Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 338325
Zaaknummer: 746520

Houten, 14 september 2021

gemeente Houten

Onderwerp:
Onderzoek gebiedsontwikkeling Houten-Noordwest en Houten-Oost

Beslispunten:
1. Het “Onderzoek gebiedsontwikkeling Houten-Noordwest en Houten-Oost”, vast te stellen, met daarin inzichten, dilemma’s en aanbevelingen voor mogelijke gebiedsontwikkeling in Houten-Noordwest en Houten-Oost;
2. De resultaten van dit onderzoek (als onderdeel van de bredere onderzoeksagenda “Bouwen in Houten”) te gebruiken voor verdere gedachtevorming naar een mogelijk nieuwe ruimtelijke visie, strategie of anderszins voor Houten.

Samenvatting
Het college heeft een onderzoek uitgevoerd naar mogelijkheden tot gebiedsontwikkeling (woningbouw) in Houten-Noordwest en -Oost. Hiertoe heeft de raad het college opgeroepen in motie 105. Het onderzoek heeft inzichten, dilemma’s, vervolgvragen en aanbevelingen opgeleverd. Deze kunnen gebruikt worden bij mogelijke latere trajecten waarbij ruimtelijke keuzes worden gemaakt en/of een mogelijk traject voor vorming van een nieuwe ruimtelijke visie, strategie of anderszins voor Houten.

Het onderzoek is afgerond en wordt door middel van dit voorstel aangeboden ter vaststelling aan de gemeenteraad.

Aanleiding
Motie 105 van de gemeenteraad (30 maart 2021) heeft het college opgeroepen onderzoek te doen naar een herijking van het gebied Noordwest en gebiedsontwikkeling in Houten-Oost.

Omdat de context voor de onderzoeken door het verwerpen van de Ruimtelijke Koers is gewijzigd is de aanpak van de onderzoeken tussentijds (medio april/mei) bijgestuurd. Hierover is de gemeenteraad geïnformeerd met een raadsinformatiebrief (11 mei, nr. 741728) en tijdens de bijpraatavond op 13 april.

Het onderzoek is afgerond. De raad wordt voorgesteld de inzichten, dilemma’s, vervolgvragen en aanbevelingen te gebruiken bij mogelijke latere trajecten waarbij ruimtelijke keuzes worden gemaakt en/of een mogelijk traject voor de vorming van een nieuwe ruimtelijke visie, strategie of anderszins voor Houten.

Beoogd effect
Het onderzoek levert inzichten, dilemma’s, vervolgvragen en aanbevelingen voor de gebieden Houten-Noordwest en Houten-Oost. Deze kunnen gebruikt worden voor mogelijke latere trajecten waarbij ruimtelijke keuzes worden gemaakt en/of een mogelijk traject voor de vorming van een nieuwe ruimtelijke visie, strategie of anderszins voor Houten.

Argumenten per beslispunt
1.1 Hiermee is uitvoering gegeven aan een deel van motie 105.
Met het verwerpen van het voorgenomen besluit over de Ruimtelijke Koers door de gemeenteraad zijn amendement 10 en motie 86 vervallen. De gemeenteraad heeft op 30 maart een nieuwe motie aangenomen, motie 105. In deze motie heeft de raad opgeroepen door te gaan met de onderzoeken naar Houten-Oost en Houten-Noordwest. Het bijgevoegde onderzoek geeft als één van de onderdelen binnen de bredere onderzoeksagenda ‘Bouwen in Houten’ invulling aan motie 105.

1.2 Met de uitvoering van het onderzoek zijn verschillende scenario’s en varianten voor gebiedsontwikkeling van Houten-Noordwest en Houten-Oost onderzocht.
Hierbij is rekening gehouden met de door de gemeenteraad meegegeven wensen/uitgangspunten voor het onderzoek. Deze zijn hieronder kort samengevat waarbij onderscheid te maken is tussen algemene uitgangspunten en uitgangspunten specifiek voor Houten-Noordwest respectievelijk Houten-Oost. Deze uitgangspunten zijn opgenomen in paragraaf 2.1 in bijlage 1.

Algemeen

1 De uitkomsten van de nadere uitwerking moeten recht doen aan de woningbehoefteopgave. In het bijzonder geldt dat voor het aantal te realiseren betaalbare woningen voor de beoogde doelgroepen en de beoogde kwaliteitseisen van de gebouwde woningen en voorzieningen.

2 Conform de adviezen van de Gemeentelijke Gezondheidsdienst Regio Utrecht (GGDrU) omtrent luchtkwaliteit, wordt in de scenario's geen woningbouw geprojecteerd binnen een zone van 300m van de A27 en binnen een zone van 50m van de Rondweg.

3 Het afstandscriterium voor luchtkwaliteit helpt ook bij het voorkomen van geluidhinder. In Amendement 10 geeft de raad aan dat voldaan moet worden aan de World Health Organisation (WHO)-normen voor geluid. Deze komen in grote lijnen overeen met de voorkeursgrenswaarden uit de Wet Geluidhinder. Of hieraan voldaan kan worden is afhankelijk van diverse factoren die pas bij verdere uitwerking van de plannen exact kunnen worden bepaald. Beperkte hogere grenswaarden kunnen nodig blijken om inefficiënt ruimtegebruik of zeer hoge schermen te voorkomen. (Ook bij de realisatie van Houten-Zuid zijn deze toegepast voor eerstelijnsbebouwing langs de Rondweg.)

Specifiek voor ontwikkellocatie Noordwest

4 Voor het ontwikkelgebied Noordwest wordt een uitwerking gemaakt die voorziet in een betere scheiding van wonen en werken op de Doornkade.

5 De woningen in Noordwest komen verder van de snelweg te liggen, in lijn met de adviezen van de GGDrU hierover. Dit betekent concreet dat Hof van Wulven op een andere manier ingevuld wordt (bijvoorbeeld met sportvoorzieningen, groen of bedrijven in plaats van met woningen).

6 Voor Noordwest worden ook scenario's onderzocht waarbij de Rondweg niet wordt verlegd.

7 De groenstructuur in Noordwest moet voldoende robuust zijn zodat er een wijk kan ontstaan die vergelijkbaar is met andere wijken in Houten.

Specifiek voor ontwikkellocatie Oost

8 Gebiedsontwikkeling in Houten-Oost moet recht doen aan de woningbehoefteopgave en de ontwikkeling van het Kromme Rijnlandschap.

9 Een belangrijke focus ligt in Houten-Oost op andere typen woonvormen dan in een doorsnee uitlegwijk. De wijk sluit aan en heeft een mooie overgang naar het te realiseren landschapspark.

10 De uitwerking van het Manifest Houtense Koers wordt integraal als scenario in het onderzoek betrokken. Het gaat daarbij zowel om de omvang en samenstelling van de wijk als om de duurzame uitgangspunten die in het Manifest zijn beschreven.

1.3 Het onderzoek levert samenhangende resultaten doordat verschillende beleidsvelden en partijen betrokken zijn bij het onderzoek.

Er is gebruik gemaakt van de externe expertise van adviesbureaus Goudappel (verkeer, gezondheid), Stadkwadraat (financiën, strategie) en OKRA Landschapsarchitecten (stedenbouw en landschap). Daarnaast zijn er medewerkers van de gemeente Houten betrokken bij het onderzoek. Zij hebben vanuit hun eigen beleidsvelden notities geschreven (bijlagen bij hoofdrapport) t.a.v. economie, duurzaamheid, maatschappelijke voorzieningen en technische aspecten. Deze notities zijn in veel gevallen verdiepingen dan wel uitbreidingen van de notities die door de werkgroepen zijn opgesteld in het kader van de ontwikkeling van de Ruimtelijke Koers. Daarnaast zijn de GGDrU en de Provincie Utrecht betrokken bij het onderzoek (zie argumenten 1.7 en 1.8).

1.4 Met het bijsturen van het onderzoek is ook de variant onderzocht zoals gepresenteerd door het Houtens Manifest

Het Houtens Manifest is een initiatief van een groep inwoners. Het Manifest stelt een woonwijk voor ten oosten van Houten. In deze woonwijk moeten 3.200 woningen gebouwd worden. Ook moet hier een landschapspark komen. Daarnaast wil het Manifest 1.600 woningen bouwen in het Centrum, De Molenzoom en De Koppeling. In het onderzoek zijn de ideeën van het Manifest op allerlei thema's onderzocht en getoetst op de effecten binnen verschillende thema's (zie argument 1.3).

1.5 De opstellers van het Houtens Manifest zijn actief betrokken bij het onderzoek
Een vertegenwoordiging van het Houtens Manifest heeft meegedacht gedurende het hele proces van het onderzoek. Zo zijn de uitgangspunten voor het ontwerpen en berekenen van de haalbaarheid samen bepaald. Het oorspronkelijke Manifest is op onderdelen die niet haalbaar bleken - met name in de verbeeldingen - aangepast naar de wensen van het Manifest (zie p. 27 en 28 van de onderzoeksrapportage). Ook konden de leden van het Manifest tussentijds vragen stellen en informatie aanleveren. Er hebben in totaal ruim 10 bijeenkomsten plaatsgevonden waaronder bijeenkomsten in 'Ontwerpteam-verband' waarbij opstellers van het Houtens Manifest zijn aangesloten daaromheen hebben nog verschillende bilaterale overleggen plaatsgevonden.

1.6 Er is gesproken met de GGDrU over haar adviezen t.a.v. gezondheid i.r.t. gebiedsontwikkeling.
Dit was één van vragen van de raad uit motie 86. Het college heeft nogmaals gesproken met de GGDrU ten aanzien van haar adviezen wat betreft gezondheidsaspecten (lucht- en geluidskwaliteit). Ook zijn de scenario's en varianten met de GGDrU beschouwd op het aspect gezondheid. De onderscheidende aspecten zijn opgenomen in hoofdstuk 5.5 van bijlage 1. De GGDrU is uiteraard groot voorstander van het voldoende afstand bewaren (of het toepassen van voldoende maatregelen) tot wegen ter bescherming van de gezondheid met betrekking lucht en geluid. Dit advies is als uitgangspunt in de verschillende scenario's en varianten genomen.

De GGDrU heeft nogmaals aangegeven dat ze begrijpt dat er binnen gebiedsontwikkeling sprake is van een integrale afweging waarbij gezondheid één van de te behandelen aspecten is.

1.7 Er is gedurende het onderzoek een aantal keer gesproken met de provincie Utrecht.
De raad heeft het college in haar motie 105 (voorheen motie 86) opgeroepen om de provincie de vraag te stellen hoe mogelijke woningbouw en een landschapspark in Houten-Oost kan rekenen op instemming van de provincie. Het antwoord van de provincie heeft de raad ontvangen in een raadsinformatiebrief (746314) op 1 juli 2021. Het antwoord van Gedeputeerde Staten op het verzoek om een uitspraak over Houten-Oost is opgenomen in de rapportage.

De provincie geeft in de brief een toelichting op het provinciale- en Rijksbeleid t.a.v. woningbouw (ladder van duurzame verstedelijking). De provincie geeft aan dat Houten een kansrijke regiopoort is voor de ontwikkeling van een aantrekkelijk gemengd stedelijk woonmilieu. Zij wil zich graag inzetten om deze kansen te realiseren. De provincie concludeert dat het aan de gemeente Houten is om eventuele uitbreidingslocaties nader te verkennen. Echter, een grootschalige woningbouwontwikkeling aan de oostzijde van Houten ligt naar het idee van Gedeputeerde Staten niet voor de hand.

De provincie geeft in haar brief aan een voorkeur te hebben voor binnenstedelijke ontwikkeling. Uitbreiding wordt niet op voorhand uitgesloten. Een eventuele uitbreiding van de kern Houten dient goed te worden gemotiveerd (kwantitatief en kwalitatief) aan de hand van een integrale afweging, waarbij Gedeputeerde Staten nadrukkelijk kansen ziet voor binnenstedelijke ontwikkeling. Zij benadrukken het belang om gezamenlijk de binnenstedelijke mogelijkheden te verkennen en uit te werken, met in achtneming van de uitspraken van de gemeenteraad. Gedeputeerde Staten begrijpt dat dit een complexe opgave is en biedt graag de uitgestoken hand om hieraan constructief met de gemeente Houten samen te werken. In hoofdstuk 5.10 is een uitgebreide beschrijving opgenomen van de reactie van de provincie en is een duiding gegeven van het regionale ruimtelijke beleid en visievorming in relatie tot de verschillende opties die in dit onderzoek voor liggen.

Daarnaast is met de provincie Utrecht gesproken over cultuurhistorische waarden in Noordwest en -Oost in relatie tot onder andere het UNESCO Werelderfgoed en Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Bij het uitwerken van de scenario's en varianten is rekening gehouden met de betekenis van deze waarden. Verder zijn algemene inzichten hierover opgenomen in de rapportage (bijlage 1).

2.1 Het onderzoek levert inzichten, dilemma's, onderzoeksvragen en aanbevelingen voor de mogelijke bouw van woningen en ontwikkeling van het landschap in Houten-Noordwest en Houten-Oost.
In het onderzoek zijn vier hoofdscenario's en verschillende varianten binnen de scenario's onderzocht. De scenario's en varianten zijn getoetst op de effecten binnen verschillende thema's zoals ruimtelijke kwaliteit, mobiliteit, woningbehoefte en perspectief op financiële haalbaarheid. In hoofdstuk 5 van bijlage 1 is de effectbeschrijving op alle thema's opgenomen. In hoofdstuk 6 staan alle inzichten, dilemma's en aanbevelingen.

Zowel in Noordwest als in Oost is een goede, groene woonwijk te ontwikkelen. Bij het nu voorziene aantal nieuwe woningen (in totaal, inclusief verdichting in Centrum, Molenzoom en De Koppeling) is spreiding van de opgave over zowel Noordwest áls Oost echter niet aan te raden: het leidt niet tot

minder noodzakelijke investeringen in bijvoorbeeld infrastructuur, maar wel tot minder voorzieningen en kwaliteit in elk van de afzonderlijke gebieden. Er moet dus een keuze gemaakt worden tussen één van beide locaties. En daarnaast blijft de ontwikkeling van locaties binnen de Rondweg noodzakelijk om – ook op de korte termijn – aan de woningbehoefte te voldoen.

We hebben geconstateerd dat zowel in Noordwest als in Oost een goede wijk te realiseren is, maar voor beide locaties geldt ook dat er nog heel veel onzekerheden zijn en dat er nog heel veel zaken verder uitgewerkt moet worden. Dat kost tijd. Om die reden is de aanbeveling om voor de korte termijn de focus te leggen op binnenstedelijke locaties voor nieuwe woningen en daar duidelijke randvoorwaarden en kaders voor te definiëren. Tegelijkertijd moet ook een duidelijke keuze gemaakt worden tussen de mogelijke ontwikkellocaties buiten de Rondweg, zodat een start gemaakt kan worden met de uitwerking van één van de locaties tot een concreet verkavelingsplan. Het gaat in essentie om de principiële keuze tussen zoveel mogelijk transformatie van bestaande locaties of voor het realiseren van een nieuwe woonwijk in het landschap.

2.2 De inzichten uit dit onderzoek kunnen gekoppeld worden aan de andere delen van de onderzoeksagenda 'Bouwen in Houten'(zoals de enquête van I&O Research).

Daarmee zijn dit bouwstenen voor de onderzoeksagenda 'Bouwen in Houten'. Het vormen van de 'agenda' zal voortduren tot Houten weer tot een punt is gekomen waarbij er weer keuzes (kunnen) worden gemaakt.

Kanttekeningen

1.1 De onderzoeken geven geen inzichten in de relatie tot de gebieden binnen de kern Houten (Centrum, Molenzoom en Koppeling).

De onderzochte scenario's richten zich alleen op Noordwest en Oost waarbij hier tussen de 2.200 en 3.400 woningen zijn voorzien. De opgave in de scenario's voor gebieden binnen de kern Houten varieert daarom tussen de 1.200 en 2.600 woningen uitgaande van het programma dat als uitgangspunt is genomen in het onderzoek. De gebieden in de bestaande kern, Centrum, Molenzoom en Koppeling, zijn niet financieel doorgerekend. Er is daardoor geen uitspraak te doen over de haalbaarheid van deze gebieden in de scenario's. Op hoofdlijnen zijn aannames gedaan over het aantal woningen binnenstedelijk in de scenario's.

Als aandachtspunt hierbij geldt dat een significante verlaging van de woningdichtheid ten opzichte van de uitgangspunten van de Ruimtelijke Koers de financiële haalbaarheid fors zal verslechteren. Daarmee is een bepaalde bouwmassa voor veel binnenstedelijke locaties benodigd voor een financieel haalbare (her)ontwikkeling. Dit betekent dat het voorzien van minder woningen in Centrum, Molenzoom en Koppeling resulteert in een verlaging van het aantal binnenstedelijke locaties voor (her)ontwikkeling. Daarnaast geldt dat verlaging van het ontwikkelvolume de financiële dekking van de investeringen in de hoofdstructuur van de binnenstedelijke locaties verlaagt (zoals bijvoorbeeld het kunnen herinrichten van de openbare ruimte van de Molenzoom). Om samenhangende en onderbouwde keuzes te maken over de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Houten, zowel binnen als buiten de bestaande Rondweg, is het noodzakelijk dat deze verbanden gelegd worden.

1.2 Het is nog onduidelijk wat er moet gebeuren met de resultaten van het onderzoek omdat er geen opdracht ligt voor het opstellen van een nieuwe ruimtelijke visie.

Voor een mogelijke nieuwe ruimtelijke visie zijn financiële middelen nodig (voor o.a. personele inzet, externe expertise). Deze zijn nu niet beschikbaar. Om dit proces te starten en dekking te organiseren is een raadsbesluit nodig. Ook zal hier te zijner tijd over deze nieuwe aanpak en het proces moeten worden gecommuniceerd.

Participatie

In het kader van het onderzoek naar Houten-Noordwest en -Oost heeft geen participatie plaatsgevonden. Gezien de vorm van hetgeen nu aan de raad wordt voorgelegd (een onderzoek als onderdeel van een onderzoeksagenda) zou het ook niet logisch zijn om nu participatie te laten plaatsvinden. Er is door middel van dit voorstel sprake van onderzoek met daarin inzichten, dilemma's, vervolgvragen en aanbevelingen voor mogelijke gebiedsontwikkeling in Houten-Noordwest en Houten-Oost. Er is nog geen sprake van visievorming, waarbij participatie aannemelijk is. Zoals aangegeven bij het tweede beslispunt kunnen de resultaten van dit onderzoek gebruikt worden bij eventueel verdere gedachtevorming naar een mogelijk nieuwe ruimtelijke visie, strategie of anderszins voor Houten. In dit kader ligt het dan voor de hand om participatie te laten plaatsvinden. Ook in het kader van de effectbeoordeling is participatie benoemd (hoofdstuk 5.10 van bijlage 1). Hier is duidelijk dat in het kader van dit onderzoek geen sprake is geweest van participatie in welke vorm dan ook waarin de Houtense (toekomstige) inwoner zich heeft kunnen uitspreken over Noordwest dan wel Oost.

Financiën en formatie

In het projectbudget van de Ruimtelijke Koers resteert nog circa €210.000. Hiermee worden de kosten voor het onderzoek gedekt.

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

Communicatie

De voortgang van het onderzoek is tussentijds op de website van de gemeente Houten en via pers en nieuwsberichten gedeeld met inwoners. Ook de bijpraatavonden op 13 april en 13 juli waren digitaal voor belangstellenden te bekijken.

Het onderzoek is na het delen met de raad gepubliceerd op de website van de gemeente.

Voortgang

De resultaten van het onderzoek zijn onderdeel van de onderzoeksagenda ‘Bouwen in Houten’ en kunnen gebruikt worden in een mogelijk traject voor de vorming van een nieuwe ruimtelijke visie, strategie of anderszins voor Houten.

De onderzoeksagenda treft voorbereidingen om in de nieuwe bestuursperiode tot visievorming over te kunnen gaan. Het vormen van de ‘agenda’ zal voortduren tot Houten tot een punt komt waarbij keuzes (kunnen) worden gemaakt voor de toekomst. De agenda zal niet bestaan uit een enkele rapportage maar zal verschillende ‘bouwstenen’ bevatten zoals het onderzoek dat door middel van dit voorstel wordt aangeboden aan de raad.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Onderzoek gebiedsontwikkeling Houten-Noordwest en Houten-Oost
    - 1.01 Dossier: relevante moties en amendement uitvoering onderzoek;
    - 1.02 Dossier: Manifest Houtense Koers;
    - 1.03 Effecten scenario’s en varianten uitgebreid;
    - 1.04 Notitie werkgroep duurzaamheid;
    - 1.05 Mobiliteitsscan presentatie en toelichting;
    - 1.06 Akoestische verkenning Houten-Noordwest en -Oost;
    - 1.07 Notitie werkgroep werken en economie;
    - 1.08 Notitie werkgroep maatschappelijke voorzieningen;
    - 1.09 Geheime notitie: Financieel perspectief woningbouwontwikkeling Houten Noordwest & Oost;
    - 1.10 Notitie werkgroep technische aspecten;
    - 1.11 Dossier: beantwoording vraag Houten-Oost door provincie Utrecht;
    - 1.12 Werkboek groene stedenbouwkundige principes en openbare ruimte
    - 1.13 Notitie biodiversiteit
    - 1.14 Reflectie groep ‘Manifest Houtense Koers’
    - 1.15 Totaaltabel beoordeling effecten.

Houten, 14 september 2021

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten

de secretaris,	de burgemeester,
A.J. Barink	G.P. Isabella

Bijlagen

ja

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Sander Bos
2e PoHo: Hilde de Groot

Raadsbesluit *(gewijzigd in de raadsvergadering van 4 november 2021)*

Voorstelnummer: 338325

Onderwerp
Onderzoek gebiedsontwikkeling Houten-Noordwest en Houten-Oost

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14 september 2021 gelezen en besluit:

1. Het “Onderzoek gebiedsontwikkeling Houten-Noordwest en Houten-Oost”, *ter kennisgeving aan te nemen,* met daarin inzichten, dilemma’s en aanbevelingen voor mogelijke gebiedsontwikkeling in Houten-Noordwest en Houten-Oost;
2. De *inhoud* van dit onderzoek (als onderdeel van de bredere onderzoeksagenda “Bouwen in Houten”) te gebruiken voor verdere gedachtevorming naar een mogelijk nieuwe ruimtelijke visie, strategie of anderszins voor Houten;

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 4 november 2021.

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

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