Reactie op raadsvoorstel Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030. RTG 14-09-2021

Geachte raadsleden en commissieleden,

Als inwoner van het Oude Dorp volg ik vanaf 1975 met belangstelling de planologische ontwikkelingen in de gemeente Houten. Vanaf 2019 intensief de Herijking Visie Oude dorp 2030.

Ik heb in april jl. geconstateerd dat in de Detailhandels- en horecavisie Oude Dorp 2030 en de Sensiviteitsanalyse DPO Oude Dorp onjuistheden voorkomen m.b.t. de aannamen van de inwonersaantallen in het verzorgingsgebied Oude Dorp. Dit heb ik aangegeven in mijn zienswijze (zie reactie nr.6 van de reactienota) en per mail op 9 mei jl. gemeld aan de verantwoordelijke wethouder.

De winkelverzorgingsgebieden in Houten zijn bij de Vinex uitbreidingen heel duidelijk gedefinieerd. Inwoners binnen de rondweg moeten met de fiets de dagelijkse boodschappen kunnen doen. Op 09-07-2009 is door de gemeenteraad Visie Oude Dorp 2030 vastgesteld, waarbij o.a. de Detailhandelsvisie van 7-10-2008 een onderdeel van is. In deze visie is op blz. 6 het primaire verzorgingsgebied “Oude Dorp” aangegeven, tabel 2.2 geeft voor dit gebied aan **8420 inwoners** per 2007**.** Op 30-04- 2021 bedroeg het inwoneraantal in het verzorgingsgebied “Oude Dorp” **8421 inwoners**. Dit zijn de inwoners van de wijken, zoals aangegeven in de bijgaande bijlage.

Adviesbureau Ecorys heeft enkele grote fouten gemaakt. Men heeft bij het bepalen van het winkelverzorgingsgebied Oude Dorp gebruik gemaakt van omzetherkomstgegevens van Albert Hein en andere ondernemers in het Oude Dorp (zie bijlage 3, blz. 6). Men heeft het begrip “secundair verzorgingsgebied” ingevoerd en dit gebied voor 100 % meegeteld bij het totaal aantal inwoners in het winkelverzorgingsgebied oude Dorp 2020. Vervolgens is gesteld dat het bevolkingsdraagvlak van bijna **20.000 inwoners** voldoende is voor een met name **wijkverzorgend winkelcentrum**. De fout komt nog nadrukkelijker naar voren in de bijlage 4 (blz. 2, tabel 1). Hier is aangegeven het verzorgingsgebied van het Oude Dorp in 2020**;** **19.743 inwoners.** (Prognose 2030; **18.830**) Als 20 % van de inwoners van het secundaire verzorgingsgebied komt winkelen in het Oude Dorp, en 20 % van de inwoners van het primaire verzorgingsgebied Oude Dorp elders gaat winkelen (bijvoorbeeld bij Jumbo, Hoogvliet of Lidll), wijzigt dit nauwelijks in het aantal winkelbezoekers in het Oude Dorp. Ik vind ook dat er in de rapporten van Ecorys en de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp Houten onvoldoende rekening is gehouden met de 2 primaire winkelcentra binnen de rondweg.

In de reactienota is bij de beantwoording (nr. 6, punt 4) inhoudelijk niet ingegaan op de gemaakte fouten. Ook verantwoordelijk wethouder Sander Bos heeft niet gereageerd op mijn mail. Ondernemer Steenman is nu plannen aan het ontwikkelen op basis van verkeerde rapportages, **dit is zeer ernstig**. De gevolgen van een forse uitbreiding van het winkelverzorgingsgebied Oude Dorp inclusief extra parkeerplaatsen, zijn onder andere;

* Forse toename autoverkeer, voornamelijk vanuit andere winkelverzorgingsgebieden;
* Toename bevoorradingsvoertuigen;
* Ernstige aantasting van het historische karakter van het Oude Dorp;
* Het fiets- en voetgangersverkeer komt in het gedrang bij forse toename van het autoverkeer;
* Toename leegstand winkels in de primaire winkelcentra Castellum en Het Rond.

In 2015 kwam 31 % van de AH bezoekers per auto. In 2018 maar liefst **42 %.** (zie bijlage 3, blz. 22). Dit is een stijging van maar liefst **35 %.** De benchmarkt geeft aan dat voor dagelijkse boodschappen 35 a 40 % van de bezoekers met de auto komen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er in het Oude Dorp meer dan voldoende parkeerplaatsen zijn, waardoor te veel dagelijkse boodschappen worden gedaan met de auto. En dan nog in de fietsstad van het jaar! Moeten we ook niet de CO2 uitstoot gaan verminderen?

De dagelijkse detailhandel in het Oude Dorp is de laatste 10 jaar met 25 % gestegen, met name door de uitbreiding van Albert Hein. (zie bijlage 3, bladzijde 16) Het percentage dagelijkse detailhandel levensmiddelen Oude Dorp is **37 %,** landelijk is dit percentage **35 %**. Het uitbreiden van de Albert Hein (inclusief parkeerplaatsen) is niet noodzakelijk en ongewenst. De huidige supermarkt heeft zijn bestaansrecht voor de toekomst al lang bewezen met een grote klanttevredenheid en een hoge omzet per m2 winkeloppervlakte. Sinds het uitbreken van de Corona heeft ook het online winkelen van de dagelijkse boodschappen een grote toevlucht genomen, de grote supermarktketens breiden hun bezorgdiensten nog steeds uit. Hierdoor zal in de toekomst minder winkels nodig zijn.

In het uitvoeringsprogramma bij “Nader onderzoek uitbreiding Albert Hein” genoemde conclusies zijn niet juist. Bij de verkennende onderzoeken zijn verkeerde gegevens gebruikt.

Nu het college van B&W niet in staat is geweest om fouten van een extern adviesbureau te beoordelen en te corrigeren, zal dit helaas dit door de gemeenteraad gedaan moeten worden.

Met vriendelijke groet,

Bijlage reactie op raadsvoorstel Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030 12-09-2021

Verzorgingsgebied winkels Oude Dorp volgens Ecorys, bijlage 3, figuur 2.1

A) Primair verzorgingsgebied winkels Oude Dorp

wijknr.	wijk	inwoners prognose pronexus	inwoners werkelijk 30-4-2021	Opmerking
10	Oude Dorp	2127	2056	
11	Oorden	1052	991	
12	Hoven	904	890	Noordzijde grenst aan Het Rond.
15	Erven	1191	1207	
16	Poorten	1323	1225	
17	Slagen	1671	1747	
38	Schaften	199	199	Wijk in Hout Zuid
61	Bruggen	106	106	
	Totaal	**8573**	**8421**	

B) Secundair verzorgingsgebied winkels Oude Dorp

Alle wijken zijn onderdeel van deVinexuitbreidingen met Het Rond/ Castellum als verzorgingsgebied

wijknr.	wijk	inwoners prognose pronexus	inwoners werkelijk 30-4-2021	Opmerking
13	Gaarden	1321	1318	Grotendeels dichter bij het Rond
18	Borchen	974	957	Dichter bij het Rond + buurtsuper aanwezig
19	Campen	1750	1736	buurtsuper
31	Houten	1573	1493	Grenst tegen Castellum aan.
32	Waters	2264	2225	Dicht bij Castellu
33	Polders	1248	1221	Dicht bij Castellum, helemaal zuidelijk
35	muren	2113	2134	Dicht bij Castellum, helemaal zuidelijk
		11243	**11084**	

Totaal A en B; Prognose pronexus **19.861 inwoners** Werkelijk per 30-04-2021; **19.505 inwoners.**

Aanname inwoners winkelverzorgingsgebied winkels Oude Dorp

20 % van de inwoners secundair verzorgingsgebied winkelt in het Oude Dorp

20 % van de inwoners primair verzorgingsgebied winkelt elders (o.a. Jumbo, Hoogvliet, en Lidl)

Primair verzorgingsgebied		8421
Bij; 20 % van het secundair verzorgingsgebied		2217
Af; 20 % van het primaire verzorgingsgebied		-1684
	TOTAAL	**8954**