterreinen rond Houten zijn nu zo goed als allemaal uitgegeven. Hoe schat het college de mogelijkheid in, dat er de komende jaren extra vraag gaat ontstaan naar bedrijfslocaties (omdat er minder te kiezen valt in Houten), waardoor revitalisering van de Doornkade door de markt zelf kan worden opgepakt? Is het in dat licht ook mogelijk dat er een andere mix van woon/werkmilieus in Houten Noordwest kan ontstaan, waarbij de Doornkade toch bedrijventerrein blijft?

Antwoord 5:

Als er schaarste ontstaat blijft het de vraag of dat de revitalisering van Doornkade door de markt kan worden opgepakt. Maar het kan ook zijn dat er gekozen wordt om nieuwe bedrijventerreinen buiten Houten te ontwikkelen, of één dicht bij Utrecht gelegen terrein zoals Lage Weide te revitaliseren. Met deze voorgestelde aanpak, krijgt het college regie op de gewenste verbetering van Doornkade. Het college ziet niet direct een andere mogelijkheid om een terrein met een mix van woon/werkmilieus te creëren. Immers, het Provinciaal beleid is zeer terughoudend met betrekking tot het scheppen van nieuwe bedrijventerreinlocaties in de regio. Dat beleid ondersteunt namelijk juist de revitalisatie van de bestaande terreinen. Revitalisering betekent ook intensivering en het is dus niet noodzakelijk dat er (veel) bedrijven moeten vertrekken van Doornkade maar dat het terrein wel een andere, kwalitatief betere uitstraling krijgt.

Vraag 6: Zowel voor het Scenario Houten Noordwest als voor Houten-Oost de volgende vragen:

- a) Voor oudere bewoners, maar ook voor het beperken van verkeersbewegingen is de toegang tot / nabijheid van voorzieningen van belang. Hoe gaat dit geregeld worden bij bouwen in Noordwest of in Oost? Welke ideeën of plannen heeft het college daarvoor?

- b) Is onderzocht wat de wensen/behoefte van senioren zijn? Waaraan hebben met name senioren van wie wij verwachten dat zij doorstromen van een eengezinswoning naar een andere locatie behoefte? Waar moeten we voor hen locaties plannen? Uit verschillende zienswijzen kwam de vraag naar hofjes voor senioren naar voren. Waar kunnen we die het beste realiseren?**

Antwoord 6:

a)

Bij een ontwikkeling van bijvoorbeeld Noordwest zullen er voorzieningen in de wijk worden gerealiseerd waardoor er sprake is van nabijheid. Het is echter de vraag hoe volwaardig het voorzieningenpakket in deze nieuw te ontwikkelen wijk is en of dit voldoet aan de behoeften van ouderen. Het voorzieningenpakket zal samen met partners en bij de ontwikkeling van de wijk worden uitgewerkt. Een nadere toelichting kunt u vinden in bijlage 4 van het hoofdrapport Ruimtelijke Koers onderdeel "Visie op maatschappelijke voorzieningen". Daarnaast geven we in de Koers ten aanzien van mobiliteit aan dat er meer aandacht komt voor een goede voetpadenstructuur en bredere fietspaden van 4 meter breed. Verder wordt extra openbaar vervoer voorzien in de Ruimtelijke Koers en zetten we in op deelauto's. Voor de minder valide inwoners zijn er diverse vervoersinitiatieven, naast het sociaal-recreatief Wmo vervoer en Valys. Denk hierbij aan de elektrokarren van St. Duurzaam vervoer Houten, De Plusbus en Automaatje. In 2021 vindt er een pilot plaats naar de rol van de lokale vervoersinitiatieven. In deze pilot onderzoeken we wie er nu gebruik maakt van deze initiatieven en welke doelgroepen wellicht ook nog gebruik kunnen/willen maken van deze vervoersvormen. Pilots worden uitgevoerd naar de rol van lokale vervoersinitiatieven die (een deel) van de WMO-vraag kunnen overnemen. Deze pilots staan los van de Ruimtelijke Koers. Wel krijgen we met deze pilot meer inzicht in de mobiliteitsbehoeften van onze kwetsbare inwoners en de mogelijkheden die Houten nu biedt en zou kunnen bieden. De combinatie wonen en zorg zien we in de basis ook meer 'landen' in de gebieden Molenzoom en Centrum vanwege het voorzieningenaanbod.

b)

De inwoners van Houten zijn in een tweetal onderzoeken ook zelf bevraagd over hun woningbehoeften (zie Ruimtelijke Koers, notitie Trends en ontwikkelingen en wonen en wonen&zorg). Hieruit blijkt dat ouderen relatief honkvast zijn. De verhuishwens onder de groep 65-plussers in Houten is kleiner dan onder andere leeftijdsgroepen. Eén op de tien wil graag verhuizen. Een woning die geschikt is voor de oudere levensfase is één van de belangrijkste redenen om te verhuizen. Veel ouderen zijn daarom op zoek naar een appartement, zowel huur als koop. Via de Ruimtelijke Koers willen we relatief veel (levensloopbestendige) appartementen toevoegen in verschillende segmenten. Beleid gericht op doorstroming van ouderen zodat een versneld gewenst aanbod van eengezinswoningen vrijkomt, blijkt in de praktijk weerbarstig. Toch is onze verwachting dat de nieuwgebouwde woongebieden populair zullen worden als deze eenmaal gerealiseerd zullen zijn. Vòòr die tijd zal onzekerheid en onbekendheid met het eindproduct en het woonmilieu enige aarzeling te zien geven. De concrete invulling zal moeten worden uitgewerkt bij de projectontwikkeling per deelgebied hier zal ook aandacht zijn voor 'het verleiden' van de Houtense senior naar de nieuwe woningen waardoor doorstroming op gang komt. De verschillende concepten die tijdens de zienswijzeprocedure zijn ingebracht kunnen in principe in alle ontwikkelgebieden worden gerealiseerd mits deze passen binnen de ambities en kaders van de Ruimtelijke Koers.

Vraag 7: Met de Ruimtelijke Koers gaan grote investeringen gepaard. Wat is het bedrag dat de gemeente Houten zelf gereserveerd heeft om uit te geven aan het programma, los van de medefinanciering door andere overheden en instanties? (Rijkswaterstaat, Hoogheemraadschap, Provincie, Rijk).

Antwoord 7:

Wij stellen de raad voor om € 5,75 miljoen te reserveren voor de periode 2020-2025. Zie het raadsvoorstel Ruimtelijke Koers Houten voorstelnummer 316077.

Vraag 8: Welke bijkomende kosten verwacht het college bij de ontwikkeling van de Doornkade voor bijvoorbeeld uitplaatsingen van bedrijven en aanpassingen van de milieuzonering? Op de

Doornkade wordt ook veel sociale huur ingepland door het college. Waar worden de kosten voor het doen van deze investeringen verdiend?

Antwoord 8:

Het is niet geheel duidelijk welke bijkomende kosten hier worden bedoeld. Eventuele kosten voor beëindiging, verplaatsing of inperking van bestaande bedrijvigheid en activiteiten op de Doornkade zijn niet expliciet geraamd maar onderdeel van de inbrengwaarden per ontwikkelvlak en worden hierin meegenomen. Deze inbrengwaarde betreft een indicatie van de huidige marktwaarde van bestaande gronden en opstallen, is als kostenpost opgenomen en daarmee onderdeel van het financieel perspectief op de haalbaarheid van de Ruimtelijke Koers. De rapportage (bijlage 3) geeft in hoofdstuk 4 een nadere toelichting op de werkwijze en uitgangspunten voor het bepalen van de inbrengwaarden en financiële haalbaarheid. Het aandeel sociale huur in Noordwest is circa 35%, vergelijkbaar met de Koppeling.

Vraag 9: Houten-Oost wordt gekenmerkt door een open landschap, maar met een lage ecologische waarde. De gemeente Houten heeft grondposities in Houten-Oost, waardoor het mogelijk is de biodiversiteit te versterken en een waterrijke groenstructuur te realiseren, waarbij theoretisch ook woningbouw mogelijk is. Het college heeft aangegeven en helder onderbouwd geen voorstander te zijn van meer eengezinswoningen, zoals die in Houten Zuid al veel zijn gerealiseerd.

Behalve deze minder wenselijke eengezinswoningen Vinex stijl, zijn er ook andere bouwvormen denkbaar die natuur inclusief kunnen zijn en aansluiten bij de doelgroepen (ouderen en starters), Bijvoorbeeld in de vorm van kleine appartementen met één of twee bouwlagen met een zeer lage footprint, tiny houses, houtbouw, hof woningen met klein oppervlak en grote gemeenschappelijke groene ruimtes en kleine eigen tuinen en veel natuurlijk groen. Niet-conventionele wijken dus, waarin de biodiversiteit is versterkt en de huizen snel en tegen lage kosten worden gebouwd? Wij zijn benieuwd of deze mogelijke alternatieven zijn verkend en welke afwegingen het college hierbij heeft gemaakt?

Antwoord 9:

We kiezen er voor om geen woonontwikkeling te laten plaatsvinden in Houten-Oost. We doen dit omdat we juist aan deze zijde het landschap open en onbebouwd willen laten. Door de voorgeschreven ingrepen zou dit teniet worden gedaan. Het bouwen in dermate lage dichtheid lijkt financieel niet rendabel en niet betaalbaar te zijn.

Daarnaast betekent dit dat investeringen noodzakelijk voor woningbouw alsnog over meerdere locaties verspreid gaan worden. Uit de modellenstudie in de Ruimtelijke Koers bleek dat dit consequenties heeft voor het draagvlak van maatschappelijke voorzieningen en vraagt om meer infrastructurale ingrepen. Ook zijn dergelijke kleinschalige ontwikkelingen niet gekoppeld aan het openbaar vervoer en ver van (maatschappelijke) voorzieningen. Daarmee zullen bewoners eerder autoafhankelijk gaan zijn. Dit sluit minder goed aan op de voorgestelde doelgroepen (ouderen en jongeren).

Er is binnen het proces van de Ruimtelijke Koers niet specifiek gekeken naar een realisatie van dergelijke kleine initiatieven.

Fractie ITH

"ITH vind dit nu niet het moment om technische vragen te stellen en we behouden ons het recht voor om op een later moment dit alsnog te doen." - Hanny van Doorn

Fractie VVD

Graag willen wij een compliment maken over de verbeterde leesbaarheid van het document en de weergave waaruit duidelijk is op te maken welke veranderingen er zijn aangebracht in het document door het verweken van de verschillende sentimenten uit de samenleving.

Vraag 1: Ontbrekende tekst. In het stuk komt het twee keer voor dat een zin niet wordt afgemaakt. Graag ontvangen we de rest van de laatste zin op pagina 58 en de laatste zin in het groene blok op pagina 105.

Antwoord 1:

Deze tekst is helaas weggevallen in de opmaak van het document. Hieronder volgen de teksten:

Pagina 58:

Om een 'compact en verbonden Houten in het groen' tot volle wasdom te laten komen, zijn op het niveau van heel Houten structurele ingrepen nodig. Die hebben vooral betrekking op de openbare ruimte en het landschap – zoals hierboven beschreven van cruciaal belang –, mobiliteit, duurzaamheid en stedenbouw. In de paragrafen 3.5 tot en met 3.8 lopen we de belangrijkste voorstellen langs. Waar mogelijk zijn concrete maatregelen genoemd. In paragraaf 3.9 beschrijven we hoe de Houtense ambities bijdragen aan regionale opgaven.

Pagina 105:

De combinatie van ruimtelijke ordening en kostenverhaal geeft de gemeente een stevige basis voor het voeren van regie. De gemeente stuurt op diverse schaalniveaus en maakt per (deel)ontwikkeling de gewenste combinatie. In de Ruimtelijke Koers (plandocument) zijn spelregels en kaders vanuit stedenbouw en architectuur opgenomen.

Vraag 2: Houten is duurzaam én voegt betaalbare woningen toe. 1 van de 8 punten in de Ruimtelijke Koers is de ambitie om in 2040 Houten klimaat- en energieneutraal te laten zijn. Daarnaast zet Houten met de Ruimtelijke Koers in op het toevoegen van betaalbare woningen voor met name starters en senioren. De woningbouwopgave kan ook helpen bij het verdere verduurzamen van aangrenzende gebieden, want door de grotere schaal, zullen investeringen rendabel zijn.

- a) Wat is het financiële effect van deze duurzaamheid ambitie op de aanschafprijs van de nieuwe te bouwen betaalbare woningen
- b) Wat zijn de financiële consequenties / investeringen voor het verduurzamen van de aangrenzende gebieden voor huidige huizenbezitters?

Antwoord 2:

a) Deze vraag is niet eenduidig te beantwoorden en kwantitatief te duiden. De betaalbaarheid van de consument voor duurzaamheid hangt sterk samen met de doelgroep, de financiële effecten op de maandlasten en de financieringsmogelijkheden. Wel is de ervaring dat sprake is van een groeiende belangstelling voor een duurzame woning en daarmee de bereidheid om extra te investeren.

b) Deze vraag is niet geheel duidelijk. Als wordt bedoeld de effecten van het grootschalige toevoegen van duurzame woningen voor de huidige woningvoorraad, dan geldt dat hier ook geen eenduidig antwoord op bestaat. De algemene tendens in de afgelopen jaren is dat prijsontwikkeling van nieuwbouwwoningen (met een hoge mate van duurzaamheid ten opzichte van bestaande bouw) een sterkere groei kent dan die van bestaande woningen. In hoeverre dit het gevolg is van de hogere duurzaamheid van de woning is de gemeente onbekend.

Vraag 3: Bedrijventerreinen zoals Doornkade bieden veel kansen voor hergebruik.

- a) Gaat het hierbij alleen om kansen voor hergebruik bij de ontwikkeling van Noordwest als onderdeel van de ruimtelijke koers, of is er ook een locatievoordeel voor een langdurige circulaire economie na het ontwikkelingsproces?

In de Ruimtelijke Koers staat wat er wordt bedoeld met hergebruik van materialen en worden voorbeelden gegeven van een circulaire economie. In principe zouden deze richtlijnen voor circulariteit toch overal gelijkwaardig inpasbaar moeten zijn.

- b) Kan duidelijk gemaakt worden waarom de Doornkade als locatie daar geschikter voor is dan de alternatieven zoals bijv. Houten Oost?

Antwoord 3:

a) Het gaat in de eerste plaats om transformatie met hergebruik van gebouwen en/of materialen. Die kansen zijn groter op een locatie als de Doornkade. Maar ook in de toekomstige situatie, na transformatie, bieden deze gebieden grotere kansen voor circulariteit. Met name omdat door de nieuwe mix van functies er meer mogelijkheden zijn voor de economie en dubbel ruimtegebruik.

b) De richtlijnen zijn overal toepasbaar, maar de mogelijkheden om invulling te geven aan circulariteit verschillen wel per gebied. Zie antwoord a.

Vraag 4: Sloop van woningen (pagina 66). Sloop van woningen vindt plaats op basis van initiatieven van eigenaren in dat gebied.

a) Welke voorwaarden worden daaraan door de gemeente verbonden?

Denk bijv. aan een partij als ASR die zijn grondgebonden middenhuur en hogere huurwoningen gaat slopen.

b) Kan ASR gevraagd of verplicht worden om woningen terug te plaatsen in dezelfde huurklasse of kunnen er koopwoningen neergezet worden waardoor de voorraad in dat huursegment terugloopt?

Antwoord 4:

a en b)

Op dit moment is onbekend of en hoeveel woningen worden gesloopt. De gemeente gaat in ieder geval niet onteigenen en slopen. Voor binnenstedelijke stadsontwikkeling zal enige sloop onvermijdelijk zijn. Dit is onderdeel van de uitwerking per locatie en dit zal in een zorgvuldig proces met alle partijen, met uiteraard bewoners, worden opgepakt. Een logische voorwaarde die de gemeente zal stellen is dat maatwerk wordt geleverd aan de zittende bewoners. Dit heeft betrekking op de tijdelijke locatie, op een vergoeding voor verhuiskosten en op een terugkeer naar de locatie.

U geeft als voorbeeld woningeigenaar ASR. Met deze en andere bij eventuele sloop betrokken partijen zullen maatwerkafspraken worden gemaakt. Op voorhand kan hier niet veel over gezegd worden omdat dit afhangt van de situatie en de voorgenomen projectontwikkeling. In de onderhandeling zullen de verschillende belangen worden afgewogen en de gemeente zal hier stevig regie op voeren.

Vraag 5: Parkeerregulering (pagina 85)

Parkeerregulering (betaald parkeren en vergunninghoudersparkeren) is een vereiste om het effect van deelauto's te vergroten. Middels een gebied met lagere parkeernormen en een schil die dient als overloopgebied probeert men dit te bewerkstelligen.

Wat is het kwantitatieve effect van deze zonering met verlaagde normen in het Centrum en de Molenzoom op de beschikbaarheid van voldoende parkeerplaatsen voor het huidige aantal auto's in deze aanpalende bestaande woonwijken?

Antwoord 5:

Nieuwe parkeernormen zijn alleen van toepassing voor nieuwe woningen en niet voor bestaande woningen. De parkeerregulering in de aanpalende bestaande woonwijken is nodig om overlast te voorkomen bij tegenvallende resultaten. Mochten nieuwe bewoners tegen de verwachting in een hoger autobezit hebben dan voorzien, dan wordt bijvoorbeeld met parkeerregulering voorkomen dat mensen vanuit de nieuwe woningen hun auto in aanpalende wijken parkeren. In bestaande wijken zullen voldoende parkeerplaatsen beschikbaar blijven. Door parkeerregulering kan mogelijk een gunstiger situatie ontstaan, omdat het voor treinreizigers en winkelend publiek minder aantrekkelijk wordt om in woonstraten te parkeren.

Vraag 6: Circulariteit (pagina 89). Er wordt onder het kopje circulariteit gesteld dat gemakkelijk afval scheiden gefaciliteerd moet worden. Is dit niet in tegenspraak met de verdichtingsopgave? Bij hogere dichtheid is nascheiden namelijk veel effectiever?

Antwoord 6:

Volgens de meest recente informatie is afvalscheiding aan de bron effectiever dan nascheiding, het levert beter herbruikbare afvalstromen op. Afvalscheiding aan de bron vraagt wel meer ruimte (want meer verschillende afvalbakken). Dat is de belangrijkste reden dat in gebieden met hogere dichtheden vaak toch ingezet wordt op nascheiden.

Vraag 8: Bereikbaarheid centrum (pagina 128). In de inleiding wordt gesteld ‘In de Molenzoom van de toekomst is de auto overduidelijk te gast’. Kunnen we aannemen dat dit de toegankelijkheid en bereikbaarheid van het centrum niet verminderd?

Antwoord 8:

Ja, een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid van het Centrum blijft van belang en gehandhaafd, voor zowel de voetganger, fietsers, het openbaar vervoer, autoverkeer (incl. bevoorrading van het Centrum).

Vraag 9: Faciliteren in Noordwest (pagina 165). In het blok ‘Hoe verder?’ staat “In Noordwest faciliteren wij als gemeente initiatiefnemers. In de overige gebieden in (Noord West) faciliteren wij initiatieven als overheid.” Wat wordt hier nu bedoeld, wat is het verschil tussen beide stellingen?

Antwoord 9:

De twee zinnen zeggen hetzelfde. Eén van de twee zinnen kan worden geschrapt. Het college onderzoekt hoe inhoudelijke en/of technische fouten in een definitieve versie van de Koers kunnen worden verwerkt. Er is dus geen verschil tussen deze twee stellingen.

Inhoudelijk wordt bedoeld dat er in eerste instantie door de gemeente prioriteit wordt gegeven aan de binnenstedelijke gebieden.

Fractie D66

Vraag 1: Het is de ambitie van het college om het wonen in Houten betaalbaar te houden.

- a) **Wat is de verwachte prijsrange van goedkope appartementen (tot 250.000) en in hoeverre zijn die prijzen dan betaalbaar voor starters en jongeren?**
- b) **Wat is de verwachte prijsrange voor betaalbare gezinswoningen (tot 350.000) en in hoeverre zijn die prijzen dan betaalbaar voor starters?**
- c) **Sommige inwoners zien liever extra betaalbare gezinswoningen i.p.v. appartementen. Wat zouden kleine rijtjeswoningen kosten die voldoen aan de kwaliteitseisen van de Ruimtelijke Koers (zowel koop prijs als sociale huur prijs)? En hoeveel extra ruimtebeslag zou het ongeveer kosten als de helft van de geplande appartementen wordt vervangen door betaalbare rijtjeshuizen?**

Antwoord 1:

a)

In de vraagstelling ligt terecht besloten dat sprake moet zijn van een voldoende bereik wat betreft de prijs voor goedkope appartementen. Het kan niet zo zijn dat deze allemaal een vrij op naam prijs zullen krijgen van € 250.000. De prijzen zullen afhangen van de kwaliteit van de producten. We willen zorgen voor voldoende betaalbaarheid voor starters en jongeren. De verwachting is, bij voortzetting van de huidige lage hypotheekrente, dat dit voor tweepersoonshuishoudens geen probleem is. De uitdaging is om eenpersoonshuishoudens (starters/jongeren) kansen te geven door kleine appartementen toe te voegen. Deze appartementen maken onderdeel uit van het woningbouwprogramma van de Koers.

Overigens, ten overvloede, wijzen wij op voetnoot **** onder tabel ‘Autonome behoefte conform onderzoek Companen’ in paragraaf 3.3.1 in het hoofdrapport waarin er op gewezen wordt dat de genoemde prijsklassen geen vaststaand gegeven zijn gedurende de gehele looptijd van de Ruimtelijke Koers tot 2040.

b)

Het antwoord bij vraag 1.a is eveneens van toepassing bij vraag 1.b.

c)

In de huidige Houtense markt is het realiseren van een marktconforme eengezinswoning (rijwoning met twee lagen en een kap) binnen de prijsgrens van goedkope koop (maximaal € 250.000) niet realistisch. Een 'kleine' rijwoning (ca. 100 m² gbo) kent een marktwaarde die (fors) boven deze prijsgrens ligt. Om die reden is gezocht naar een alternatief woningtype (appartement of beneden/bovenwoning) die wel binnen een marktconforme waarde binnen de prijs categorie te realiseren is. Voor een kleine hofjeswoning (1,5 bouwlagen) geldt de vraag of dit past binnen een marktconforme prijsvorming en zo ja, of dit nog een passend woonproduct is dat aansluit op de wens en behoefte in Houten. Vanuit het oogpunt van de financiële haalbaarheid is het realiseren van kleine betaalbare grondgebonden woningen met tuin niet goed mogelijk aangezien de opbrengstpotentie van dit woningtypen in lage dichtheid tot een forse daling van de opbrengstpotentie leidt. Bovendien zou dit betekenen dat fors minder woningen dan nu voorzien in Ruimtelijke Koers gerealiseerd kunnen worden. En daarmee kunnen we niet voldoen aan de autonome woningbehoefte.

Vraag 2: Voor ouderen zijn vooral appartementen voorzien. Er wordt ook gedacht aan experimentele woonvormen, kleinschalig en grondgebonden, zoals hofjeswoningen. Waar zijn die logischerwijs voorzien en valt dit te combineren met (zorg-)voorzieningen in de nabijheid?

Antwoord 2:

De concrete invulling per gebied zal moeten gebeuren tijdens de projectontwikkelingsfase. De gebiedspaspoorten geven voorbeelden. Het is evident dat deze woonvormen voor ouderen aan aantrekkelijkheid winnen als deze gecombineerd worden met (zorg)voorzieningen. De woonvormen kunnen een plek krijgen in alle vier ontwikkelgebieden.

In de vijf deelgebieden zijn grondgebonden woningen met buitenruimte voorzien die een passende woonvorm voor ouderen kunnen bieden. Bijlage 5 (financieel perspectief) biedt in bijlage 4 van het document een onderbouwing van het beoogde woningbouwprogramma. Een uitwerking van het specifieke woonproduct met eigenschappen naar een doelgroep vormt onderdeel van de planuitwerking.

Vraag 3: Companen heeft de woningbehoefte tot 2035 in kaart gebracht. Voor de Ruimtelijke Koers is deze behoefte geëxtrapoleerd naar 2040. Kan Companen zich vinden in deze aanpak (oftewel is de extrapolatie van de woonbehoefte 2035 gevalideerd door Companen)?

Antwoord 3:

Companen heeft de algemene woningbehoefte tot 2040 in kaart gebracht. Wat betreft de behoefte aan woonzorg-voorzieningen heeft Companen gebruik gemaakt van onderzoek dat in 2018 is uitgevoerd door onderzoeksbureau Atrivé. Deze berekening toonde de behoefte tot 2035. Companen heeft deze behoefte berekend/doorgetrokken tot 2040. De reden hiervoor was dat de data over woonbehoefte allen de periode tot 2040 zouden beslaan. De extrapolatie heeft dus alléén op dit element plaatsgevonden.

Vraag 4: De capaciteit van de waterzuivering zit in Houten aan zijn maximum. Welke risico's brengt dit met zich mee en zit hier ook een financieel risico voor de gemeente (en hoeveel dan)?

Antwoord 4:

De huidige capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) zit aan zijn maximum. De capaciteit van de RWZI voldoet momenteel voor verwerking van regenwater en huishoudelijk afvalwater uit Houten. Het aansluiten van het afvalwater van de nieuw te ontwikkelde gebieden op de RWZI lijkt mogelijk in combinatie met het verregaand afkoppelen van regenwater in bestaand stedelijk gebied. Door afkoppeling van het hemelwater in bestaand gebied te realiseren zal er voldoende capaciteit worden gegenereerd om het extra huishoudelijke afvalwater van de nieuw te ontwikkelen gebieden te kunnen verwerken.

Er ligt dus in bestaande woonwijken in Houten de opgave om meer af te koppelen. In welke mate moet bij nadere uitwerking van de Ruimtelijke Koers duidelijk worden. Er ontstaat hiermee een direct verband tussen het toevoegen van woningaantallen in de plangebieden vanuit de Ruimtelijke Koers en de afkoppelingsopgave voor de afdeling beheer in bestaand gebied vanuit het Water- en Rioleringsplan Houten (WRP).

In de voorbereiding van de uitvoeringsfase van de Ruimtelijke koers zal er in planning een koppeling gemaakt moeten worden met het WRP van de gemeente Houten. Daarnaast zal de afkoppeling deels voor rekening komen van de WRP, de investeringen binnen Ruimtelijke Koers en mogelijke andere belangpartijen zoals HDSR. Binnen de investeringsagenda van de Ruimtelijke Koers is een bedrag hiervoor voorzien (zie investering 4d in bijlage 1 van het Financieel perspectief Ruimtelijke Koers, geheime bijlage 3 bij de het raadsvoorstel). Een definiëring van de ingrepen, de toedeling van de kosten en een scherper inzicht in de benodigde investering vanuit de gemeente Houten vanuit de Ruimtelijke Koers is onderdeel van nadere uitwerking.

Vraag 5: De GGD is kritisch over de gezondheidsrisico's bij het bouwen in NoordWest.

Hantering van de wettelijke normen volstaat niet volgens de GGD.

- a) **Verblijf van diverse groepen kwetsbare mensen binnen 300 meter van de snelweg en 50 meter van drukke wegen is onwenselijk. Ook adviseert de GGD om mensen met een lage sociaaleconomische status in de minst milieubelaste omgevingen te laten wonen. Sociale huurwoningen dienen daarom het verst van drukke wegen en overlastgevend bedrijven te worden gesitueerd. In hoeverre worden deze aanbevelingen van de GGD nu overgenomen? En in hoeverre is het reëel om binnen deze kaders het beoogde aantal woningen te bouwen?**
- b) **Welke normen worden gehanteerd voor de luchtkwaliteit en bieden die voldoende 'schone' lucht, ook voor mensen met luchtwegproblemen ?**
- c) **Worden de gezondheidskundige richtwaarde toegepast voor geluid (50dB Lden en 40dB Lnight op de hoogst belaste gevel, 33 dB Lden als maximale binnenwaarde)? Hoe realistisch is het om binnen deze gezondheidskundige richtwaarden te bouwen?**

Antwoord 5:

a)

De GGD adviseert (in de vorm van een richtlijn/aanbeveling) om helemaal geen woningen, scholen, kinderopvang en zorgcentra te realiseren binnen 300 meter van de snelweg, onafhankelijk van de vraag of aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan. Dit advies wordt niet overgenomen. Het zou betekenen dat in Hof van Wulven en het grootste deel van Doornkade geen woningbouw mogelijk is. Er moet dan elders naar geschikte bouwlocaties gezocht worden, zoals in Houten-Oost. Dat leidt tot onder andere minder behoud van het omringende landschap en minder potentie voor openbaar vervoer en regionaal fietsverkeer richting Utrecht en Nieuwegein (zie verdere toelichting hoofdstuk 3 van de Ruimtelijke Koers). Op deze aspecten scoort Houten-Noordwest beter. Ook de GGD onderschrijft in zijn zienswijze het belang daarvan.

Mede door de benodigde geluidsafscherming zal ook de luchtkwaliteit achter het scherm nog beter worden dan nu berekend (ook voor het bestaande Houten Noordwest). De luchtkwaliteit blijft daardoor ook op kortere afstand van de weg ruimschoots binnen de normen. Voor meer informatie over dit onderwerp verwijzen we naar een aanvullende notitie die Goudappel Coffeng over dit onderwerp heeft geschreven. Zie bijlage 1.

b)

De luchtkwaliteit in Houten-Noordwest voldoet in 2030 aan de grenswaarden van de Wet Milieubeheer, en ook aan de strengere advieswaarden van de WHO. Zie bijlage 1.

c)

Uitgangspunt is dat geluids-reducerende maatregelen worden genomen die voldoende effect sorteren om op de gevel met de hoogste geluidsbelasting een maximaal geluidsniveau van 53 dB te behalen (Lden). Dit is de toegestane hogere grenswaarde conform de Wet geluidhinder. Woningen moeten een geluidsluwe zijde hebben met een lagere geluidsbelasting. En er moet altijd voldaan worden aan de binnenwaarde van 33 dB (conform het Bouwbesluit). Wij denken dat het weinig realistisch is om binnen de door de GGD genoemde richtlijnen te blijven. De geluids-afschermende maatregelen

zouden dan nog hoger en ook veel duurder worden. Ook voor dit onderwerp verwijzen we naar de aanvullende notitie die Goudappel Coffeng hierover heeft geschreven. Zie bijlage 1.

Vraag 6: De autonome woningbehoefte in de tijd (pagina 21) lijkt minder goed te passen op de geplande woningbouwprogramma's per deelgebied. De behoefte aan sociale huurappartementen manifesteert zich in de periode tot 2030, terwijl het overgrote deel hiervan wordt gerealiseerd in Noordwest, het gebied dat juist het verst in de tijd wordt gerealiseerd. Is er gekeken naar de samenhang tussen behoefte en bouwprogramma? Kan de (mis-)match in kaart worden gebracht?

Antwoord 6:

De verwachte productie van sociale huurwoningen is redelijk gelijk verspreid over de gehele looptijd van de Ruimtelijke Koers. Gemiddeld worden gedurende de periode van de Ruimtelijke Koers 325 tot 400 sociale huurwoningen (incl. zorg) per 5 jaar verwacht. Bijlage 3 Financieel perspectief Ruimtelijke Koers (geheim) geeft in bijlage 4 van het document een indicatie van de woningbouwproductie gedurende de looptijd.

De autonome woningbehoefte (pagina 21) is nog iets anders dan de werkelijke netto behoefte aan bijvoorbeeld sociale huurwoningen (pagina 68). Uit de tabel op pagina 68 blijkt dat de netto behoefte 950 sociale huurwoningen betreft. Uitgaande van het woningbehoefteonderzoek van Companen zouden deze 950 woningen bij voorkeur in de periode tot 2030 gerealiseerd moeten worden. Met de fasering zoals voorgesteld - waarbij als eerste de binnenstedelijke gebieden tot ontwikkeling komen - wordt naar verwachting circa 2/3^e van de opgave aan sociale huur woningen (ruim 600) in de periode tot 2030 gerealiseerd. Naast de uitwerking van woningbehoefte zijn er uiteraard nog veel meer elementen die invloed hebben op de programmering en hoe zich deze vervolgens manifesteert in de tijd.

Vraag 7: Hoe verhouden de nieuwe parkeernormen zich ten opzichte van de huidige normen? Welke onderzoeken liggen er als onderbouwing onder de nieuwe parkeernormen? En hoe gevoelig is de financiële haalbaarheid van de plannen voor deze aanpassing: stel dat we de beoogde verlaging van de parkeernorm halveren, zijn de plannen dan nog financieel haalbaar?

Antwoord 7:

In de Ruimtelijke Koers staan uitgangspunten voor nieuwe parkeernormen. Na vaststelling van de Koers zullen deze uitgangspunten het vertrekpunt zijn voor nieuw parkeerbeleid. Het streven is om in januari 2021 de startnotitie ten aanzien van parkeerbeleid vast te stellen en het parkeerbeleid zelf in zomer 2021. In zijn algemeenheid gelden de volgende uitgangspunten uit de Ruimtelijke Koers:

- Voor de Molenzoom wordt gekozen voor een norm die ligt tussen de huidige norm voor het centrumgebied en de huidige norm voor de 'rest van de bebouwde kom'. Dat komt bij de meeste type woningen neer op een verlaging van de norm van 0,25 parkeerplaatsen per woning ten opzichte van de norm voor 'rest bebouwde kom'.
- Bij een sterke inzet op deelauto's in combinatie met gereguleerd parkeren, nabijheid openbaar vervoer en goede fietsvoorzieningen, kan de norm nog ongeveer 15% naar beneden.
- Een efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte is essentieel om een hoogwaardige openbare ruimte (groener) te kunnen realiseren. De benodigde ruimte voor parkeren is hierin een belangrijk element.

De verlaging van de parkeernormen zorgt voor minder grote groei van de automobiliteit in het centrum en biedt mogelijkheden om de openbare ruimte hoogwaardiger in te richten en te stimuleren duurzamere vormen van mobiliteit te stimuleren. Daarnaast spelen kostenoverwegingen ook een rol: om het plan financieel haalbaar te maken, kan aan verschillende knoppen gedraaid worden, de knop 'parkeernormen' heeft een grote invloed op de haalbaarheid.

Vraag 8: De nieuwbouw sluit door middel van getrapte hoogtes zo veel mogelijk aan bij de hoogtes van de omgeving. Waar moeten we dan concreet aan denken? En in verschillende zones zijn beperkt hogere gebouwen toegestaan. Aan welke hoeveelheden moeten we dan denken (absolute aantallen of % oppervlakte)? En als vuistregel geldt dat hogere gebouwen

een grondoppervlak hebben tot circa 600 vierkante meter. Is dat voldoende voor een aantrekkelijke inrichting van het centrum?

Antwoord 8:

Met de aanpassing van de zonering in de deelgebieden is een betere overgang gecreëerd tussen de bestaande wijken en de deelgebieden.

- De toegestane goothoogte van bebouwing in de deelgebieden neemt daarbij af naarmate zij dichter bij de omliggende wijken staat.
- Hogere gebouwen zijn in een aantal zones toegestaan, met daarbij enkele randvoorwaarden (onderlinge afstand en grondoppervlak boven de goothoogte), maar er is geen absoluut aantal of % oppervlakte voor hogere gebouwen opgenomen. Bij verdere planvorming moet worden afgewogen in hoeverre hogere gebouwen op een specifieke locatie kunnen worden gerealiseerd.
- Doordat ontwikkelingen plaatsvinden op basis van private initiatieven kan aan de voorkant niet gesteld worden hoeveel en waar er in de deelgebieden hogere gebouwen gerealiseerd gaan worden. Dit zal in een verdere planvorming in de deelgebieden verder uitgewerkt worden.
- Een aantrekkelijke inrichting van het centrum wordt veeleer bepaald door de kwaliteit van de openbare ruimte en de stad op ooghoogte (levendige en actieve programma's in de plinten van gebouwen, vormgeving gebouwen) dan het aantal hoge gebouwen. Om brede, hoge gebouwen te voorkomen die veel slagschaduw werpen, is een limiet gesteld aan de oppervlakte van het grondvlak van de hogere gebouwen.

Vraag 9: Hoe dragen transformaties van kantoorpanden bij aan de kosten van bovenwijkse aanpassingen? En investeringen dragen deels bij aan het bestaande Houten. Moet dat dan vanuit de OZB (verhoging?) gefinancierd worden? Verder lezen we dat de gemeente optimaal gebruik maakt van de koppelkansen tussen planologie en kostenverhaal die de Omgevingswet biedt. Wat wordt hiermee bedoeld?

Antwoord 9:

De gemeente is verplicht om kostenverhaal toe te passen met als basis de Wet ruimtelijke ordening (wro) (en vanaf volgend jaar de Omgevingswet). Op deze wijze kunnen publieke kosten (bijvoorbeeld planontwikkelingskosten, aanleg openbaar gebied, aanpassing bestaande infrastructuur) worden verhaald op ontwikkelinitiatieven van zowel marktpartijen als eigen gemeentelijke grondexploitatie. Dit kostenverhaal wordt toegepast vanuit de principes van profijt (in hoeverre profiteert het initiatief van de publieke kosten), toerekenbaarheid (in hoeverre staan de publieke kosten in relatie met het initiatief) en proportionaliteit (hoe staan de totale publieke kosten in verhouding met het initiatief). De Omgevingswet biedt vanaf 2021 meer ruimte om kostenverhaal toe te passen.

Zoals in de Ruimtelijke Koers (inclusief geheime bijlagen 2 en 3 bij het raadsvoorstel) is beschreven, is het de verwachting dat niet alle kosten kunnen worden verhaald op de ontwikkelinitiatieven die binnen de Ruimtelijke Koers een bijdrage doen. Dit vraagt om aanvullende financiële middelen vanuit gemeente en derden (zie bijlage 3 van het raadsvoorstel, geheim).

De raad heeft op 29 september 2020 (voorstelnummer 312138) ingestemd met de ontwikkeling van het instrumentarium voor gebiedsontwikkeling. Dit betreft het opstellen van een nota fonds bovenwijken, en een nota kostenverhaal.

Keuzes tav OZB staat buiten de uitwerking van de Ruimtelijke Koers. Door de areaaluitbreiding, lees de extra toevoeging van woningen, groeit navenant ook de OZB-opbrengst.

Vraag 10: Is Viveste bereid en in staat om de komende 10 jaar 1.100 appartementen te bouwen? En vindt er nog steeds een transformatie plaats van grotere eengezinswoningen naar betaalbare woningen in de komende jaren? Voor hoeveel woningen is dat nog voorzien? Komen deze aantallen bovenop de opgave voor Viveste?

Antwoord 10:

Viveste staat achter de opgave zoals die in de Ruimtelijke Koers is verwoord. Dit is o.a. aangegeven door Viveste tijdens de bijeenkomst met gemeenteraadsleden op 2 november 2020. Als er vanwege de transformatieopgave woningen worden verkocht, komt dit aantal bovenop de sociale huuropgave zoals aangegeven in het woningbouwprogramma van de Ruimtelijke Koers.

Fractie PvdA

Vraag 1: Ten aanzien van het voorgenomen stadspark Houten-Oost. Hoe verhoudt realisatie daarvan zich tot de beschikbaarheid van deze ruimte voor zonnevelden?

Antwoord 1:

Een strak aangelegd (commercieel) zonneveld laat zich moeilijk verenigen met een stadspark. Een stadspark is vaak gelegen in een woonkern. Het voornemen is echter om in Houten-Oost een landschapspark te creëren. Energieopwekking, landschapsontwikkeling en recreatie hoeven elkaar niet uit te sluiten. Er ontstaan in den lande steeds meer voorbeelden van energieparken, waarin energieopwekking gecombineerd wordt met recreatie of een landschapspark. De ambities voor Oost worden in een nadere uitwerking met inwoners, gemeenteraad en partners opgepakt.

Vraag 2: Ten aanzien van het vestigingsbeleid ondernemingen: is met de voorgestane grotere bewoningsdichtheid voor met name startende, innovatieve bedrijven in Houten rekening gehouden met ruimte voor betaalbare, geschikte bedrijfsvestiging, ook waar dit bijvoorbeeld bedrijven betreft in de maakindustrie?

Antwoord 2:

Er is in het vestigingsbeleid vooraf geen onderscheid gemaakt in de te creëren bedrijfsruimte. In het beleid wordt uitgegaan van ruimte voor alle vormen van bedrijvigheid, m.u.v. de niet mixbare bedrijven. Vanuit het huidige beeld dat in Houten bestaat, is er geen bedrijf op de benoemde terreinen dat niet mengbaar is met woningbouw. Er is dus ook ruimte voor maakindustrie.

Vraag 4: Wat is het minimaal aantal te bouwen woningen voor de locatie Noord om wijkvoorzieningen en openbaar groen conform de Houtense maatstaven te borgen?

Antwoord 4:

Het is onduidelijk wat wordt bedoeld met wijkvoorzieningen en openbaar groen conform de Houtense maatstaven en hoe dit in verhouding kan staan met het aantal te bouwen woningen. Het voorzien in voldoende aanbod van (maatschappelijke) voorzieningen en het realiseren van openbaar groen zijn onderdeel van beoogde gebiedsontwikkeling(en) van de Ruimtelijk Koers. Het voorzieningspakket zal samen met partners en bij de ontwikkeling van de wijk worden uitgewerkt. Uiteraard is het streven om passende voorzieningen voor de toekomstige bevolkingsgroepen te realiseren. Een nadere toelichting kunt u vinden in bijlage 4 van het hoofdrapport Ruimtelijke Koers onderdeel "Visie op maatschappelijke voorzieningen".

Vraag 5: Zijn er in de Ruimtelijke Koers waarborgen zodat er met projectontwikkelaars en investeren harde afspraken worden gemaakt dat het aantal gewenste betaalbare woningen ook daadwerkelijk worden geleverd? Zijn hiervoor specifieke maatregelen in voorbereiding?

Antwoord 5:

In de Ruimtelijke Koers is het woningbouwprogramma concreet weergegeven en is uitgangspunt voor realisatie. Het woningbouwprogramma zal planologisch goed vastgelegd moeten worden (hierin heeft de gemeente dus een sturende rol) en de realisatie daarvan moet goed gemonitord worden (hierin heeft de gemeente dus een bewakende rol). Tegelijkertijd zal er een balans gevonden moeten worden tussen kwaliteitseisen die de gemeente stelt en de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de ontwikkelinitiatieven. Dit bijvoorbeeld ten aanzien van duurzaamheid, en betaalbaarheid. Het instrumentarium wat hier voor nodig heeft is in ontwikkeling onder andere conform het raadsvoorstel extra budget Ruimtelijke Koers.

Fractie ChristenUnie

Vraag 1: p. 24 'Woningbouw in het centrum is daarmee een kans (en noodzakelijk) voor een sterk en toekomstbestendig centrum.' De leegstand is zorgelijk. Zijn er voorbeelden van steden vergelijkbaar met Houten, die een bloeiender winkelcentrum hebben met minder leegstand?

Antwoord 1:

Alle soortgelijke middelgrote centra hebben te kampen met (mede als gevolg van COVID-19 oplopende) leegstand van winkelvastgoed.

Vraag 2: p. 27/120, wat wordt er precies verstaan onder een groene gevel/transparante en aantrekkelijke gebouwgevels? Is dat altijd beplan met groen of kan het bijv. ook duurzaam vervaardigd zijn?

Antwoord 2:

Het vervaardigen van groene gevels is opgenomen als richtlijn in hoofdstuk 5 van de Ruimtelijke Koers. In dit geval is het bedoeld als verticaal groen (beplanting aan of opgaand aan de gevel). Duurzame vervaardiging is uiteraard ook mogelijk.

Met de vraag voor transparantie in de gevels wordt bedoeld dat er een goede relatie moet zijn tussen openbaar domein en gebouw, met voldoende (grote)ramen en balkons in de gevel. Gesloten en blinde gevels zijn niet gewenst en worden zoveel mogelijk voorkomen

Vraag 3: p. 70 Punt 1: Het stimuleert doorstroming op de woningmarkt - dat wordt vaak als argument gebruikt, en tegelijk wordt er ook gezegd dat ouderen honkvast zijn. Hoe kunnen we voorkomen we dat dit geen illusie wordt?

Antwoord 3:

Het valt niet te ontkennen dat ouderen honkvast zijn. In feite is dat een compliment voor deze bewoners, voor deze buurten en voor de gemeente! Men is vaak tevreden met de woning en de buurt waar men woont. Veel oudere huishoudens, vaak empty-nesters, zullen ervaren dat er gaandeweg argumenten zijn om wel na te denken over een verhuizing (bijvoorbeeld een wens om gelijkvloers te wonen, meer passend voor een kleiner huishouden, minder tuinonderhoud etc). Het is de uitdaging dat in de uitwerking van de deelgebieden voor hen passende, aantrekkelijke woonproducten te ontwikkelen. De keuze voor de genoemde deelgebieden zorgt er voor dat men in de buurt van de eigen wijk kan blijven wonen.

Vraag 4: P125, ontsluiting via de Melkhoeve. Hoe ziet dit er precies uit en wat zijn de (nadelige) consequenties voor de bewoners aldaar?

Antwoord 4:

De Ruimtelijke Koers is een visie op hoofdlijnen die nog uitgewerkt moet worden, zowel op het gebied van de exacte ontsluiting als op het gebied van parkeren. De Dijkhoeve is nu van twee kanten bereikbaar: via de Melkhoeve en via Het Kant. Als de verbinding via Het Kant wordt opgeheven, zal de verbinding via de Melkhoeve drukker worden. Het gaat echter bij beide om straten in de 'haarvaten' van het verkeerssysteem. De hoeveelheid verkeer blijft op een laag niveau, passend bij woonstraten. De precieze ontsluiting en impact van de mogelijke ontwikkelingen zal onderdeel zijn van gebieds- dan wel locatieontwikkeling, ook in overleg met omwonenden.

Vraag 5: P126, in het stuk wordt vaak gesproken over de inzet van deelauto's. Hoe realistisch is dit dat mensen hiertoe over (willen) gaan? Is dit onderzocht?

Antwoord 5:

Dit is ingeschat op basis van referenties elders. Voor het welslagen hiervan is parkeerregulering echter noodzakelijk in combinatie met beschikbaarheid van goede alternatieven voor de (tweede) auto, zoals hoogwaardige fiets- en openbaar vervoervoorzieningen. Dan kan bijvoorbeeld bepaald worden dat (bij de nieuwe woningen) voor een tweede auto geen vergunning of abonnement wordt verstrekt. Dan is een deelauto daarvoor een goed alternatief. Uiteraard dient hier bij verdere

uitwerking nadrukkelijk aandacht voor te zijn dat voorgestelde maatregelen effect zullen hebben. Zie voor verdere toelichting bijlage 4 bij het hoofdrapport Ruimtelijke Koers onderdeel mobiliteit.

Vraag 6: P126/134, parkeerplekken zal 90% van de huidige parkeerplekken zijn. Er zullen wel veel meer auto's komen. Is dit realistisch?

Antwoord 6:

Het is niet helemaal duidelijk waar naar verwezen wordt. Er is aangegeven dat het streven is om 90% van de parkeerbehoefte op te lossen in gebouwde parkeervoorzieningen in Het Centrum, niet dat het aantal parkeerplekken 90% van de huidige parkeerplekken zal zijn.

Vraag 7: P127, het is de bedoeling dat voetgangers en fietsers worden samengevoegd. Is dit wel veilig?

Antwoord 7:

Fietsers en voetgangers kunnen de ruimte delen, tenzij winkelstraten te smal zijn, dan moeten fietsers geweerd worden. Denk hierbij ter referentie aan de Stellingmolen. Door in dergelijke straten niet een rode asfaltloper te maken, maar een gelijkwaardige verharding, is het duidelijk dat fietsers hier ook voetgangers kunnen verwachten en houden fietsers en voetgangers meer rekening met elkaar.

Vraag 8: P151 (algemene vraag), voor het bepalen van het aantal soorten woningen (sociaal, goedkoop, duur etc). In hoeverre is gekeken naar andere gemeentes om te checken of de verschillende aantallen ook in balans is (dus dat de ene gemeente niet bovengemiddeld sociale huurwoningen heeft en de andere gemeente bovengemiddeld dure woningen) dus dat je hiermee de samenstelling van de verschillende gemeentes uit balans trekt

Antwoord 8:

Het is een bekend gegeven dat (voormalige) groeikernen vaak een eenzijdige woningvoorraad hebben, met veel eengezinswoningen. Dit is ook het geval in Houten. Wat betreft de WOZ-waarde van de koopwoningen blijkt dat ongeveer 75% een WOZ-waarde heeft boven de kooprijsgrens van € 310.000. Zie de tabel.

Woningvoorraad Houten, 1-10-2020	Aantallen	%	
Sociale huur- en particuliere huurwoningen	6440	30,9%	Koopwoningen
Koopwoningen Waarde 0 of leeg	10	0,0%	0,1%
koopwoningen <€200.000	157	0,8%	1,2%
Koopwoningen €200.000- €250.000	425	2,0%	3,1%
Koopwoningen €250.000 - €310.000	2764	13,3%	20,4%
Koopwoningen €310.000 - €350.000	2909	14,0%	21,5%
Koopwoningen €350.000 - €400.000	2315	11,1%	17,1%
Koopwoningen €400.000 - €450.000	1492	7,2%	11,0%
Koopwoningen >€450.000	3469	16,7%	25,6%
Totaal Koopwoningen	13541	65,0%	100,0%
Onbekend bij WOZ (BghU)	850	4,1%	
Totale Woningvoorraad	20831	100,0%	

Het woningbouwprogramma van de Ruimtelijke Koers probeert meer gelijkvloerse woningen aan de voorraad toe te voegen, voor een aanzienlijk deel in het betaalbare segment. De Ruimtelijke Koers geeft de argumenten daar voor. Houten heeft een bovengemiddeld aandeel dure woningen. Door én meer gelijkvloerse woningen én meer betaalbare woningen toe te voegen komt de totale voorraad in

balans. Op regionaal niveau is er afstemming en worden er afspraken gemaakt over woningbouwprogrammering. Het is echter aan iedere gemeente om hier besluiten over te nemen. Er is nu wel sprake van de intentie om regionale programmering verder op te pakken.

Vraag 9: P161. In hoeverre heb je als gemeente instrumenten om te kunnen sturen wie er waar komt wonen (bijvoorbeeld dat eigen inwoners voor gaan tov mensen die (nog) niet in Houten wonen)

Antwoord 9:

De Huisvestingswet staat in het algemeen niet toe dat voorrang wordt gegeven aan eigen inwoners bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Een uitzondering hierop is voorrang voor woningzoekenden uit kleine kernen bij de toewijzing van nieuwgebouwde en bestaande sociale huurwoningen in de betreffende kleine kernen. Ook bij nieuwbouw van sociale huurwoningen met als doel doorstroming van senioren is voorrang mogelijk. Dit laatste heeft betrekking op zowel de kleine kernen als de kern Houten.

De ervaring leert dat een groot deel van de nieuwgebouwde woningen terechtkomen bij de eigen ingezetenen, ook gelet op de ambities van alle gemeenten in de regio om woningen toe te voegen. Dit heeft logischerwijs te maken met de zoekoriëntatie van woningzoekenden, waardoor deze voorkennis hebben ten opzichte van andere woningzoekenden uit andere gemeenten (bijvoorbeeld door het vaker bezoeken van voorlichtingsavonden). De Ruimtelijke Koers voegt woningen toe waar Houten behoefte aan heeft. Het is echter niet mogelijk bij de verkoop en het verhuren van woningen in de vrije sector de Houtense inwoners 'voor te trekken'. De vrije sector woningmarkt is een vrije markt.

Fractie SGP

Vraag 1: In hoeverre is Houten-Oost nog een optie voor het college, en hoeveel huizen zouden er gebouwd kunnen worden, in welke samenstelling en onder welke condities?

Antwoord 1:

Voor het college is Houten-Oost geen optie voor woningbouw. Bij de afweging tussen de locatie Houten-Oost en Houten-Noordwest is ook een financiële en ruimtelijke verkenning uitgevoerd. U vindt hierover meer gedetailleerde informatie in hoofdstuk 6 en bijlage 6 van het Financieel perspectief Ruimtelijke koers (geheime bijlage 3 bij het raadsvoorstel). Onderstaande tekst komt uit de beantwoording van eerdere vragen. De vragen van het CDA n.a.v. de kennissessie met de raad (publicatie beantwoording: 13 oktober 2020):

“In het kort heeft de ruimtelijke verkenning geresulteerd in een plan van ca. 2.500 woningen in een aflopende dichtheid naar het landschap toe. Daarbij is in deze verkenning uitgangspunt dat de Rondweg wordt verlegd waardoor de structuur met de rondweg aan de buitenkant gehandhaafd blijft. De financiële verkenning voor Oost heeft een hoger abstractieniveau aangezien de planuitwerking zich heeft gericht op de voorgestelde deelgebieden voor ontwikkeling.”

Vraag 2: Welke afhankelijkheden zijn er op het gebied van verkeer? Dus: welke woningbouwontwikkelingen zijn afhankelijk van welke verkeerskundige zaken? Als bijvoorbeeld de Utrechtseweg niet aangepast of extern gefinancierd wordt, wat betekent dit voor de woningbouwontwikkelingen? Hoe druk wordt de Rondweg. Welke rol heeft uitbreiden aansluiting A12, etc.

Antwoord 2:

Het is duidelijk dat er afhankelijkheden zijn tussen woningbouwontwikkeling en verkeerskundige zaken. Maar er zijn nog veel alternatieve faseringen mogelijk. Als bijvoorbeeld de aansluiting van de Limesbaan naar de A12-oost snel kan worden gerealiseerd, kunnen de aanpassingen aan de Utrechtseweg later komen. Bij de feitelijke ontwikkeling van deelgebieden moet steeds worden bekeken welke infrastructurele aanpassingen op dat moment moeten en kunnen worden genomen.

Vraag 3: Wat is de relatie tussen deze woningbouw-uitbreiding en onze taken/doelen in het kader van de Regionale Energiestrategie? En in hoeverre hangt een mogelijke keuze voor Houten-Oost samen met planvorming voor de Regionale Energiestrategie?

Antwoord 3: De relatie tussen de Ruimtelijke Koers enerzijds en de Regionale Energiestrategie en de eigen Houtense duurzaamheidsambities anderzijds is tweeledig:

1. Voor de ambitie om in 2040 een klimaat- en energieneutrale gemeente te zijn, moet de energievraag in Houten naar beneden (energiebesparing) en de duurzame energieproductie omhoog. In de Ruimtelijke Koers is de spelregel dat de deelgebieden energieneutraal moeten zijn. Zo voorkomen we dat de energievraag in Houten stijgt ten gevolge van de nieuwbouw en dat er dus ook meer duurzame energie elders in Houten geproduceerd moet worden.
2. Zie ook antwoord 1 vraag PvdA. Grootschalige productie van duurzame energie is één van de ruimte vragende functies in onze gemeente en regio. Andere functies zijn bijvoorbeeld landbouw, recreatie, cultuurhistorie en natuur. Een keuze voor Houten-Oost zorgt voor een inperking van het landelijk gebied en dus van beschikbare ruimte voor al deze functies. Een verdere uitwerking van de invulling van Houten Oost moet nog worden gemaakt met (regionale) partijen inwoners en gemeenteraad.

Vraag 4: Welke invloed van de coronacrisis ziet u op dit moment voor de Ruimtelijke Koers?

Antwoord 4:

Als gevolg van de coronacrisis zijn ondernemers terughoudender in het doen van investeringen; zo hebben winkeliers en horecaondernemers in het centrum momenteel hele andere zorgen rond hun onderneming dan investeren in nieuwe ontwikkelingen. Thuiswerken zal zeer waarschijnlijk voor een deel blijvend zijn, ruimte voor recreatie ondervindt ook een herwaardering. Zaken die in de verdere uitwerking van belang zijn om te blijven monitoren. Deels vanuit woonwensen, deels vanuit de gebiedsinvulling. Of deze trends structureel doorzetten is niet duidelijk. Wij blijven dit monitoren.

Vraag 5: De Ruimtelijke Koers is op een aantal punten aangepast na de enorme hoeveelheid reacties uit de samenleving. Er wordt gesteld dat er 'minder hoogbouw' in de koers verwerkt zit. Hoeveel minder is dat precies? En welk effect heeft dit op het aantal geplande woningen per hectare?

Antwoord 5:

Minder hoogbouw is met name goed te zien in de raamwerkkaarten, waarin aanpassingen in de zonering zijn gedaan. Daar is zichtbaar dat er meer trapsgewijs ontwikkeld wordt door middel van de zonering. Daarnaast is, voor het centrum, het ontwikkelgebied verkleind. De hoogteaccenten zijn beperkt en dienen op voldoende afstand van elkaar te staan..

Fractie Houten Anders!

Vraag 1: Waar wordt op 8 december precies voor gestemd? De Ruimtelijke Koers is een visiedocument en zoals in het document duidelijk aangegeven geen blauwdruk voor keuzes en geen beslissingsdocument. Kan er aangegeven worden wat er precies vastligt na goedkeuring door de raad en welke onderdelen nader uitgewerkt gaan worden?

Antwoord 1:

De Ruimtelijke Koers is een visie en strategie en geen plan. De Koers is een visie en een strategie die richting geeft aan de ruimtelijke ontwikkeling van Houten tot het jaar 2040. De ontwikkeling van Houten zal stapsgewijs en dynamisch plaatsvinden en is dus - zoals op verschillende plekken geduid - geen blauwdrukplan zoals we kennen uit de Vinex-periode. De Koers is geen beslissingsdocument voor het starten van gebiedsontwikkeling op een specifieke locatie. De Ruimtelijke Koers besluit over (zie ook beslispunten in het raadsvoorstel):

- welke (ontwikkel)gebieden worden benut voor het toevoegen van o.a. woningbouw
- het indicatieve programma (wonen, werken en (maatschappelijke) voorzieningen) per gebied;

- de visie en de maatregelen ten aanzien van groen en landschap, mobiliteit, duurzaamheid en principes voor een compact Houten die zijn te gebruiken voor de ruimtelijke ontwikkeling van Houten;
- de spelregels, richtlijnen en gebiedspaspoorten van de ontwikkelgebieden te gebruiken als basis voor gebiedsontwikkelingen;
- de Ontwikkelstrategie en Grondbeleid Ruimtelijke Koers, waarin wordt beschreven hoe de gemeente de ambities uit de Ruimtelijke Koers wil realiseren (grondbeleid, inzet van instrumenten, strategie en fasering).

Ten aanzien van de vraag welke onderdelen nog nader moeten worden uitgewerkt het volgende (onderstaande opsomming is een voorlopige en vrij ruwe opsomming):

- Het uitwerken van locatie- dan wel gebiedsplannen (zowel door initiatiefnemers als door gemeente);
- Het uitwerken van thematisch beleid zoals het opstellen van een nieuwe parkeernota;
- Het opzetten van een nieuw instrumentarium ten behoeve van gebiedsontwikkeling (zoals een Nota Kostenverhaal en een Nota Fonds Bovenwijks);
- Het actualiseren van de Nota Grondbeleid;
- Het opstellen van een Omgevingsvisie.

Vraag 2: Er komen 4 RTGs waar inwoners kunnen inspreken. Op basis van deze insprekers kunnen er inzichten veranderen of duidelijker worden die uitnodigen tot verduidelijking of zelfs aanpassing van de Ruimtelijke Koers. In hoeverre kunnen er na de RTGs nog aanvullende technische vragen worden gesteld op basis van nieuwe inzichten die voortkomen uit de RTGs?

Antwoord 2:

Het college staat open om aanvullende technische vragen te beantwoorden. Indien dit aan de orde is zullen wij (net als bij de huidige vragenronde) in overleg met de raad tot een passende oplossing komen.

Vraag 3: Er is eerder al gesproken over een eventuele second opinion op onderdelen binnen de Ruimtelijke Koers. Onder andere op locatiekeuzes, de SWOT-analyses en het hele kostenaspect zien wij graag dat deze second opinion wordt uitgevoerd. Wanneer zou deze 2nd opinion uitgevoerd kunnen worden, zodat we als raad een goede afweging kunnen maken?

Antwoord 3:

Het college ziet niet de toegevoegde waarde van het uitvoeren van een second opinion voor de locatiekeuze omdat het college van mening is dat op basis van het aangeleverde materiaal, zowel de visie (inclusief alle bijlagen van onderzoek), de ontwikkelstrategie, de financiële verkenning (die ter kennisname bij het raadsvoorstel is meegezonden) de raad een afweging kan maken. Deze gegevens zijn ook met onafhankelijke adviseurs opgesteld. De stukken zijn aan de gemeenteraad aangeleverd en de gemeenteraad kan eventueel een motie en/of amendement opstellen.

In het traject van de Ruimtelijke Koers heeft een zeer uitgebreide en integrale afweging plaatsgevonden tussen de verschillende zoekgebieden zoals in het collegeprogramma en later bij de uitwerking van het Plan van Aanpak Ruimtelijke Koers impliciet zijn gedefinieerd. Ten aanzien van de afweging tussen locaties: zie onder andere hoofdstuk 3.1 en 3.2 van het hoofdrapport en bijlage 1 van de Ruimtelijke Koers (Studie ruimtelijke modellen) , daarnaast is in de financiële verkenning inzicht gegeven in financiële aspecten t.a.v. de verschillende 'zoekgebieden'.

In bijlage 1 "Atlas Houten" zijn zowel thematische als SWOT-analyses voor gebieden opgenomen. Dit is een product van inventarisatie en analyse van interne en externe adviseurs en de bijdragen en aanvullingen uit het participatietraject. De SWOT-analyses op thema's waren bijvoorbeeld onderwerp van gesprek tijdens de Startbijeenkomst op 12 juni 2019 in het Houtens. Zie ook het participatieverslag daarover in bijlage 3 van het hoofdrapport Ruimtelijke Koers.

Vraag 4: Kunt u ons inzicht geven in de wijze waarop bepaalde kerngetallen en hoofdlijnen in de Ruimtelijke Koers (aantal te bouwen woningen per gebied, het totaal van 5800, de verlegging van de Rondweg, Noord-West vs. Oost en de keuze om te gaan verdichten) tot stand zijn gekomen binnen deze Ruimtelijke Koers? Wie besloot wat en wanneer, kan dit in de vorm van een chronologisch feitenrelaas?

Antwoord 4:

Zoals aangegeven in het Plan van Aanpak van de Ruimtelijke Koers is het traject van de ontwikkeling van de Ruimtelijke Koers een stapsgewijs en iteratief proces (geweest). De onderdelen inventarisatie en onderzoek, visieontwikkeling, strategie-uitwerking zijn van invloed op elkaar en hebben telkens gezorgd voor voortschrijdende inzichten en allerlei elementen die van invloed zijn op elkaar (woningbehoefte, financieel haalbaarheid, ruimtelijke aspecten et cetera). De raad is overigens tijdens de verschillende genomen stappen en de verkregen inzichten in het proces telkens betrokken en geïnformeerd. Deze momenten zijn voor de raad georganiseerd:

- 22 januari 2019: Bijpraatvond over PvA Ruimtelijke Koers;
- 14 mei 2019: Bijpraatavond over aanpak, fasering, zoekgebieden en participatie en communicatie in het traject van de Ruimtelijke Koers;
- 9 juli 2019: Werksessie met de raad over analyse, dilemma's en observaties, scenario's en zoekgebieden, terugkoppeling van participatieactiviteiten tot dat moment;
- 1 november 2019: Excursie voor raads- en commissieleden waarbij in de regio Utrecht verschillende referentielocaties zijn bezocht;
- 26 november 2019: Toelichting op analyse, uitwerking van Ruimtelijke Modellen en te maken keuzes t.a.v. de gebieden, inzicht in verschillen tussen Houten-Oost en Noordwest en de te maken afweging.
- 3 maart 2020: presentatie van Concept Ruimtelijke Koers (o.a. inclusief uitwerking van gebiedspaspoorten en de keuze voor Noordwest als te ontwikkelen gebied voor o.a. woningbouw);
- 18 en 30 juni 2020: kennissessies waarbij de raad ten aanzien van alle thema's in de gelegenheid is geweest vragen te stellen.

Vraag 5: De keuzes in de Ruimtelijke Koers zijn allemaal gemaakt. Zowel de onderdelen die relatief snel tot resultaat kunnen leiden als de langere termijn onderdelen zijn gedefinieerd. Aangezien dit een plan is voor de komende 20 jaar, willen wij vragen of het mogelijk is het plan op te splitsen. Wij denken graag mee. Is het bijvoorbeeld mogelijk om het als volgt aan te pakken?

- **Fase 1: Centrum en Molenzoom.** Direct starten met ontwikkelen van samenhangend plan voor beide gebieden en volgens plan binnen 5 jaar zoveel mogelijk woningen opleveren en centrum kwaliteitsimpuls geven.
- **Fase 2a:** Op basis van aantal woningen dat uit fase 1 mogelijk is, nog tijdens de uitvoering van fase 1, het vervolgplan maken voor gebied De Koppeling / De Schaft. Stimuleer bedrijven van de Schaft te verhuizen richting Doornkade en maak van Doornkade modern bedrijventerrein. Gebruik de Schaft voor woningbouw (dicht bij voorzieningen).
- **Fase 2b:** Als onderdeel van dit vervolgplan, onderzoek de mogelijkheid om de Koppeling te ondertunnelen. Hierdoor kan via de Schaft en boven de tunnel (groenstrook?) een verbinding worden gemaakt tussen Houten Noord en Houten Zuid.
- **Fase 3:** Afhankelijk van het succes van de woningbouw in fase 1 en 2, onderzoek waar verdere woningbouw gepland kan worden. Houten Oost, Hof van Wulven, andere kansrijke gebieden.

Op deze manier kunnen we snel beginnen met woningen, maar laten we de raad de mogelijkheid tot een gedegen keuze gedurende de komende jaren hoe we verder gaan ontwikkelen op basis van de dan geldende woningnood. Wat zouden hier technisch gezien de voor- en nadelen van zijn?

Antwoord 5:

De Ruimtelijke Koers is nu aangeboden aan de raad. De Koers bevat nu reeds een fasering die overigens voor fase 1 aansluit op de door u voorgestelde strategie, zie pagina 102 van de Ruimtelijke Koers (meer informatie vindt u in de geheime bijlage 3 bij het raadsvoorstel van de Ruimtelijke Koers: Ontwikkelstrategie en Grondbeleid Ruimtelijke Koers). Voor de andere fases die u voorstelt geldt dat in mindere mate of niet.

Vraag 6: Keuze voor Doornkade:

- a) **Door de Doornkade als aandachtspunt te nemen voor ontwikkeling van wonen is er minder ruimte voor werkgelegenheid en zal er zelfs bedrijvigheid verdwijnen uit Houten. Nu werken er mensen uit Houten in dit gebied.**
 - I. **Weten we hoeveel werkgelegenheid (voor Houtense inwoners) er mogelijk verloren kan gaan door deze plannen?**
 - II. **Is er overwogen om de Doornkade een kwaliteitsimpuls te geven als bedrijventerrein. We denken hier bijvoorbeeld aan het stimuleren van ondernemingen om te verhuizen van de Schaft naar de Doornkade. Wat zou dit alternatief kosten en hoe is die mogelijkheid onderzocht?**
- b) **De Utrechtseweg krijgt een flink zwaardere belasting wanneer de Doornkade volgens de plannen wordt ontwikkeld.**
 - I. **Deze weg wordt verdubbeld en loopt straks dwars door de nieuwe woonwijk. Een drukke verkeersader binnen een wijk is niet passend voor Houten. Welke ideeën zijn er om deze oplossing te laten passen binnen het Houtens DNA?**
 - II. **Er zal een stijging van verkeersbelasting en geluids- en fijnstofoverlast op de Utrechtseweg te verwachten zijn. Van welke waarden in verkeersbelasting, geluids- en fijnstofoverlast wordt uitgegaan voor de woningen die direct aan de Utrechtseweg komen te staan?**
 - III. **De Utrechtseweg loopt nu in de spits al vast bij de aansluiting tussen Nieuwegein en Utrecht. Deze aansluiting zal nog verder worden belast. Welke effecten op de verkeersbelasting van de Utrechtseweg verwacht men van en naar de aansluiting op de A12?**
- c) **De Doornkade ligt relatief ver van bestaande voorzieningen. Tenzij er nieuwe voorzieningen worden ingepland zal dit invloed hebben op de aantrekkingskracht voor woningzoekenden en zelfs beperkingen met zich meebrengen voor bepaalde groepen. Zijn hier berekeningen over gedaan en hoe zien die er uit? Hoe wordt er in deze context (en binnen de gehele Ruimtelijke Koers) voorkomen dat de sociale cohesie afneemt?**
- d) **Als we kijken naar zowel de SWOTs in het ATLAS werkboek, als de financiële uitwerking, als de documentatie over mobiliteit, snappen we niet waarom er is gekozen voor de Doornkade en niet voor Houten Oost. Is het mogelijk een aparte (vertrouwelijke) bijeenkomst te organiseren voor de raad om hier technisch dieper op in te gaan? Voor het draagvlak (binnen de raad) is het belangrijk dat hier uitgebreid over gesproken wordt.**

Antwoord 6:

- a)
 - I. Er is niet berekend hoeveel werkgelegenheid (voor Houtense inwoners) er mogelijk verloren kan gaan in dit gebied. Het is lastig om hier een goed beeld van te krijgen omdat:
 - o Een deel van de bedrijfspanden is leeg,
 - o Er komt met de nieuwe ontwikkeling, ook nieuwe bedrijvigheid en daarmee werkgelegenheid terug,
 - o Veel van de bestaande bedrijvigheid is mengbaar met een woonfunctie. Het is dus niet gezegd dat de bedrijvigheid, en daarmee de werkgelegenheid verdwijnt. Het is aan de markt om hier invulling aan te geven. Een strook van 200 a 300 meter aan de A27 blijft bedrijventerrein, daarna volgen zones met een menging van wonen en werken.
 - o Er zijn geen data beschikbaar van het aantal Houtenaren dat werkzaam is op de Doornkade.

Het college is derhalve van mening dat met de kwaliteitsimpuls op Doornkade er juist een toename van de werkgelegenheid voor Houtense inwoners kan plaatsvinden. Nadere informatie over werken is terug te vinden in de bijlage 'Prettig werken in Houten' toegevoegd bij het hoofdrapport Ruimtelijke Koers.

II. Er is door de jaren heen vaak getracht om de markt te bewegen een kwaliteitsimpuls op Doornkade te laten geven. Onder meer door meer ruimte te bieden in het bestemmingsplan (bedrijfsactiviteiten, gebouw, etc) om zodoende de markt te verbreden. Daar is door de markt geen gebruik van gemaakt. Datzelfde is ook op de Schaft gebeurd, waar de verbetering wel tot stand is gebracht. De verwachting van het college is dan ook niet dat zonder de woningbouwimpuls er een kwaliteitsverbetering op Doornkade tot stand zal komen. Er is niet in beeld gebracht wat de kosten van verplaatsing en verbetering betreft van bedrijven op de Schaft naar de Doornkade.

b)

I) De Utrechtseweg wordt verdubbeld maar loopt straks niet dwars door de nieuwe woonwijk, de bestaande Utrechtseweg wordt als het ware ingekort (tot aan A27) en er wordt een nieuwe Rondweg om de wijk heen gelegd. De bestaande route door de woonwijk (Oude Utrechtseweg) krijgt alleen een doorgaande functie voor bussen.

II) Geluidhinder en luchtkwaliteit zullen moeten voldoen aan de wettelijke normen in de Wet geluidhinder en de Wet Milieubeheer. Zie bijlage 1 bij dit document, de notitie naar luchtkwaliteit en geluid.

III) Over de regionale effecten, o.a. in Nieuwegein en de aansluitingen op de A12 wordt op regionaal niveau onderzoek gedaan .

c) In de Visie Maatschappelijke Voorzieningen (bijlage van de Ruimtelijke Koers) is voor de impact van de gehele Ruimtelijke Koers normatief (dus bij benadering) een uitbreiding berekend van het voorzieningenprogramma (onderwijs, cultuur, sport en recreatie).

De aanvullend te realiseren maatschappelijke voorzieningen zijn per uit te werken gebiedsdeel in hoge mate afhankelijk van het aanbod van type woningen en de groepen mensen die deze woningen gaan betrekken.

Het type woningbezetting bepaalt mede de noodzaak van bereikbaarheid van de voorzieningen. In overleg met alle maatschappelijke partners worden daarvoor programma's opgesteld. Als voorbeeld; de komst van jonge gezinnen in een bepaald gebied kan ertoe leiden dat met de schoolbesturen de stichting van een school wordt nagestreefd. De voorziening wordt niet beperkt tot onderwijs/sport maar zal tevens fungeren als een wijk/buurt ontmoetingsplek en een functie kunnen vervullen in de sociale cohesie.

Tot slot ligt het meest ver gelegen punt van de Doornkade nog altijd slechts op 10 minuten fietsafstand van het centrum van Houten. De voorzieningen aldaar liggen dus op relatief beperkte afstand van de nieuwe wijk Noordwest. Zie voor verdere aanvullende toelichting ook vraag/antwoord 6 van de GroenLinks fractie.

d) Over de details van de keuze om Noordwest voor woningbouw te ontwikkelen en Oost meer landschappelijke kwaliteit te geven kan de gemeenteraad via de agendacommissie een deels vertrouwelijk vergadering voorleggen.

Vraag 7: Verkeer

- a) **Zijn de nieuwe verkeersstromen al doorgerekend? Kan dit nog verschuivingen in de plannen tot gevolg hebben?**
- b) **Wat is de functie van het geplande nieuwe deel van de rondweg? Is het niet veel nuttiger om de huidige rondweg te behouden en het sterke karakter van de Houtense inrikker te behouden, met als enige verandering dat de inrikker aan beide kanten van de rondweg kan liggen (zoals ook op de Koppeling al het geval is!)? Uiteraard zijn er dan wel extra fietstunnels en rotondes nodig zoals het op de Koppeling is opgelost om**

de wijken te verbinden. Ook zal er geen knip nodig zijn en blijven de wijken rondom de geplande knip goed bereikbaar. Kan dit worden doorgerekend?

- c) Het OV in Houten is uitstekend qua treinverbinding, maar zeer matig qua busverbinding. Zijn de kosten die gemoeid zijn met het behoud van een stuk rondweg en utrechtse weg wel in verhouding met de kans dat wij over 20 jaar misschien geen busverbinding meer hebben? Kunt u daar met cijfers op reageren?

Antwoord 7:

a) Ja, de verwachte verkeersstromen zijn bekend. Desondanks kunnen verschuivingen in de plannen nodig blijken als de benodigde infrastructurele aanpassingen niet (of niet op tijd) haalbaar blijken te zijn. Het is overigens ook mogelijk dat bepaalde investeringen in de toekomst toch niet noodzakelijk blijken.

b) Wij vinden de Koppeling, ondanks de naam van deze weg, een duidelijke barrière binnen het woongebied van Houten. Houten-Zuid is een relatief grote wijk met een eigen centrum. De inwoners van Houten-Noordwest zullen meer op de bestaande voorzieningen in Houten gericht zijn. Door de Rondweg te verleggen verhogen we de ruimtelijke kwaliteit van het hele gebied, en ontstaat ook het gevoel dat de nieuwe wijk onderdeel is van Houten. Bovendien, het principe van de Rondweg is één van de kwaliteiten van het Houtens DNA. Daarom is het streven om Noordwest ook beter te koppelen aan de bestaande woonwijken.

c) Voor rendabele busverbindingen is bundeling van stromen nodig. De zwakkere buslijnen verdwijnen, de snellere verbindingen worden belangrijker. Juist door de woningbouw te concentreren langs de nu nog sterke buslijnen, kunnen deze voor de toekomst van meerwaarde worden.

Vraag 8: Starters, Ouderen en Sociale woningbouw

- a) We willen bouwen voor de Houtense woningzoekenden. Toch wordt er gekozen om uitgebreid te bouwen in Houten Noord-West, richting Utrecht. Er is zelfs genoemd dat dit handig is omdat het nieuw geplande station Lunetten dan goed bereikbaar is. Dit zou bijvoorbeeld veel woningzoekenden uit Utrecht zelf kunnen aantrekken. Heeft u de woonwensen van Houtense starters en senioren in vergelijking tot die van Utrechtse woningzoekenden in kaart gebracht? Zijn deze gegevens bekend en meegenomen in de afweging om zo dicht bij Utrecht voor 'onze' jongeren en senioren te bouwen?
- b) We willen bouwen voor starters. Hoe gaan we dat doen? De definitie van starterswoningen is een aankoopbedrag van onder de €265.000,-; een grens die voor starters erg hoog is. Op welke wijze verwacht u dat projectontwikkelaars gestimuleerd kunnen worden om te bouwen ruim onder deze grens om echte starters, zoals bijvoorbeeld onze jeugd die het ouderlijk huis wil verlaten een kans te geven in Houten te blijven wonen?
- c) Hoe zorgen we voor goede sociale ruimtelijke ordening? Hiermee bedoelen we: architectuur op een manier die de sociale cohesie ondersteunt, toegankelijke wijkvoorzieningen waar men elkaar kan ontmoeten en voldoende doorstroming en menging binnen de wijken, waardoor betrokken wijkbewoners in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen? Kunnen er kaders aan de Ruimtelijke Koers en ruimtelijke projecten meegegeven worden zodat er aandacht wordt besteed aan het tot stand komen van goede sociale cohesie binnen de ontwikkelgebieden? Op welke manier zou u deze kaders formuleren?

Antwoord 8:

a) De gemeenten in de regio hebben allen een ambitie om wonen toe te voegen. Onze eigen woningvoorraad moet meer in balans komen en er zijn gebieden die een impuls kunnen gebruiken. Het voornemen is dat het woningbouwprogramma van de Ruimtelijke Koers voor het grootste deel ten goede aan lokale woningzoekenden.

Houten-Noordwest is in vergelijking tot een eventuele ontwikkeling in Houten-Oost dicht bij Utrecht gelegen, dit biedt een aantal voordelen die wij in hoofdstuk 3 van de Ruimtelijke Koers hebben beschreven. Er heeft geen afweging plaatsgevonden tussen de woonwensen van woningzoekenden

uit Houten en die van Utrecht. In het Woningbehoefteonderzoek gaat Companen wel in op leefstijlen. Houten maakt onderdeel uit van een regionale woningmarkt. Voor een deel wil Houten ook bijdragen aan het oplossen van het grote regionale woningtekort. Companen geeft aan dat er, gelet op verhuisrelaties, kansen liggen om vooral mensen uit Bunnik, IJsselstein, Zeist, Utrecht en Nieuwegein te binden (Bijlage 4 van de Ruimtelijke Koers, onderdeel Trends en ontwikkelingen en wonen en wonen & zorg, pagina 83). Voorts verwijzen we naar het antwoord op vraag 9 van ChristenUnie waarin o.a. is aangegeven dat de Huisvestingswet geen aparte voorrangstatus regelt voor Houtenaren.

b) Het is een terechte opmerking dat het gewenst is dat de goedkope koopwoningen voor starters vrij op naam prijzen moeten hebben in een aanzienlijke variatie (en dus niet grotendeels vlak onder een dan gangbare grens). Het woningbouwprogramma zal planologisch goed vastgelegd moeten worden (hierin heeft de gemeente dus een sturende rol) en de realisatie daarvan moet goed gemonitord worden (hierin heeft de gemeente dus een bewakende rol). Tegelijkertijd zal er een balans gevonden moeten worden tussen kwaliteitseisen die de gemeente stelt, bijvoorbeeld ten aanzien van duurzaamheid, en betaalbaarheid en gewerkt worden aan het instrumentarium.

c) Bij de concrete projectontwikkeling per (deel)locatie is sociale cohesie een belangrijk aspect. Bij de projectontwikkeling zal dit gaan om een goede menging te verkrijgen, een goed voorzieningenaanbod, een veilige woon- en leefomgeving en openbare ruimte (bijv. aantrekkelijk voor wandelaars). Dit zijn voorwaarden om inclusiviteit en sociale cohesie te bewerkstelligen als de woningen zijn gerealiseerd en bewoond.

Vraag 9: Inpassing binnen het huidige Houten

- a) **Veel zorgen zijn er over de keuze voor hoogbouw. Kunnen er richtlijnen worden gedefinieerd hoe hoog een nieuw gebouw mag zijn ten opzichte van de afstand tot bestaande voordeuren? Het is sterk ongewenst dat inwoners straks hun voordeur uitlopen en tegen een enorme muur aankijken. Een definitie van een zichthoek vanaf de voordeur naar de bovenkant van een nieuw complex lijkt ons noodzakelijk. Zijn hier mogelijkheden voor?**
- b) **In hoeverre zijn de getekende gele 'dozen' al gedefinieerd. Ze lijken al zeer specifiek een locatie, vorm en grootte te hebben in de tekeningen in de Ruimtelijke Koers. Kunt u aangeven wat vastligt en wat puur indicatief is?**

Antwoord 9:

a) Met het aanpassen van de zonering is een betere overgang gecreëerd tussen de bestaande wijken en de ontwikkelingszones. Hierbij is de goothoogte en maximale bouwhoogte direct grenzend aan de omliggende wijken ingeperkt.

b) Er mag niet zomaar 'hoogbouw' gerealiseerd worden. De wijze waarop deze overgang concreet wordt vormgegeven is zeer locatie specifiek en vraagt om een concrete uitwerking van ontwikkelingen direct grenzend aan de bestaande bebouwing. Het verschilt sterk of een ontwikkeling plaatsvindt in bijvoorbeeld het centrumgebied of de Molenzoom. Een generieke maatregel lijkt dan ook bij voorbaat niet toepasbaar. Daarnaast zijn de projectgrenzen van toekomstige ontwikkelingen niet bepaald. Projecten vinden plaats op basis van private initiatieven. We weten dan ook niet vooraf wat de ruimtelijke context gaat zijn van een specifieke ontwikkeling. Ook zet de Koers het in Houten gangbare planningsproces niet buitenspel. Een project moet nog altijd een heel aantal stappen, waaronder inspraak, doorlopen voordat zij tot uitvoering kan komen. In dit planningsproces is voldoende mogelijkheid om op de vormgeving van de overgang te sturen. Dit is dus nadere planuitwerking.

b) De 'gele' dozen zijn een testverkaveling uit de voorbeelduitwerkingen, veelal opgemaakt op percelen waarvan vermoed wordt dat daar op termijn een ontwikkeling kan plaatsvinden. De voorbeelduitwerking met 'gele dozen' is gebruikt om enerzijds ruimtelijk te onderzoeken wat voor ontwikkelingscapaciteit er in een deelgebied is en anderzijds om een eerste onderzoek te doen naar de haalbaarheid van ontwikkelingen. De vorm, opzet en grens van de ontwikkelingen is in geen geval een concreet plan. Feitelijk is daarmee de gehele voorbeelduitwerking indicatief.

Bijlage

1. Notitie lucht- en geluidskwaliteit RK