Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 777030
Zaaknummer: 878243

Houten, 15 juli 2025

gemeente Houten

Onderwerp:
Gebiedsvisie Houten Oost

Beslispunten:

1. De gebiedsvisie Houten Oost vast te stellen met als doel het ruimtelijk mogelijk maken van:
    a. Landschapsontwikkeling, ten behoeve van recreatie, natuurontwikkeling, en klimaatadaptatie;
    b. De realisatie van een nieuw woongebied dat naadloos aansluit bij het Houtens DNA en waarbij het landschap leidend is in opzet, om zo een uniek en divers woningaanbod toe te voegen, waarvan 2/3 betaalbaar is en minimaal 30% bestaat uit sociale huur;
    c. Aantrekkelijke alternatieven voor mobiliteit en zo te sturen op de bereikbaarheid van Houten en de regio.
2. De gebiedsvisie te gebruiken als bouwsteen voor de Omgevingsvisie
3. Het college de opdracht te geven om voor de vervolgfase van nader onderzoek naar samenwerking en financiële haalbaarheid een startnotitie op te stellen en deze ter vaststelling aan de raad voor te leggen.

Samenvatting

De gebiedsvisie Houten Oost geeft op hoofdlijnen invulling aan de ambitie van de gemeente om op termijn een groene wijk aan de oostkant van de kern Houten te realiseren. De visie laat zien hoe daar op een gezonde en duurzame wijze een deel van de woningbouwbehoefte (namelijk 2750 van de 4750 benodigde woningen) ontwikkelt kan worden. De sleutel daarvoor is het verbinden van de woningbouwopgave met het aanleggen van een landschapspark voor alle inwoners van de gemeente. Het landschapspark biedt ruimte voor groen, waterberging, biodiversiteit, ontspanning, ontmoeting en recreatie.
De gebiedsvisie is een integrale ruimtelijke vertaling van een aantal bestaande domein-overstijgende ambities en doelen (die in andere beleidsdocumenten zijn vastgesteld). Deze domein-overstijgende ambities krijgen straks een plek in de Omgevingsvisie. In die zin wordt op gebiedsniveau voorgesorteerd op de Omgevingsvisie.

De gebiedsvisie is een integraal aanbod aan de regio en de provincie om bij te dragen aan het woningtekort en uitbreiding van de regionale natuur- en recreatiebehoefte. Het is het vertrekpunt voor verdere onderzoeken en planuitwerkingen. Het biedt ook een vertrekpunt voor overleg en onderzoek met de regio en met marktpartijen en het biedt duidelijkheid voor de grondeigenaren in het gebied, stakeholders en inwoners over de gewenste ontwikkelrichting van het gebied.

De gebiedsvisie is voldoende flexibel en adaptief om in te kunnen spelen op onverwachte ontwikkelingen of financiële wijzigingen. Gebiedsontwikkeling is namelijk ook een langjarig proces waarbij gedurende de looptijd omstandigheden zullen veranderen. De gebiedsvisie vraagt divers vervolgonderzoek gericht op haalbaarheid. Komende periode zet de gemeente zich in om zowel de planologische haalbaarheid (goedkeuring van de provincie om buiten de verstedelijkingscontour te mogen bouwen) als de financiële haalbaarheid uit te werken. Vervolgstappen, zoals het opstellen van een stedenbouwkundig plan, kunnen plaatsvinden wanneer er voldoende zicht is op een verantwoorde financiële en planologische basis. Een nog op te stellen startnotitie geeft inzicht in hoe we deze financiële basis verder gaan onderzoeken.

Aanleiding

In het Collegeprogramma 2022 – 2026 is afgesproken dat voor Houten Oost een marsroute wordt ontwikkeld naar het bouwen van 2.750 woningen in Houten Oost. Uitgangspunt hierbij zijn de lijnen van het Manifest Houtense Koers. Dit bewoners initiatief uit 2021 pleit voor leven en wonen op een menselijke maat in een gezonde leef- en woonomgeving. Daarbij is woningbouw gericht op sociale cohesie; het bouwen aan gemeenschappen op een

duurzame en milieubewuste wijze. Passend binnen het Houtense DNA, realistisch en met de ambitie om vernieuwend voort te bouwen, ten bate van onze (toekomstige) inwoners en het milieu.

De noodzaak om deze woningen te bouwen is hoog. Met name woningen in het betaalbare segment zijn vrijwel niet verkrijgbaar in Houten. Daarnaast heeft Houten als gevolg van de dubbele groeitaak uit het verleden een eenzijdige woningvoorraad met een overmaat aan eengezins-rijwoningen en krijgen we steeds meer te maken met de gevolgen van de vergrijzing. Ouderen hebben behoefte aan specifieke woningen; gericht op langer thuis wonen en zorg. Dit aanbod is onvoldoende aanwezig in Houten.

Met de groei van het aantal woningen en inwoners in Houten, groeit ook de behoefte aan natuur- en recreatiegebied. De voorgenomen ontwikkeling van in totaal 4.750 woningen in Houten stelt eisen aan de woonomgeving en de aanwezigheid van recreatiemogelijkheden in de directe omgeving. Bij het vaststellen van het collegeprogramma is daarom per amendement verzocht in Houten Oost een landschapspark te ontwikkelen binnen de gemeentegrens van Houten, buiten bestaande en nieuwe woonwijken. Bij het vrijgeven van de vier varianten voor de gebiedsvisie in september 2024 is door de gemeenteraad per amendement deze vereiste aangescherpt. Specifiek is verzocht bij de gebiedsvisie een visie op groen op te nemen hoe het plangebied bijdraagt aan de overkoepelende groenopgave vanuit Groen Groeit Mee, waarvan een onderdeel is dat de ontwikkeling van een landschapspark voor ongeveer 35 hectare binnen de gemeentegrenzen ligt.

De gebiedsvisie beschrijft de ambitie en wijze waarop we aan de oostkant van Houten een gebied kunnen ontwikkelen met deze gevraagde ruimte voor wonen, landschap en natuur. Gebiedsontwikkeling is een proces dat gaat van het abstracte visieniveau naar concrete plannen en uitwerkingen. Voor het zover is dat er gebouwd kan worden, zijn er nog veel onderzoeken en doorrekeningen noodzakelijk. De gebiedsvisie is hiervoor het vertrekpunt. Op basis hiervan is het mogelijk om in vervolgfases deze verdiepingsslagen te maken en zo steeds concreter te kunnen worden. Gebiedsontwikkeling is daarmee ook een langjarig proces. In de periode verandert de wereld continue. De gebiedsvisie is daarom voldoende flexibel en adaptief om in te kunnen spelen op onverwachte ontwikkelingen of financiële wijzigingen.

Geheimhouding is nodig om de positie van de gemeente in onderhandelingen niet uit handen te geven
Ingevolge artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b en i Wet open overheid mag het college geheimhouding opleggen op informatie die verstrekt is aan de raads- en commissieleden. De bijlage “Perspectief financiële haalbaarheid en strategie Houten Oost” (incl. (sub)bijlagen) is geheim. Deze bijlage geeft inzicht in de financiële positie en belangen van de gemeente bij de ontwikkeling van het gebied. De gemeente heeft er financieel belang bij om in vrijheid met ontwikkelaars te kunnen onderhandelen, in concurrentie aanbestedingen te doen zonder dat inschrijvende partijen inzicht hebben in de geraamde kosten en afspraken te maken over de uitvoering van deze afspraken. Deze informatie kan door partijen (strategisch) gebruikt worden bij prijs- en kostenverdelingsonderhandelingen met de gemeente. Voornoemde aan de raad verstrekte bijlagen zijn volgens artikel 89 lid 4 van de Gemeentewet geheim, totdat de raad de geheimhouding opheft.

Beoogd effect

Door vaststelling van de gebiedsvisie geeft de gemeente richting aan de gewenste ontwikkeling van het gebied op de lange termijn door ruimtelijke en maatschappelijke ambities op hoofdlijnen vast te leggen. De visie biedt duidelijkheid aan inwoners, marktpartijen en andere betrokkenen over de koers van de gemeente en vormt daarmee de basis voor verdere planvorming, samenwerking en besluitvorming.
De vaststelling van de gebiedsvisie maakt het mogelijk om vervolgstappen te zetten en draagt bij aan de onderbouwing van toekomstige ruimtelijke besluiten en de Omgevingsvisie.

Argumenten per beslispunt

1.1 De gebiedsvisie geeft duidelijkheid over de richting waarin de gemeente Houten zich wil ontwikkelen en op welke wijze Houten Oost bijdraagt aan het realiseren van gemeentelijke doelstellingen.

De gebiedsvisie voor Houten Oost is een ruimtelijk en stedenbouwkundige visie op de wijze waarop we de benodigde woningen een plek willen geven in een nog te ontwikkelen landschapspark. Met deze gebiedsvisie laten we zien hoe we diverse gemeentelijke doelstellingen (woningbouw, natuur en recreatie) willen bereiken voor de inwoners en woningzoekenden, maatschappelijke partners en buurgemeenten. Na een periode van richting bepalen komt realisatie van de gestelde doelen en ambities door vaststelling van deze gebiedsvisie een stap dichterbij.

1.2 De gebiedsvisie is een integraal aanbod aan de regio en de provincie om bij te dragen aan het woningtekort en uitbreiding van de regionale natuur- en recreatiebehoefte

De regionale behoefte aan woningen en natuur- en recreatiegebieden is groot. De gebiedsvisie laat zien hoe de gemeente via de realisatie van Houten Oost kan bijdragen aan het oplossen van deze opgave. De visie toont aan waarom Houten Oost past in de regionale verstedelijkingsstrategie van verdichting rondom Regiopoorten (Utrecht Nabij). En op welke wijze we investeren in een biodivers en recreatief toegankelijk landschap ten behoeve van Houten en de regio. Door de gebiedsvisie in te brengen in regionale studies (gebiedsonderzoek) en overleggen (gebiedsalliantie IRP), wordt het mogelijk integraal afgewogen keuzes te maken voor toekomstige gebiedsontwikkelingen.

1.3. De gebiedsvisie geeft aan hoe het plangebied bijdraagt aan de overkoepelende groenopgave vanuit Groen Groeit Mee

De visie geeft aan hoe een robuust wijkpark gerealiseerd kan worden met uitlopers naar de woonclusters. Het park legt verbindingen naar bos Nieuw Wulven en via het waterbergende landschap in het oosten naar het Kromme Rijngebied. Door opname van dit park en deze verbindingen wordt deze groenopgave verankerd in de visie.

1.4 De gebiedsvisie schetst een mobiliteitsprincipe dat aansluit op het regiopoorten beleid en het STOMP principe

Het regiopoortenbeleid, onderdeel van de regionale verstedelijkingsstrategie (Utrecht Nabij), gaat uit van stedelijke verdichting rondom OV-knooppunten. Houten Oost ligt met 10 minuten fietsen van twee treinstations, binnen de invloedssfeer van de regiopoort Houten. Door daarnaast in te zetten op het STOMP-principe stellen we de voetganger en fietser voorop en kunnen we de beperkte ruimte inzetten voor een groene leefomgeving. (STOMP = ‘Stappen’, ‘Trappen’, Openbaar vervoer, deelmobiliteit (*mobility as a service*, MAAS), Personenauto).

1.5 De kaders die de visie schept, bieden voldoende ruimte om tot een haalbare gebiedsontwikkeling te komen

De financiële haalbaarheid van de gebiedsvisie is getoetst met een globale berekening. Deze laat zien dat binnen de kaders van de visie het mogelijk is om tot een financieel haalbare ontwikkeling te kunnen komen. De waterbergende landschapsstrook is hierbij niet meegenomen om te ontwikkelen, wel om toegankelijk te maken voor recreatie in de vorm van onder meer wandelpaden. Ook met de grondeigenaren (marktpartijen) is gekeken naar de ontwikkelmogelijkheden en opbrengstpotenties. Zij onderschrijven de belangrijkste uitgangspunten van de visie. Op basis hiervan, en van de financiële verkenning, kan gesteld worden dat de kaders die de visie schept, vanuit financieel oogpunt voldoende zijn om het plan verder uit te werken.

1.6 De gebiedsvisie Houten Oost maakt de visie op de totale woningbouwopgave van 4.750 woningen compleet.

De totale woningbouwopgave van Houten bedraagt 4.750 woningen tot 2040. Een deel van deze opgave (circa 2.000 woningen) realiseren we binnenstedelijk in het CMK-gebied. De groei van het aantal woningen en inwoners in dat gebied heeft consequenties voor de rest van de gemeente Houten maar kunnen niet allemaal in dat gebied opgelost worden. Zo neemt de behoefte aan natuur en recreatiegebied toe, is het wenselijk de waterberging van Houten Oost te koppelen aan CMK (om die laatste robuuster te maken), neemt de verkeersintensiteit toe en verschuiven er (mogelijk) sport- en of onderwijsvoorzieningen waar woningbouw voor in de plaats komt vanuit het CMK-gebied richting Kruisboog. De gebiedsvisie Houten Oost geeft antwoord op deze vraagstukken en maakt hiermee de inbedding van de gehele woningbouwopgave voor Houten compleet.

1.7 De gebiedsvisie biedt duidelijkheid voor de grondeigenaren in het gebied, stakeholders en inwoners over de gewenste ontwikkelrichting van het gebied

Het overgrote deel van het plangebied is in eigendom bij een consortium van vier marktpartijen en de gemeente. Daarnaast zijn er diverse particuliere eigenaren in het gebied. De gebiedsvisie gaat er van uit dat deze particuliere percelen behouden blijven in het gebied. Het consortium heeft aangegeven de uitgangspunten van de gebiedsvisie te onderschrijven. Vaststelling van de gebiedsvisie geeft duidelijkheid aan al deze partijen wat de gewenste ontwikkelrichting van de gemeente is.

1.8 De gebiedsvisie vormt het vertrekpunt voor verdere planuitwerking.

Een vastgestelde gebiedsvisie vormt het startpunt voor verdere uitwerkingen. Door dit perspectief te verankeren wordt het mogelijk verdere onderzoeken naar financiële, technische en planologische haalbaarheid uit te voeren. Dit kan zowel gezamenlijk met de marktpartijen als met de regio plaatsvinden.

2.1 De gebiedsvisie is een bouwsteen voor de omgevingsvisie

De gemeente Houten werkt aan een omgevingsvisie. Daarin komen de bestaande en nieuwe strategische ambities en doelen voor de ontwikkeling en bescherming van de fysieke leefomgeving bij elkaar te staan. De gebiedsvisie Houten Oost geeft, vooruitlopend op de omgevingsvisie, invulling aan een deel van deze ambities. Daarom stellen we voor de gebiedsvisie vast te stellen als bouwsteen voor de omgevingsvisie zoals ook gedaan is bij de Agenda Buitengebied en de gebiedsvisie CMK.

3.1 Het verder verkennen met de marktpartijen van de samenwerking en financiële haalbaarheid is een wenselijke vervolgstap.

De startnotitie laat zien hoe we het vervolgonderzoek naar samenwerking en financiële haalbaarheid vorm gaan geven. De mate waarin de gemeente te maken krijgt met kosten, opbrengsten en risico's van deze gebiedsontwikkeling, is afhankelijk van de wijze waarop we deze gebiedsontwikkeling ter hand willen nemen. Naast de gemeente is een consortium van vier marktpartijen eigenaar van de gronden in het plangebied. Zij onderschrijven de uitgangspunten van de gebiedsvisie. Gemeente en marktpartijen hebben de intentie uitgesproken deze gebiedsontwikkeling nader te verkennen en daarbij de gebiedsvisie als vertrekpunt te beschouwen. Als eerste stap hierin gaan we verkennen op welke wijze we kunnen samenwerken. Verdeling van kosten, opbrengsten en risico's maakt onderdeel uit van de afspraken over de samenwerking.
De startnotitie geeft inzicht in de benodigde capaciteit en financiële middelen en onderzoeksresultaten. Voor deze verkenning is naar verwachting advies benodigd op het gebied planeconomie, ontwikkelstrategie en stedenbouw. Waar mogelijk zullen de kosten hier ook gedeeld worden met de marktpartijen. De startnotitie stellen we dan ook in afstemming met de marktpartijen op zodat we een gezamenlijk eindresultaat bereiken. Bij de vaststelling van het collegeprogramma door de raad op 20 september 2022 is ook de programmabegroting voor Bouwen voor Houten vastgesteld. Hiertoe is de bestemmingsreserve Bouwen voor Houten 2023-2026 opgericht. Deze is nog voldoende van omvang om de fase van financiële haalbaarheid uit te bekostigen. In de startnotitie wordt dit verder inzichtelijk gemaakt.

3.*2 Vanwege de brede maatschappelijke opgave is het wenselijk dat de raad sturing geeft aan de vervolgstap.*

In het collegeprogramma is opgenomen dat we voor Houten Oost een marsroute ontwikkelen naar het bouwen van ongeveer 2.750 woningen in Houten-Oost. De voorliggende gebiedsvisie is hiervan de eerste mijlpaal. De uitwerking van de financiële haalbaarheid is een belangrijke logische vervolgstap op weg naar het kunnen opstellen van een stedenbouwkundig plan. Omdat de gebiedsvisie diverse maatschappelijke opgaven adresseert, zoals de landschapsontwikkeling, is het wenselijk de vervolgstap expliciet te maken door middel van een startnotitie.

Kanttekeningen

1.1 De visie behelst een tijdsspanne van circa 15 jaar waardoor binnen de kaders flexibiliteit nodig is; niet alles wat in de visie staat zal exact zo gerealiseerd kunnen worden.

Deze visie beschrijft de ambitie van de gemeente voor gebiedsontwikkeling in Houten Oost. Gebiedsontwikkeling is een langjarig proces dat gaat van het abstracte visie niveau naar concrete plannen en uitwerkingen. Deze visie is hierbij pas de eerste stap. Er zijn nog veel onderzoeken en doorrekeningen noodzakelijk. De gebiedsvisie is hiervoor het vertrekpunt.

Gebiedsontwikkeling is daarmee ook een langjarig proces. In de periode verandert de wereld continue. De gebiedsvisie dient daarom voldoende flexibel en adaptief te zijn om in te kunnen spelen op onverwachte ontwikkelingen. Het moet mogelijk zijn om keuzes te maken in de mate waarin we ambities realiseren, bijvoorbeeld als de maximale ambitie technisch of financieel niet mogelijk is. Voortschrijdend inzicht vanuit beleid of de markt kunnen eveneens invloed hebben. Het is de reden dat er geen blauwdruk is gemaakt maar een bepaalde mate van flexibiliteit is ingebouwd. Denk hierbij aan de mate van gestapeld parkeren, de mate van fysieke inrichting van het waterbergende landschap, de mate van invulling van de extra ambitie op sociale woningbouw en de maat van het wijkpark. Volgende fasen geven steeds meer duidelijkheid hierover. Een eerste vervolgstap vormt nu de startnotitie voor de volgende fase van verdere verkenning van de haalbaarheid. Startnotities voor volgende fases, zoals het opstellen van een stedenbouwkundig plan, worden pas aan uw raad voorgelegd als er voldoende zicht is op een verantwoorde financiële en planologische basis.

1.2 De provincie heeft nog niet ingestemd met gebiedsontwikkeling in Houten Oost

Op dit moment heeft de provincie Utrecht nog niet ingestemd met de gebiedsontwikkeling voor Houten Oost. De provincie heeft in haar ambtelijke beoordeling van de (eerste) plannen in februari 2024 aangegeven dat zij nader gebiedsonderzoek noodzakelijk vindt. Het plan van aanpak voor dit gebiedsonderzoek wordt naar verwachting in september 2025 vastgesteld. Het gebiedsonderzoek wordt onder de paraplu van het IRP in samenwerking met de provincie, gemeenten Bunnik en Wijk bij Duurstede en de U10 uitgevoerd. De vastgestelde gebiedsvisie vormt input voor dit gebiedsonderzoek.

1.3 Een verdere verkenning van de financiële haalbaarheid en ontwikkelstrategie is nodig en kan leiden tot keuzes in binnen de ambities.

De kosten, opbrengsten, onzekerheden en risico's zijn op dit moment op hoofdlijnen in beeld gebracht, passend bij de fase waarin het project zich bevindt. Belangrijk voordeel is dat de gemeente beschikt over eigen grondposities binnen het plangebied. Dit biedt mogelijkheden om financiële opbrengsten te realiseren. De fase van waarin het project zich bevindt maakt dat de doorrekening onzekerheden in zich heeft. Kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op huidige marktschattingen en kengetallen.
De mate waarin de gemeente te maken krijgt met deze kosten, opbrengsten en risico's, is afhankelijk van de wijze waarop we deze gebiedsontwikkeling ter hand willen nemen. Naast de gemeente is een consortium van vier marktpartijen eigenaar van het grootste deel van de gronden in het plangebied. Zij onderschrijven de uitgangspunten van de gebiedsvisie. De wijze waarop we gaan samenwerken met deze partijen moet in een volgende fase verder worden uitgewerkt in een ontwikkelstrategie. De verdeling van kosten, opbrengsten en risico's maakt onderdeel uit van de afspraken over de samenwerking. Gemeente en marktpartijen hebben de intentie uitgesproken deze samenwerking verder te verkennen.

1.4 De ontwikkeling van de waterbergende landschapsstrook kan niet bekostigd worden uit de opbrengsten van de woningbouw.

Om dit te bekostigen is een landschapsexploitatieplan nodig. Dit houdt in dat andere financiële bijdragen dan woningbouw gezocht worden voor inrichting, beheer en onderhoud. Samen met de marktpartijen en het Hoogheemraadschap onderzoeken we hoe we kunnen komen tot dit landschapsexploitatieplan.

1.5 Nadere uitwerkingen en onderzoeken zijn nodig en zullen leiden tot keuzes in binnen de ambities.

Met het vaststellen van de gebiedsvisie is de planvorming niet afgerond. Het visiedocument vraagt om nadere uitwerking(en) in een stedenbouwkundig plan of deelplannen waarin de ruimtelijke en programmatische kaders concreet worden gemaakt. Ook is bij een vervolg een MER (Milieu Effect Rapportage) noodzakelijk. Deze vervolgstappen worden niet eerder opgepakt dan in afstemming met uw raad. Onderdeel hiervan vormen alle onderzoeken ten behoeve van de technische haalbaarheid. De technische haalbaarheid is voor de gebiedsvisie op quickscan-niveau onderzocht voor flora en fauna, archeologie, bodem en energie. Archeologie vormt hierbij een aandachtspunt; het gehele gebied is archeologisch kansrijk gebied. Dit maakt ontwikkeling niet onmogelijk maar vraagt tijd en financiële middelen om dit nader te onderzoeken. Voor het gehele woningbouwopgaven van CMK en Houten Oost is een studie gedaan naar de effecten op de verkeersbelasting van het wegennet door het toevoegen van 4.750 woningen. Hieruit blijkt dat de huidige verkeersstructuur, indien diverse doorstromingsmaatregelen worden uitgevoerd, voldoende robuust is om de groei te kunnen opvangen. Aanpassingen aan de structuur betreffen

bijvoorbeeld het aanleggen van extra uitvoegstroken en verkeerslichten. Ook is onderzoek gedaan naar parkeren voor de gebiedsontwikkelingen in Houten Oost en CMK.

1.6 Bij de uitwerkingen dienen ook de consequenties voor het gebied De Kruisboog in ogenschouw genomen te worden.
De Kruisboog manifesteert zich ten gevolge van de gebiedsontwikkelingen in CMK en Houten Oost als centraal voorzieningengebied. Het aantal gebruikers van de Kruisboog zal toenemen en het gebied fungeert als overloopgebied voor maatschappelijke functies die hiernaartoe worden verplaatst vanuit CMK. Een vervolgstudie is nodig om te bepalen of en hoe de Kruisboog tegemoet kan komen aan deze ruimtevraag en wat de consequenties zijn van intensiever gebruik.

1.7 Voor een vervolg dient een toegewijde projectorganisatie opgesteld te worden
Voor de uitvoering van de volgende fase, het verder uitwerken van de samenwerking en financiële haalbaarheid, is een toegewijde projectorganisatie noodzakelijk. De op te stellen startnotitie maakt inzichtelijk welke stappen gezet worden en welke formatie en financiële middelen benodigd zijn. Verwacht wordt dat er specifiek advies benodigd is op het gebied van stedenbouw, ontwikkelstrategie en planeconomie. In deze fase wordt ook onderzocht welke kennis en kunde de toekomstige projectorganisatie moet bezitten. Dit is mede afhankelijk van de samenwerkingsvorm die geschikt lijkt.

Participatie

Gestart is in 2024 met het intern opstellen van verschillende varianten voor deze mogelijke gebiedsontwikkeling van Houten Oost. Basis voor de varianten vormden de uitgangspunten die voortvloeien uit divers vastgesteld beleid en regionale afspraken. Het betreft dan bijvoorbeeld de woonvisie, de visie biodiversiteit, het principe ‘bodem- en watersturend’, het Groen Groeit Mee pact en de afspraken rondom ontwikkelmogelijkheden en mobiliteitstransitie binnen de Regiopoorten. Om beter inzicht te krijgen in hoe deze ambities samenhangen en wat er gebeurt als de nadruk gelegd wordt op één van de ambities, is een ambitieweb opgesteld. Samen met de initiatiefgroep Houtens Manifest is bepaald om drie ambities eruit te lichten en daarvoor de lat extra hoog te leggen. Deze ambities zijn cruciaal om de hoofdambitie – de bouw van een groene, leefbare en betaalbare wijk als startpunt voor de vorming van een landschapspark – te verwezenlijken. Door het gebruik van het ambitieweb kregen we inzicht in hoe de varianten op bepaalde ambities scoren en welke consequenties bepaalde keuzes hebben binnen dit spanningsveld.

Vervolgens is vanaf september 2024 op diverse participatiemomenten met inwoners, bewoners van omliggende wijken, jongeren en stakeholders gesproken over voorkeuren en consequenties van verschillende keuzes. Samen met de expertise van beleidsmedewerkers is gekomen tot een voorkeursvariant die verschillende elementen van de varianten combineert. Deze voorkeursvariant is verder uitgewerkt, wederom met input van bewoners en stakeholders naar de uiteindelijke visie. Gedurende het gehele proces is overleg geweest met Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) om er zeker van te zijn dat de varianten voldoen aan de vereiste van ‘bodem- en watersturend’ als leidend principe van gebiedsontwikkeling. De wijze waarop is geparticipeerd en de resultaten hiervan zijn terug te lezen in het participatielogboek als bijlage bij dit raadsvoorstel.

Het vaststellen van deze visie is pas een eerste stap in het proces van gebiedsontwikkeling. Het proces is opgedeeld in fasen waarin gewerkt wordt van ‘visionair’ naar ‘concreet’. Per volgende fase wordt een apart participatieplan opgesteld waarin duidelijk het doel van de participatie beschreven wordt, en op welke wijze de participatie vorm krijgt. Afhankelijk van de positie van een partij krijgt deze een mate van invloed in een proces. In de volgende fase waarin de haalbaarheid nader onderzocht wordt zal naar verwachting geen sprake zijn van brede publieksparticipatie.

Financiën en formatie

De gemeente Houten staat voor een omvangrijke ruimtelijke en maatschappelijke opgave. Met de gebiedsvisie Houten Oost wordt beoogd een stevig deel van de woningbouwambitie te realiseren, samen met versterking van het landschap en het creëren van een duurzame, gezonde leefomgeving. Tegelijkertijd bevindt de gemeente zich in een periode van beperkte financiële ruimte. De begroting staat structureel onder druk, het grondbedrijf kent een

relatief kleine reserve en aanvullende financiële middelen voor grootschalige investeringen zijn voorlopig niet beschikbaar. Dit vraagt om een gefaseerde, realistische aanpak met oog voor risico's, haalbaarheid en bestuurlijke slagkracht.

Gebiedsontwikkeling is een langjarig proces. Op basis van deze visie moet in de komende circa 15 jaar de ontwikkeling van Houten Oost vorm gaan krijgen. Vanwege de omvang, de tijdspanne en diverse onzekerheden is de visie dynamisch en flexibel opgesteld zodat er bijgestuurd kan worden gedurende het proces. Zo is er genoeg ruimte om op basis van de visie een haalbaar en uitvoerbaar plan op te stellen én om gedurende de looptijd van het project te kunnen inspelen op veranderende (markt)omstandigheden.

Samenhang met CMK en bredere woningbouwopgave
Beide gebiedsvisies – Houten Oost en CMK – dragen bij aan het realiseren van de totale woningbouwopgave. Ze beïnvloeden elkaar ook ruimtelijk (bijvoorbeeld via mobiliteit en voorzieningen). De gebiedsontwikkeling Houten Oost dient daarom in samenhang te worden gezien met de recent vastgestelde gebiedsvisie Centrum-Molenzoom-Koppeling (CMK). Ook deze visie draagt bij aan de woningbouwopgave, maar kent een forse investeringsopgave waar geen volledige dekking tegenover staat. Bovendien is de gemeentelijke regierol daar beperkt, mede door versnipperd eigendom. Beide gebiedsvisies kennen een overlappende uitvoeringsperiode. Dit vergroot de druk op gemeentelijke capaciteit, middelen en bestuurlijke aandacht, en vraagt om onderlinge afstemming en prioritering.

Hoewel de gebiedsvisie Houten Oost bijdraagt aan belangrijke maatschappelijke doelen, leidt de uitvoering ervan – net als die van CMK – op termijn tot structurele lasten op de gemeentelijke begroting. Het gaat dan onder andere om kapitaallasten van investeringen in infrastructuur en publieke voorzieningen, kosten voor structureel beheer en onderhoud, en een toename van exploitatiekosten in het sociaal domein, mobiliteit en onderwijs, als gevolg van bevolkingsgroei. Deze lasten zijn deels op te vangen binnen de exploitatie van de gebiedsontwikkeling, maar dekkingsmogelijkheden zijn nog niet volledig uitgewerkt of gegarandeerd. Er zijn structurele opbrengsten zoals de algemene uitkering en belastinginkomsten, maar deze groeien niet altijd evenredig mee met stijgende structurele lasten. Er is dus sprake van een aanvullende dekkingsopgave om het volledige ambitieniveau van de woningbouwopgave als geheel te kunnen realiseren. In de vervolgfase beoordelen we integraal het meerjarenperspectief door te kijken naar aanvullende financieringsbronnen, herprioritering binnen de investeringsagenda, en het benutten van externe bijdragen, zoals subsidies of samenwerking met publieke en private partners.

Vooruitblik en voorwaarden
Voor Houten Oost geldt dat er perspectief is op een financieel haalbare ontwikkeling. Gemeentelijk grondbezit, betrokken marktpartijen en gerichte subsidies vormen bouwstenen om een uitvoerbare gebiedsontwikkeling tot stand te brengen. Vaststelling van de visie betekent géén instemming met uitvoering of financiële verplichtingen, maar legt de ruimtelijke en maatschappelijke ambitie vast als vertrekpunt voor vervolgfasen. In de volgende fase wordt ook aandacht besteed aan de keuze voor de gemeentelijke rolneming en de wijze waarop kosten, opbrengsten en risico's verdeeld worden.

Communicatie

Vaststelling van de visie wordt gecommuniceerd via de gebruikelijke gemeentelijke communicatiekanalen. Verder maken we hiervan melding in de diverse overleggen met regio-overheden. Voor het naar buiten brengen van de inhoud van de visie is een video-boodschap beschikbaar van circa 2 minuten.

Voortgang

De gebiedsvisie vraagt divers vervolgonderzoek gericht op haalbaarheid. Komende periode is gericht op de planologische haalbaarheid (goedkeuring van de provincie om buiten de verstedelijkingscontour te mogen bouwen). Na positieve besluitvorming wordt gestart met het opstellen van de startnotitie om de samenwerking en financiële haalbaarheid uit te werken.

Planologische haalbaarheid - Gebiedsonderzoek
Op dit moment heeft de provincie Utrecht nog niet ingestemd met de gebiedsontwikkeling voor Houten Oost. De provincie heeft in haar ambtelijke beoordeling van de (eerste) plannen in februari 2024 aangegeven dat zij nader gebiedsonderzoek noodzakelijk vindt. Hierin moeten de drie (deels potentiële) ontwikkellocaties (Kersenweide, Integrale

ontwikkeling Bunnik Zuid en Houten Oost) integraal en in samenhang met elkaar en met de kwaliteiten van het Kromme Rijngebied worden onderzocht. Op dit moment wordt het plan van aanpak voor dit gebiedsonderzoek opgesteld wat naar verwachting in september door de stuurgroep zal worden vastgesteld. Het onderzoek moet voor de provincie beslisinformatie opleveren om Houten Oost al dan niet op te nemen in het provinciale programma wonen en werken (PPWW). Het onderzoek wordt samen met de gemeenten Bunnik en Wijk bij Duurstede, en de Provincie Utrecht uitgevoerd en bekostigd. De bijdrage vanuit Houten bedraagt naar verwachting circa € 25.000 en kan worden gedekt uit de bestemmingsreserve Bouwen voor Houten. Het onderzoek vormt input voor de gebiedsalliantie Kromme Rijngebied dat vanuit de U10 is opgezet ten behoeve van de doorontwikkeling van het Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP). Eén van de onderdelen waar de Provincie Houten Oost op beoordeelt, is het effect van het plan op het Kromme Rijnlandschap. De contouren van het groen-blauwe raamwerk hebben wij als gemeentelijke ambitie opgenomen in het ontwikkelperspectief van het Kromme Rijn Linie Landschap.

Startnotitie Financiële haalbaarheid
De mate waarin de gemeente te maken krijgt met kosten, opbrengsten en risico's van deze gebiedsontwikkeling, is afhankelijk van de wijze waarop we deze gebiedsontwikkeling ter hand willen nemen. Naast de gemeente is een consortium van vier marktpartijen eigenaar van de gronden in het plangebied. Zij onderschrijven de uitgangspunten van de gebiedsvisie. Gemeente en marktpartijen hebben de intentie uitgesproken deze gebiedsontwikkeling nader te verkennen en daarbij de gebiedsvisie als vertrekpunt te beschouwen. Als eerste stap hierin willen we verkennen op welke wijze we kunnen samenwerken. Verdeling van kosten, opbrengsten en risico's maakt onderdeel uit van de afspraken over de samenwerking. Voor de opzet van deze verkenning zal een startnotitie worden opgesteld die aan uw raad zal worden voorgelegd. De startnotitie geeft inzicht in de benodigde capaciteit en financiële middelen. Voor deze verkenning is naar verwachting advies benodigd op het gebied planeconomie, ontwikkelstrategie en stedenbouw. Waar mogelijk zullen de kosten hier ook gedeeld worden met de marktpartijen. De startnotitie stellen we dan ook in afstemming met de marktpartijen op zodat we een gezamenlijk eindresultaat bereiken.

Evaluatie

n.v.t.

Houten, 15 juli 2025
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,

de secretaris,	de burgemeester,
R. van Netten	H.C. Heerschop

Bijlagen

1. Gebiedsvisie Houten Oost: Buurtschappen in het Kromme Rijn Linie Landschap
   Met als bijlagen:
   a. Financieel perspectief en strategie Houten Oost (geheim)
      Bijlage I Eigendomskaarten:
      a. Eigendommen ontwikkelgebied (geheim);
      b. Eigendommen Landschapszone (geheim);
      c. Eigendommen huispercelen (geheim)
      Bijlage II Gebiedsexploitatie Houten Oost (geheim)
   b. Participatielogboek Houten Oost

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Wil Kosterman
2e PoHo:

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 777030

Onderwerp
Gebiedsvisie Houten Oost

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 15 juli 2025 gelezen en besluit:

1. De gebiedsvisie Houten Oost vast te stellen met als doel het ruimtelijk mogelijk maken van:
    a. Landschapsontwikkeling, ten behoeve van recreatie, natuurontwikkeling, en klimaatadaptatie;
    b. De realisatie van een nieuw woongebied dat naadloos aansluit bij het Houtens DNA en waarbij het landschap leidend is in opzet, om zo een uniek en divers woningaanbod toe te voegen, waarvan 2/3 betaalbaar is en minimaal 30% bestaat uit sociale huur;
    c. Aantrekkelijke alternatieven voor mobiliteit en zo te sturen op de bereikbaarheid van Houten en de regio.
2. De gebiedsvisie te gebruiken als bouwsteen voor de Omgevingsvisie
3. Het college de opdracht te geven om voor de vervolgfase van nader onderzoek naar samenwerking en financiële haalbaarheid een startnotitie op te stellen en deze ter vaststelling aan de raad voor te leggen.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 30 september 2025.

De raad van de gemeente Houten,
De plv. griffier,

H. Khairouni

de voorzitter,

H.C. Heerschop