

Reactienota op zienswijzen

Ontwerp Ruimtelijke Koers Houten 2040

Prettig wonen voor iedereen!



29 september 2020
Gemeente Houten

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Inspraakprocedure, reikwijdte en detailniveau beantwoording	3
1.3 Vervolg	4
1.4 Opzet en leeswijzer	4
2. Hoofdaanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	5
3. Beantwoording zienswijzen	6
Hoofdstuk 1: Inleiding; samenvatting.....	7
Hoofdstuk 2: Opgave	25
Hoofdstuk 3: Ruimtelijke Koers – Visie en maatregelen	48
Hoofdstuk 4: Ontwikkelstrategie	164
Hoofdstuk 5: Deelgebieden	180
Algemeen.....	307
Bijlage 1: Overzicht van indieners zienswijzen	321

1. Inleiding

Deze Reactienota gaat in op de zienswijzen die zijn ingediend op het Ontwerp Ruimtelijke Koers Houten 2040. Het Ontwerp heeft tussen 9 april en 18 juni 2020 ter inzage gelegen.

1.1 Aanleiding

De gemeente Houten heeft een urgente woningbouwopgave. Er is een flink tekort aan woningen in Houten, en deze vraag neemt de komende jaren alleen maar toe. Om deze opgaven het hoofd te bieden heeft de gemeente Houten, samen met inwoners, ondernemers, maatschappelijke partners en experts, de Ruimtelijke Koers ontwikkeld. De koers is de richtinggevende visie en strategie die beschrijft waarom, waar, wanneer en hoe Houten zich tot 2040 ruimtelijk wil ontwikkelen. Er heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden.

De informatie- en terinzagelegging van de Ruimtelijke Koers (ontwerpversie) liep van 9 april tot en met 18 juni 2020 (10 weken). De bedoeling was inwoners, maatschappelijke instellingen en ondernemers in deze periode goed te informeren over de inhoud van de Ruimtelijke Koers en de daarin gemaakte keuzes. Wie dat wilde, kon een schriftelijke (post, e-mail of afleveren bij de balie gemeentehuis) zienswijze indienen. De terinzagelegging was een extra, niet wettelijk verplichte, mogelijkheid tot inspraak bovenop de eerdere participatie voorafgaand aan de gebruikelijke inspraakprocedure via een Rondetafelgesprek (RTG). De gemeenteraad heeft hiertoe besloten (Plan van Aanpak Ruimtelijke Koers) om daardoor nog beter zicht te krijgen op zorgen en wensen van inwoners/organisaties die niet of nog onvoldoende in het participatietraject in beeld zijn gekomen. De huidige planning is dat de RTG's in oktober en november 2020 plaatsvinden. De RTG's worden door de gemeenteraad (griffie) georganiseerd. De ter inzage legging van de Ruimtelijke Koers heeft geleid tot 397 zienswijzen.

1.2 Inspraakprocedure, reikwijdte en detailniveau beantwoording

Inspraakprocedure

De inspraakprocedure van het Ontwerp van de Ruimtelijke Koers is aangekondigd via nieuwsberichten op onze website, social media, Huis-aan-huisblad 't Houtens Nieuws op 1 en 15 april 2020, Elektronisch Gemeenteblad op 8 april 2020 en tijdens het persgesprek van het college op 7 april 2020. Tussen 9 april en 18 juni 2020 was het mogelijk te reageren. Tijdens de inspraakprocedure zijn 397 zienswijzen ingediend. Met het oog op privacyoverwegingen zijn de zienswijzen niet voorzien van NAW-gegevens, maar zijn deze geanonimiseerd voor zover het natuurlijke personen betreft. De gemeenteraad heeft alle originele zienswijzen in de zomer van 2020 ontvangen (= niet samengevat en gerubriceerd) .

Reikwijdte en detailniveau reactienota

De reactienota betreft een samenvatting, rubricering en samenvoeging van zienswijzen. Indieners zullen dus - in de meeste gevallen - niet de letterlijke ingediende zienswijze kunnen teruglezen. In sommige gevallen zijn opmerkingen van indieners te gedetailleerd voor het abstractieniveau van de Ruimtelijke Koers en zijn deze niet opgenomen in de reactienota. Alle zienswijzen zullen op een later moment - indien van toepassing - worden gebruikt voor verdere uitwerking (bijvoorbeeld gebiedsontwikkeling of thematische verdieping). Indieners kunnen geen rechten ontleen aan de beantwoording van de zienswijzen.

1.3 Vervolg

Op basis van de reacties is de Ruimtelijke Koers op onderdelen aangepast. De Reactienota wordt door het college vastgesteld en aan de gemeenteraad toegezonden ten behoeve van de raadsbehandeling van de Ruimtelijke Koers (voorgenomen RTG's in oktober en november, debat- en besluitvorming op 8 december 2020).

1.4 Opzet en leeswijzer

De Reactienota volgt de hoofdstuk- en paragraafindeling van het Ontwerp Ruimtelijke Koers. De reacties zijn opgenomen in tabellen, waarbij in de eerste kolom het onderwerp van de reactie is aangegeven. Alle reacties (indieners) zijn voorzien van een nummer. Deze nummers vindt u terug in de tweede kolom van de tabel. Hiermee kunnen indieners terugzoeken wat het antwoord is op de gegeven reactie. In de derde kolom is een korte samenvatting opgenomen van de ingediende reactie. In de vierde kolom vindt u de reactie van de gemeente op de zienswijze. Wanneer dit van toepassing is vindt u in de vierde kolom ook welke consequentie de beantwoording heeft voor de Ruimtelijke Koers. Met andere woorden: hier leest u of de reactie aanleiding was voor aanpassing van de Ruimtelijke Koers.

Een overzicht van de indieners is opgenomen in bijlage 1. Wanneer sprake is van een privé persoon is deze geanonimiseerd naar 'natuurlijk persoon'

2. Hoofdaanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

De zienswijzen gaven voor het college van burgemeester en wethouders aanleiding verbeteringen te doen aan de Ruimtelijke Koers. De hoofdaanpassingen aan het Ontwerp Ruimtelijke Koers zijn:

- 1) Minder hoogbouw. De regels voor hoogbouw in de vier gebieden (Centrum, Koppeling, Molenzoom en Houten Noordwest) zijn aangepast. Er mogen geen torens van 14 verdiepingen direct naast bestaande (eengezins-)woningen. Maar de nieuwbouw moet nu door middel van getrapte hoogtes zo veel mogelijk aansluiten bij de hoogtes van de omliggende gebouwen (hoofdstuk 5);
- 2) Het ontwikkelgebied Centrum is kleiner geworden (paragraaf 5.2);
- 3) Er is in het hele document meer aandacht voor het behouden en versterken van het Houtense ruimtelijke DNA zoals de fietspaden, het groen en het openbaar gebied;
- 4) De voorgestelde keuze voor ontwikkeling van Houten-Noordwest is meer toegelicht en uitgewerkt (paragraaf 3.2);
- 5) De ambitie voor Houten-Oost als landschapspark is meer uitgelegd in tekst en beeld (paragraaf 3.2 en 5.6);
- 6) De teksten over onteigening en sloop zijn duidelijker gemaakt: de gemeente gaat niet onteigenen en/of slopen. Eigenaren en ontwikkelaars maken zelf afspraken over ontwikkeling (paragraaf 3.3 en 5.1);
- 7) Er zijn veel minder mogelijkheden tot ontwikkeling bij de bestaande Rondweg en Rondwegwal in Noordwest. Enkel bij de 'inprikkers' zijn ontwikkelmogelijkheden. Daarnaast is meer aandacht voor maatregelen die de nieuwe bebouwing echt onderdeel maken van de bestaande kern van Houten (paragraaf 5.5);
- 8) We hebben duidelijker gemaakt dat Houten niet naar of aan Utrecht of Nieuwegein groeit, zie paragraaf 5.7 (onze visie op Laaggraven)

3. Beantwoording zienswijzen

Hierna volgt de beantwoording van de zienswijzen per hoofdstuk volgens de indeling van het Ontwerp Ruimtelijke Koers gedateerd 30-03-2020.

Hoofdstuk 1:

Inleiding;

samenvatting

Onderwerp	Indiener	Samenvatting zienswijze	Antwoord / Aanpassing in Ruimtelijke Koers
Inleiding (HS1)			
Communicatie door gemeente en betrokkenheid visievorming	105, 109, 115, 117, 121, 140, 152, 167, 182, 190, 200, 202, 220, 244, 251, 313, 332, 374	<p>Indieners geven aan dat de gemeente niet voldoende en/of niet op de juiste manier gecommuniceerd heeft over de Ruimtelijke Koers.</p> <p>Indieners geven aan dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> De gemeente had bewoners en belanghebbenden van ontwikkelgebieden of aangrenzende wijken direct en persoonlijk, per brief, over de bouwplannen en visie had moeten informeren (dus niet alleen via de media), indieners spreken hierover hun ongenoegen uit; De gemeente had bewoners en belanghebbenden van ontwikkelgebieden of aangrenzende wijken direct had moeten betrekken bij visievorming, indieners spreken hierover hun ongenoegen uit; Dat de gemeente uitsluitend via het Houtens Nieuws communiceert en dat hiervan de bezorging te wensen over laat en dat hierdoor mensen slechts incidenteel worden bereikt; Zij verrast zijn geweest over berichten in de media en op social media; Dat inwoners niet weten wat er gaande is terwijl zij wel de nadelige gevolgen zullen ondervinden van de plannen; Dat publicatie/communicatie rondom de Ruimtelijke Koers ongelukkig overkomt en dat dit weinig vertrouwen schept bij bewoners; Dat het indieners overkomt alsof al besloten is waar de ontwikkeling plaats gaan vinden; Indiener 182 geeft aan dat indiener ondanks toezeggingen vanuit de gemeente niet persoonlijk op de hoogte is gehouden. 	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>Voor wie, wat, hoeveel en waar er in Houten woningen gebouwd zouden kunnen worden is een zaak die alle Houtenaren aan gaat. Vandaar dat er voor is gekozen om dit naar iedereen op dezelfde wijze en via veel en verschillende (en elkaar aanvullende) media te communiceren.</p> <p>Juist omdat het om visievorming gaat (en nog niet om concrete bouwplannen) zijn bewoners en de belanghebbenden van de ontwikkelgebieden en aangrenzende wijken op dezelfde manier betrokken als de overige inwoners. De visie betreft immers alle Houtenaren.</p> <p>De gemeente heeft naast het Houtens Nieuws ook zeer veelvuldig gecommuniceerd via andere kanalen waaronder de gemeentelijke website, de gemeentelijke social media en flyers. Daarnaast ontvingen mensen die via de website en mail hadden aangegeven op de hoogte te worden gehouden, regelmatig nieuwsbrieven over de voortgang van het proces.</p> <p>De communicatiecampagne (Denk en doe mee!) over de Ruimtelijke Koers ging van start op 25 mei 2019. Daarbij werden inwoners, maatschappelijke</p>

		<p>instellingen en ondernemers voortdurend uitgenodigd om mee te denken over de visie. Tot aan de zomervakantie 2019 is er wekelijks over de bedoeling, de inhoud, het (participatie)proces en de voorlopige tussentijdse resultaten van de Ruimtelijke Koers gecommuniceerd. Dit is na de zomervakantie van september 2019 tot en met januari 2020 ook verder gegaan. Elke keer als er nieuws te melden was, is daarover gecommuniceerd. Vanaf februari 2020 is iedereen via de bovengenoemde communicatiekanalen op de hoogte gebracht van het beschikbaar komen van het Ontwerp Ruimtelijke Koers en de mogelijkheden om zienswijzen in te dienen.</p> <p>Het is aan het college en uiteindelijk aan de raad om te besluiten waar de ontwikkelingen gaan plaats vinden. Inwoners konden en kunnen via een uitgebreid participatieproces daarover van te voren hun mening geven zodat college en raad deze in haar besluitvorming kan betrekken.</p> <p>Zoals hierboven aangegeven, inwoners die graag direct op de hoogte gehouden wilden worden, kregen regelmatig via e-mail een nieuwsbrief toegestuurd. Indiener 182 stond ook op die lijst. Er is niet bekend dat er andere toezeggingen van persoonlijk op de hoogte houden zijn gedaan.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> Er is een stuk tekst toegevoegd over de</p>
--	--	---

			wijze van communicatie en participatie in het 'tekstkader' in hoofdstuk 2 dat ingaat op de inbreng van Houtenaren.
Participatie	12, 54, 73, 140, 145, 182, 212, 236, 244, 265, 291, 305, 310, 312, 332, 352	<p>Indieners geven het volgende aan ten aanzien van de participatie rondom de Ruimtelijke Koers:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dat de gemeente de bewoners en belanghebbenden van ontwikkelgebieden of aangrenzende wijken direct had moeten betrekken bij visievorming o.a. ten behoeve van het creëren van draagvlak, en dat van participatie onvoldoende of geen sprake is geweest, indieners spreken hierover hun ongenoegen uit; • Dat de Ruimtelijke Koers met een gelimiteerd aantal bewoners is opgesteld, maar dat geen rekening is gehouden met de gevolgen voor de uitrol van de Ruimtelijke Koers voor huidige bewoners; • Dat de opbrengst van de participatie nauwelijks is terug te vinden is in de visie en/of dat de keuzes die zijn gemaakt niet aansluiten op het participatietraject; • Dat tijdens de bijeenkomsten bij verschillende uitkomsten onvoldoende is doorgevraagd en in verslagen niet opgenomen is hoeveel mensen voor het één en hoeveel voor het ander waren; • Dat er een onderbouwing gemist wordt waarom keuzes worden gemaakt, door wie en hoeveel draagvlak ervoor is en dat het plan daardoor discutabel is; • Dat er te veel is gestuurd en weinig ruimte gegeven voor de echte wensen en zorgen van de participanten; • Dat de Ruimtelijke Koers een gevoel opwekt van politieke keuzes en grote mate van sturing van het stedenbouwkundige bureau; • Dat er geen jongeren aanwezig waren tijdens de participatiesessies en dat het vreemd over zou komen indien jongeren zich in deze fase zouden gaan mengen; • Dat de inzet en het meedenken over de Ruimtelijke Koers door de gemeenteraad op waarde wordt geschat en gewaardeerd; • Dat de communicatie en betrokkenheid van inwoners gewaardeerd wordt. Echter missen indieners dit bij de laatste fase waarbij concretisering van de plannen plaatsvond; 	<p><i>Antwoord:</i> De Ruimtelijke Koers is een brede ruimtelijke visie op de woningbouwopgave en daarmee samenhangende maatschappelijke thema's. Aangezien een dergelijke visie van belang is voor alle inwoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers van Houten, is er voor gekozen iedereen op dezelfde wijze en in gelijke mate te betrekken.</p> <p>Aan het participatietraject hebben circa 3.000 mensen deelgenomen. Sommige mensen deden aan meerdere activiteiten mee. Dat was goed omdat er steeds andere aspecten aan de orde kwamen. Het proces bestond uit een startbijeenkomst, een 'online dialoog', fietstochten, een ontwerpatelier, lesbijeenkomsten op scholen, een voorlichtingsbijeenkomst met informatiemarkt, en een tweetal onderzoeken.</p> <p>Aan het participatieproces hebben zeker ook 1.000 jongeren meegedaan. Zij lieten hun mening vooral horen via lesbijeenkomsten en een speciaal op hen gerichte enquête.</p> <p>De opbrengst van alle activiteiten is terug te vinden in de verslagen die van elke activiteit op de website zijn geplaatst en in de bijlage van deze</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • Dat er is onrust en wantrouwen ontstaan is door geen goed antwoord te geven op wat er verstaan moest worden onder hoogbouw. Het verschil tussen 4 woonlagen en 14 is enorm en de huidige uitwerkingen geven geen gedetailleerd beeld van de locaties waar de benodigde hoogbouw komt te staan; • Dat wordt gewaardeerd hoe de gemeente inwoners, maatschappelijke organisaties, ondernemers en experts tot op heden heeft betrokken bij de Ruimtelijke Koers. Maar dat het te ver gaat dat hiermee de visie kan worden gelegitimeerd. Daarvoor zijn de 3.000 bewoners die hebben meegedaan en de onderzoeken (mogelijk) onvoldoende representatief om o.a. de wensen en zorgen van de huidige bewoners in beeld te brengen. Het is daarnaast onduidelijk in hoeverre mensen dubbel geteld zijn omdat ze hebben meegedaan aan verschillende activiteiten. 	<p>Ruimtelijke Koers.</p> <p>In het participatieproces gaat het om het in kaart brengen van de behoeften en de wensen. En daarnaast het helder en scherp krijgen van de maatschappelijke opgaven en creëren van draagvlak voor een integrale koers die daaraan zoveel mogelijk tegemoet komt. Op pagina 34 en 35 van het Ontwerp Ruimtelijke Koers is te lezen wat daarbij de belangrijkste en meest genoemde punten waren. Ook is te zien dat men het over veel zaken eens is, maar niet over alles. Dit is allemaal terug te vinden in het Ontwerp Ruimtelijke Koers, om te beginnen in de samenvatting in 8 punten op pagina 10 t/m 13. Maar zeker ook in hoofdstuk 2 (over de opgave), in hoofdstuk 3 (over de visie en maatregelen) en in hoofdstuk 5 (over de richtlijnen en spelregels in de deelgebieden).</p> <p>Uiteraard moeten er ook keuzes worden gemaakt. Dat is onvermijdelijk. Niet alles is tegelijkertijd haalbaar en niet iedereen is het over alles eens. Het is daarom aan de raad om over punten waarover discussie bestaat, te beslissen.</p> <p>De ideeën over 'Houtense Stedelijkheid' (gebouwhoogtes) zijn in het Ontwerp Ruimtelijke Koers uitgewerkt in paragraaf 3.9. In hoofdstuk 5 zijn de ontwikkelingskaders opgenomen die o.a. ingaan op gebouwhoogtes. Aan de hand van spelregels en gebiedspaspoorten is aangegeven wat de zonering betreft en met welke hoogtes in de ontwikkelgebieden (maximaal) gebouwd</p>
--	--	---	--

			<p>mag worden. Een gedetailleerd beeld van locaties waar hoogbouw zal komen is er niet, aangezien de Ruimtelijke Koers slechts de richting voor ontwikkeling aangeeft. De Ruimtelijke Koers gaat niet over de specifieke plannen/locaties in de ontwikkelgebieden.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> Er is een stuk tekst toegevoegd over de wijze van communicatie en participatie in het 'tekstkader' in hoofdstuk 2 dat ingaat op de inbreng van Houtenaren.</p>
Neerslag participatie in RK	39	Indiener 39 geeft aan dat de ideeën van bewoners tijdens participatiemomenten een plek hebben gekregen in de Ruimtelijke Koers.	<p><i>Antwoord:</i> Dank voor het delen van uw inzicht.</p>
Expositie en inloopavonden	190, 312	<p>Indieners 190 en 312 hebben inloopavond bezocht, maar die heeft volgens indieners weinig nieuwe informatie opgeleverd. Indiener 312 geeft aan dat dat de inloopavond snel was volgeboekt, waardoor een aantal mensen hiervan geen gebruik kon maken. Indiener vinden dit jammer gezien de grote impact van de plannen, ook past dit niet bij de eerder gekozen werkwijze om de betrokkenheid zo hoog mogelijk te hebben. Indiener 312 spreken hun ongenoegen uit over beantwoording van vragen tijdens de inloopavond. Zij geven als voorbeeld: toen tijdens de inloopavonden aan de aanwezige experts werd gevraagd waarom de bewoners van de Slinger niet op de hoogte zijn gesteld van de veranderende plannen ten opzichte van het Bestemmingsplan De Slinger West uit 2016, was het letterlijke antwoord: "de inspraakmogelijkheden hebben op alle sociale mediakanalen en in traditionele media gestaan". Dit is volgens indieners 312 niet aanvaardbaar en de gemeente had de bewoners persoonlijk moeten informeren. Indieners rekenen er op dat dit niet nogmaals zal gebeuren.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De inloopavonden zijn optimaal bezocht (280 plaatsen versus 270 bezoekers) maar waren niet geheel volgeboekt. Ten aanzien van communicatie verwijzen we naar het antwoord gegeven bij onderwerp 'Communicatie door gemeente en betrokkenheid visievorming' hierboven.</p>
Uitkomst participatie	143, 247,	1. Indiener 143 en 305 geven aan dat niet altijd de aangegeven	<p><i>Antwoord:</i></p>

RK	305	<p>voorkeuren van inwoners zijn gevolgd in het Ontwerp Ruimtelijke Koers. Indiener 143 en 305 geven aan dat bijvoorbeeld driekwart van de ondervraagden heeft aangegeven geen bezwaar te hebben/kiest voor ontwikkeling buiten de Rondweg en dat in het Ontwerp van de Ruimtelijke Koers nu toch gekozen wordt voor verdichting en bouwen binnen de Rondweg. Indiener 143 geeft aan dat ze desalniettemin wel kan voorstellen dat onder voorwaarden (Houtens DNA) wel argumenten zijn voor het verdichten van sommige locaties.</p> <p>2. Indiener 247 en 305 ziet een discrepantie tussen de uitkomst van de volksdialoog en Ruimtelijke Koers. Breed gedragen mening dat bij inbreiding beperkt de hoogte in zou moeten worden gegaan en dat 61,4% van de respondenten het geen goed idee vindt om wonen, werken, voorzieningen en recreatie te combineren. De stelling in par. 2.2.1 dat functiemenging voor een aantrekkelijke stad zorgt, is hiermee volgens indiener 305 vrij discutabel te noemen.</p>	<p>Ad 1. Het klopt dat ongeveer driekwart van de deelnemers aan de Volqsdialog heeft aangegeven dat deels buiten de Rondweg bouwen van hen mag. Mits er goed wordt gelet op de balans tussen groen, landschap en wonen. De Ruimtelijke Koers kiest er voor om voor een deel binnen (Centrum. Molenzoom, Koppeling) en een deel buiten (Houten Noordwest) de bestaande Rondweg te bouwen. De keuze voor benutting van locaties binnen de Rondweg is o.a. toegelicht in paragrafen 3.1 en 3.2 van het Ontwerp Ruimtelijke Koers.</p> <p>In de uitwerking van de ontwikkelgebieden (hoofdstuk 5) zijn de kaders opgenomen die o.a. ingaan op gebouwhoogte. Aan de hand van spelregels en gebiedspaspoorten is aangegeven wat de zonering betreft en met welke hoogtes in de ontwikkelgebieden (maximaal) gebouwd mag worden. Dat wil dus niet zeggen dat de maximale mogelijkheden die de zonering biedt ook benut worden. Daarnaast is er op pagina 110 van het Ontwerp van de Ruimtelijke Koers opgenomen dat hoge gebouwen op een bepaalde afstand van elkaar moeten staan. Opmerkingen over mate van hoogbouw in de Ruimtelijke Koers en een reactie daarop van het college is opgenomen in de reactienota onder: 'Respect voor het ruimtelijk DNA (paragraaf 2.4)' en onder 'Stedenbouw – Houtense Stedelijkheid (paragraaf 3.9)'. Hier is ook aangegeven dat ontwikkelkaders (bijvoorbeeld mate van</p>
----	-----	---	--

			<p>hoogbouw) o.a. naar aanleiding van zienswijzen zijn aangepast.</p> <p>Ad 2. De resultaten van de Volqsdialoog, de fietstochten en het Ontwerpatelier laten ook zien dat velen het mengen van diverse functies in de ontwikkelgebieden wel een goed idee vinden, mits een en ander kleinschalig blijft en er ook voldoende aandacht is voor veiligheid, rust en groen. Daarom is het op deze manier mengen van functies in de Ruimtelijke Koers (die zich richt op de ontwikkelgebieden, niet op de bestaande woonwijken en buurten!) opgenomen.</p>
Navolgbaarheid informatie en keuzes RK	377	<p>Indiener 377 doet de suggestie om aan te geven in de Ruimtelijke Koers welk deel ambtelijke input is, wat vanuit de politiek is aangereikt, wat organisaties en instellingen willen en wat de bewoners hebben ingebracht. De indiener vindt het lastig te overzien wie welke inbreng heeft gegeven en wil hier graag inzicht in.</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>De Ruimtelijke Koers is tot stand gekomen aan de hand van diverse onderzoeken en adviezen van ambtelijke werkgroepen en externe adviseurs en de inbreng van inwoners. Zie hiervoor bijlagen 1 (Atlas), 2 (Studie ruimtelijke modellen), 3 (verslagen participatie), 4a en 4b (onderzoeken werkgroepen ambtelijk en externe adviseurs). Dit zijn bouwstenen van het Ontwerp Ruimtelijke Koers en zijn samen met het Ontwerp gepubliceerd op de website van de gemeente. Aan de hand van deze documenten is herleidbaar waar bepaalde input vandaan komt.</p>
Bevolkingsconsultatie voor selectie stedenbouwkundig bureau	310	<p>Indiener 310 stelt dat het heel gebruikelijk is dat er een bevolkingsconsultatie wordt voordat een stedenbouwkundig bureau in arm wordt genomen. Is verbaasd dat de gemeente voor de omgekeerde weg heeft gekozen. Zo creëer je je eigen weerstand.</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>Het is niet gebruikelijk om voor de selectie van een stedenbouwkundig adviesbureau een bevolkingsconsultatie te laten plaatsvinden.</p>

Betrokkenheid partijen of personen	394 (HDSR), 329	<p>1. Indiener 394 (HDSR) geeft aan betrokken te zijn geweest bij de levering van informatie rondom klimaatadaptatie en waterveiligheid. In 2019 is het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden geïnterviewd door SWECO, die was aangesteld om informatie van externe partijen te verzamelen. Indiener vindt het jammer dat zij daarna niet meer zijn betrokken bij de totstandkoming van de Ruimtelijke Koers.</p> <p>2. Indiener 329 stelt dat ten minste Veilig Verkeer Nederland, een onafhankelijke fietsorganisatie en Robert Derks betrokken moeten worden bij de verdere (gebieds)uitwerking van de Ruimtelijke Koers.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Ad 1. De vervolgfases van de Ruimtelijke Koers richting planuitwerking lenen zich beter voor uitgebreide samenwerking met HDSR. Hiertoe zijn ook al de eerste initiatieven genomen. SWECO is door de gemeente gevraagd onderzoek te doen naar klimaatadaptatie, energie en circulariteit. In het kader van klimaatadaptatie zijn daarom gesprekken gevoerd met HDSR. De uitkomsten van het onderzoek door SWECO maken onderdeel uit van de Ruimtelijke Koers.</p> <p>Ad 2. Wanneer van toepassing worden belangenorganisaties betrokken bij de uitvoering (zoals planuitwerking) van de Ruimtelijke Koers. Welke partijen dit moeten zijn wordt te zijner tijd afgewogen.</p>
Tip indiener	49	Indiener 49 heeft de volgende tip: als de gemeente Houten wil weten wat de bevolking graag wil, dan moeten ze geen Ruimtelijk Koers ontwikkelen, maar gewoon achteroverleunen. Wat er dan gebeurt, is wat de eigenaren willen. En de niet-eigenaren hebben er niets over te zeggen.	<p><i>Antwoord:</i> Met de Ruimtelijke Koers neemt de gemeente regie in de ontwikkeling van Houten. De koers bevat kaders waarbinnen o.a. ontwikkelaars initiatieven kunnen nemen.</p>
Corona de gevolgen en uitstel besluitvorming	17, 25, 54, 55 102, 168, 184, 326	<p>Indieners 17, 55 pleiten voor verlenging inspraakperiode vanwege corona om breed draagvlak te bereiken. Indiener 25 geeft aan dat door afgelasting van de inloopavond in april een gesprek nodig is.</p> <p>Indiener 54 geeft aan verontrust te zijn dat de hoorzittingen digitaal worden georganiseerd vanwege Corona. Daarom pleit indiener 54 voor uitstel t.a.v. besluitvorming Ruimtelijke Koers.</p> <p>Indiener 102 geeft aan te betreuren dat de Ruimtelijke Koers in tijd van Corona wordt doorgezet.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Om belanghebbenden ondanks de Covid-19-maatregelen toch voldoende tijd en mogelijkheid te geven hun zienswijze in te dienen is de terinzagelegging met vier weken verlengd (tot in totaal 10 weken). De inspraakperiode liep daardoor van 9 april t/m 18 juni 2020.</p>

		<p>Indiener 168 verwacht grote wijzigingen in het leven na coronacrisis, zoals meer kantoorleegstand, werkloosheid en financiële gevolgen voor de gemeente Houten. Bepleit daarom uitstel tot minimaal 2021.</p> <p>Indiener 184 vindt het vaststellen van een dergelijke Koers op dit moment te risicovol. Pleit voor nader onderzoek naar technische en financiële haalbaarheid.</p> <p>Indiener 326 stelt dat de timing van de Ruimtelijke Koers ongelukkig is vanwege Corona. In deze tijd is het lastig de concentratie op te brengen om zo'n lijvig stuk te doorgronden. Welleswaar is de termijn verlegd, maar het zou chique zijn om dit over de zomer heen te tillen.</p>	<p>De inloopavond die aanvankelijk gepland stond in april 2020 kon vanwege de toen geldende Covid-19 maatregelen geen doorgang vinden. Toen bleek dat de maatregelen vanaf begin juni 2020 versoepeld werden, zijn er alsnog inloopavonden georganiseerd op 10 en 11 juni 2020.</p> <p>De besluitvorming door de raad is verschoven het najaar 2020 zodat belanghebbenden voldoende tijd hebben om de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers te bestuderen en de voldoende mogelijkheden te bieden om tijdens de inspraakperiode gebruik te kunnen maken van hun spreekrecht.</p> <p>Het is van belang om ondanks Covid-19 toch werk te blijven maken van het oplossen van de woningnood en op alle thema's die van belang zijn voor de toekomst van Houten. Uiteraard worden de technische en financiële ontwikkelingen daarbij voortdurend gemonitord. Zie hiervoor ook beantwoording in deel 'Algemeen' van de reactienota t.a.v. Covid-19.</p>
Waardering voor mogelijkheid indienen zienswijze	312	Indiener 312 waardeert de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen.	<p><i>Antwoord:</i> Geen dank, dit is een bewuste keuze geweest in het proces van de Ruimtelijke Koers. Hiermee bieden we iedereen de mogelijkheid om zorgen, opmerkingen en suggesties kenbaar te maken op de visie.</p>
Gemeente slechte reputatie participatie	115	Indiener 115 geeft aan dat de gemeente een slechte reputatie heeft v.w.b. bewonersparticipatie en noemt hierbij als dieptepunt de windmolens aan het Amsterdam Rijn Kanaal en het toevoegen van een	<p><i>Antwoord:</i> Dank voor het delen van uw mening. Ten aanzien van de Ruimtelijke Koers</p>

		appartementencomplex aan het Lupine-Oord.	heeft het college een uitgebreid participatietraject nagestreefd.
Onvoldoende respect voor het buitengebied en haar bewoners	115	Indiener 115 geeft aan dat de gemeente onvoldoende respect heeft voor het buitengebied en haar bewoners en geeft hierbij de voorbeelden van het bouwen van een restaurant in Bos Nieuw Wulven en ontwikkelen van een plan dat zorgt voor een groot aantal bezoekers op het Eiland van Schalkwijk.	<i>Antwoord:</i> Dank voor het delen van uw mening.
Titel 'Prettig wonen voor iedereen'	352, 374	Indiener 352 geeft aan de titel van de koers stuitend te vinden aangezien de Ruimtelijke Koers voor indiener 352 niet zal leiden tot prettig wonen voor indiener 352. Indiener 374 stoort zich aan titel "prettigwonenvooredereen.nl" omdat bewoners in centrum en het aangrenzende noordoosten nu heel prettig wonen en door de visie verandert dit negatief (dreigende sloop of hoogbouw).	<i>Antwoord:</i> De bedoeling is dat het voor zowel nieuwe als huidige inwoners in Houten prettig wonen is en blijft. In deze reactienota behandelen wij inhoudelijke bezwaren van de voorstellen die in het Ontwerp Ruimtelijke Koers zijn opgenomen. Deze bezwaren leiden mogelijk tot aanpassing van de Ruimtelijke Koers.
Proces en vervolgstappen	182, 201, 374	1. Indiener 374 geeft aan dat het ontbreekt aan uitleg over de wettelijke vervolgstappen zoals een nieuw bestemmingplan of een projectomgevingsvergunning waarbij de rechtsbescherming van betrokkenen/omwonenden, informatieplicht en het recht op inspraak hebben, allemaal zorgen voor borging van de rechten van de bewoners. Dit zorgt voor onrust bij de bewoners. Ruimtelijke Koers moet hier op worden aangepast. Vraagt of en wanneer gemeenteraad en de deelnemers aan het voortraject van de Ruimtelijke Koers zijn geïnformeerd over de nieuwbouw/vervangingsbouw in de wijk Het Gilde. Volgens indiener ontbreekt het in de Ruimtelijke Koers aan een goede uitleg over wat de koers/visie wel en niet is voor de bewoners. Ook indiener 182 en 201 vinden het (vervolg)proces onduidelijk. Weet niet in welke fase Ruimtelijke Koers nu zit en hoe het proces van ontwerp tot bouw eruitziet. Wanneer wordt er een voorstel gedaan voor het wijzigen van het bestemmingsplan, wanneer wordt er aanbesteed? 2. Indiener 182 vraagt zich af in hoeverre al rekening is gehouden met Omgevingswet; indiener 182 vraagt zich ook af of er een milieueffectrapportage wordt uitgevoerd en wanneer die is gepland.	<i>Antwoord:</i> Ad 1. De Ruimtelijke Koers is een visie en geen document in het kader van de Wet Ruimtelijke Ordening. Naar aanleiding van de visie volgen locatie- dan wel gebiedsuitwerkingen. Hierbij is het uiteraard noodzakelijk dat er 'juridische borging' plaatsvindt zoals door het opstellen van een bestemmingsplan (in de toekomst omgevingsplan). Bij bijvoorbeeld een bestemmingsplan is het mogelijk zienswijzen in te dienen en in beroep te gaan. Zodra de Ruimtelijke Koers is vastgesteld kunnen er initiatieven worden gestart om tot uitvoering te komen. Uiteraard zal de gemeente alle belanghebbenden daarover informeren. Er zal door de gemeente op de gebruikelijke manier worden

			<p>gecommuniceerd indien er sprake is van het wijzigen van een juridisch plandocument. Voor de duidelijkheid: de Ruimtelijke Koers is een visie en geeft ontwikkelrichtingen aan. Dit zijn kaders waarbinnen, na vaststelling van de Ruimtelijke Koers door de gemeenteraad (nu gepland 8 december 2020), plannen voor uitvoering kunnen worden gemaakt.</p> <p>Ad 2. In de voorgenomen Omgevingswet speelt participatie een grote rol. De gemeente loopt daarop vooruit want heeft nu al, terwijl de wet nog niet van kracht is, bij de totstandkoming van de Ruimtelijke Koers flink ingezet op participatie en communicatie. De gemeente Houten is voornemens een Omgevingsvisie op te stellen. De Ruimtelijke Koers zal hiervoor één van de bouwstenen zijn. Mogelijk is de ontwikkeling van deze omgevingsvisie MER-plichtig. Over de planning wordt op een nader moment gecommuniceerd.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> In de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers hebben we extra aandacht besteed aan de duiding van het document en wat vervolgstappen zijn. Zie hiervoor hoofdstuk 1 Inleiding en de afsluitende tekst na hoofdstuk 5.</p>
Dialogo over woongenot als zekerheid die gemeente kan bieden	225	<p>Indiener 225 onderstreept het belang van een dialoog tussen burger en gemeente over één van de belangrijkste zekerheden die de gemeente haar burgers kan bieden: woongenot. Is van mening dat de gemeente onvoldoende invulling heeft gegeven aan de zorgplicht om het woongenot van haar burgers te waarborgen.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De gemeente vindt een voortdurende en constructieve dialoog over woongenot in al haar facetten van de Ruimtelijke Koers van groot belang. Vandaar dat bij de totstandkoming van de Ruimtelijke</p>

			Koers het niet alleen gaat om het tegemoet komen aan de woningbehoefte maar ook aan alle daarmee samenhangende thema's.
Mogelijkheden tot indienen zienswijzen alleen digitaal en schriftelijk	115	Indiener geeft aan dat inwoners slechts per mail kunnen reageren op de Ruimtelijke Koers. En dat de gemeente daarmee als voorwaarde stelt dat mensen voldoende digitale en schriftelijke vaardigheden hebben.	<i>Antwoord:</i> Tijdens de ter inzagelegging konden mensen hun zienswijze schriftelijk (per e-mail of per post) indienen. Dit is bij de gemeente Houten de gebruikelijke werkwijze. Als de Ruimtelijke Koers straks naar de gemeenteraad gaat, is het uiteraard mogelijk om mondeling in te spreken tijdens Rondetafelgesprekken. Vóór de terinzagelegging zijn er allerlei participatiebijeenkomsten activiteiten geweest waarop inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties hun inbreng konden geven (zie bijlage 3 bij het Ontwerp van de Ruimtelijke Koers).
Betrokken worden bij verdere planuitwerking en mogelijkheid tot inspraak	105, 113, 117, 121, 143, 147, 182, 244, 327, 350	<p>Indieners geven aan dat zij in de toekomst actiever betrokken willen worden en/of bieden aan om bij te dragen aan toekomstige planontwikkeling. Indieners maken hierbij de volgende opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dat zij continue constructief en transparant actief betrokken willen worden bij het verdere planvormingsproces en hier samen met de gemeente invulling aan wil geven d.m.v. omgevings- en stakeholdermanagement per deelgebied; • Dat zij betrokken willen worden bij planuitwerking omdat zij het beste suggesties kunnen doen over hun eigen woon- en leefgebied; • Dat buurtbewoners graag willen weten welke nadelen zij mogelijk gaan ondervinden en willen hierover concrete afspraken maken, zodat de nadelen worden beperkt; • Dat zij betrokken en geïnformeerd willen worden over de uiteindelijke plannen; • Dat zij de mogelijkheid willen krijgen om ideeën te kunnen 	<p><i>Antwoord:</i> De toekomstige planontwikkeling en -uitvoering met als kader de Ruimtelijke Koers zal tot aan 2040 stapsgewijs en mede bepaald door particuliere ontwikkelaars en initiatiefnemers plaatsvinden.</p> <p>De gemeente is verheugd te vernemen dat inwoners en in bepaalde gevallen zeker ook de buurtbewoners hierbij graag betrokken willen zijn en om zo op constructieve wijze hun ideeën te kunnen inbrengen en hun bijdrage te kunnen leveren aan de vormgeving en uitvoering van de te ontwikkelen plannen.</p>

		<p>inbrengen en/of mee te kunnen beslissen en/of gezamenlijk kader(s) te kunnen ontwikkelen voor de verschillende ontwikkelgebieden;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dat zij hopen hierop t.z.t. inspraak te mogen hebben over het te nemen besluit; • Dat zij graag de in de Ruimtelijke Koers genoemde spelregels en richtlijnen bij nadere uitwerking door middel van een goed onderbouwd wijzigingsproces zouden willen bij stellen indien dit nodig mocht blijken; • Dat bewoners en belanghebbenden actief betrokken moeten worden niet om ze de gelegenheid te geven de plannen tegen te houden, maar om te helpen om tot een evenwichtig en breed gedragen ontwerp te komen; • Dat bewoners beter geïnformeerd moeten worden over de gevolgen van de Ruimtelijke Koers omdat men denkt dat de Ruimtelijke Koers nauwelijks gevolgen zal hebben, dit terwijl dit wel degelijk het geval zal zijn. De gemeente zou hier meer aandacht voor moeten hebben zodat bewoners beter geïnformeerd zijn over de voor- en nadelen. 	<p>Uiteraard zal de gemeente erop toezien dat bij de diverse ontwikkelingen in de deelgebieden de stakeholders steeds goed in kaart worden gebracht zodat zij in alle fasen van ontwikkeling tijdig en op passende wijze kunnen worden geïnformeerd en betrokken. Het zal qua communicatie en participatie steeds gaan om maatwerk voor wat betreft het niveau van betrokkenheid (meeweten, meedenken, meedoen, meebeslissen). Dit laatste geldt uiteraard ook als het gaat om in het Ontwerp Ruimtelijke Koers opgenomen spelregels en richtlijnen en hoe e.e.a. bij uitwerking uitpakt voor betrokken partijen.</p>
Betrokkenheid bewoners bij de plannen	312	<p>Indieners geven aan dat het belangrijk is omwonenden te betrekken bij toekomstige bouwplannen. Indieners geven als voorbeeld hiervan het Bestemmingsplan De Slinger West uit 2016. Indieners vinden het goed dat hier destijds naar inwoners is geluisterd en dat de gemeente projectontwikkelaars tegen elkaar liet opnemen om uiteindelijk het beste plan te kiezen. Dit is een mooie werkwijze waarover indieners waardering uitspreken, zij vinden dat dit in de toekomst ook zo aangepakt moet worden.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De Ruimtelijke Koers zal stapsgewijs tot uitvoering komen. Bij het ontwikkelen en uitvoeren van concrete plannen zullen in principe alle inwoners van Houten betrokken worden (we bouwen immers voor iedereen in Houten: m.n. jongeren, ouderen en gezinnen met midden en lage inkomens, dus zij zullen zeker ook een stem moeten krijgen). Uiteraard zal er daarnaast bijzondere aandacht zijn voor degenen die nu al in de ontwikkelgebieden wonen of ondernemen (de omwonenden). Het doel zal steeds zijn om d.m.v. zorgvuldige processen alle belangen goed mee te nemen en te wegen. Het is uiteraard wel het voornemen dat met de Ruimtelijke Koers de kaders voor</p>

			toekomstige gebieds- en locatieontwikkeling beschikbaar zijn.
Bereidheid meedenken zoeken naar acceptabele oplossingen voor noordwest	73, 145	Indiener 73 geeft aan dat aanpassing van de plannen in de Ruimtelijke Koers noodzakelijk zijn en dat daarbij betrokkenheid en inspraak van bewoners vooraf van bewoners plaats te vinden. Indiener 145 geeft aan bereid te zijn mee te denken en te zoeken naar acceptabele oplossingen die passen zijn in de huidige en toekomstige woonsituatie binnen en buiten de Rondweg.	<i>Antwoord:</i> Juist een uitgebreid participatietraject en de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze stelt inwoners en belanghebbenden in de gelegenheid te reageren op de visie. Uiteraard worden inwoners op een later moment bij gebiedsontwikkeling ook betrokken en zullen er mogelijk voor eventuele problemen en obstakels acceptabele oplossingen gevonden moeten worden.
Bezwaarprocedures	143	Indiener 143 geeft aan dat door doorvoering van gevraagde aanpassingen in Ruimtelijke Koers door indiener er voorkomen kan worden dat tijdrovende en dure bezwaarprocedures moeten worden doorlopen bij het vaststellen van een bestemmings- dan wel een omgevingsplan.	<i>Antwoord:</i> Op de Ruimtelijke Koers zelf is geen bezwaar of beroep mogelijk. Het is geen document in het kader van de Wet Ruimtelijke Ordening. De kaders die de Ruimtelijke Koers meegeeft zijn leidend voor de verdere plantuitwerking in bijvoorbeeld bestemmings- en omgevingsplannen. Wanneer inwoners ontevreden zijn met deze documenten zijn uiteindelijk bezwaarprocedures mogelijk.
Reactie zienswijze	182	Indiener 182 heeft zienswijze ingediend namens de bewoners van Melkhoeve. Hij vraagt de gemeente om schriftelijk en individueel per bewoner te reageren op deze zienswijze, uiterlijk 1 juli 2020; Indiener 182 vraagt ook om een bevestiging dat de 5 punten uit het door hen aangedragen voorkeursalternatief (zie paragraaf 5.2) 1 op 1 worden meegenomen in het vervolgtraject van de planontwikkeling. Indiener 182 vraagt de gemeente om als zij de aangedragen alternatieven niet overneemt dit nader te onderbouwen met analyses, onafhankelijke onderzoeken en berekeningen en adviezen op verschillende aspecten waaronder planschade en impact als gevolg van verkeerstoename.	<i>Antwoord:</i> Het college heeft de Ontwerp Ruimtelijke Koers via een zienswijzeproces ter inzage gelegd. Gedurende een periode van 10 weken kon iedereen die dat wilde een reactie op het Ontwerp indienen. Zoals aangekondigd zijn alle zienswijzen verwerkt in een reactienota (dit document). De zienswijzen zijn afgewogen door het college en dit heeft

			<p>geleid tot een aanpassingen in de Ruimtelijke Koers.</p> <p>Wanneer de Ruimtelijke Koers is aangepast op basis van zienswijzen is dit terug te lezen in de rechterkolom (deze kolom) van de reactienota.</p> <p>Specifieke onderdelen van uw zienswijze ten aanzien van het gebiedspaspoort Centrum zijn opgenomen in het deel waar paragraaf 5.2 wordt behandeld.</p>
Participatie en bijdrage van inwoners	238	<p>Indiener 238 stelt met veel interesse het participatietraject gevolgd te hebben en dat het voorliggende ontwerp prettig leesbaar en begrijpelijk toegelicht is. Indiener geeft wel aan dat 2040 nog ver weg is en dat in de uitvoering nog veel moet gebeuren. De indiener hoopt dat de reacties van inwoners en organisaties een positieve bijdrage hebben aan het vervolg.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Dank voor uw ondersteuning.</p>
Ondernemersbelang	110 (Ondernemend Houten, MKB-NL Midden, VNO/NCW Midden)	<p>Indiener 110 (namens Ondernemend Houten, MKB-NL Midden, VNO/NCW Midden) heeft de volgende vragen en opmerkingen wat betreft het proces van de Ruimtelijke Koers:</p> <ol style="list-style-type: none"> Vraagt om onderzoek naar economische effecten Corona-crisis en om dit resultaat mee te nemen in besluitvormingsproces. Wijst op noodzaak aanwezigheid van groeipotentieel binnen eigen gemeentegrens. Toename van aantal inwoners is positief voor werkgelegenheid (bv in Centrum) maar in huidige visie van de Ruimtelijke Koers tgv wens tot mixen van wonen en werk zal ook een negatief effect ontstaan vanwege verdwijning werklocaties. Bepleit nieuwe berekening welke effecten er zijn op het gebied van toekomstige werkgelegenheid. Vraagt om een toelichting op de voorliggende berekening. Vanuit de ondernemers is er grote belangstelling om deel te nemen aan a.s. Rondetafelgesprekken. Benadrukt belang van voortzetting van regionale afstemming op gebied van werklocaties, bedrijventerreinen, kantoren en winkelveorzieningen. 	<p><i>Antwoord:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> De effecten als gevolg van Covid-19 zijn een conjunctureel gegeven. Het effect op de Ruimtelijke Koers is over de lange termijn minder van invloed. In het Ontwerp Ruimtelijke Koers wordt rekening gehouden met flexibilisering in het faciliteren van de economische activiteiten. Een onderzoek naar economische effecten van de Covid-19-crisis bij (een selectie van) Houtense ondernemers is reeds uitgevoerd door Impact Houten, tevens is er eind augustus een enquête uitgegaan naar ondernemers over dit onderwerp (in combinatie met circulaire economie). Het is aan de raad om dit al dan niet in

			<p>ogenschouw te nemen bij besluitvorming.</p> <p>b. Een toelichting op de inschatting banengroei als gevolg van de ambitie van 5.000 woningen is opgenomen in bijlage 4 van het Ontwerp Ruimtelijke Koers onderdeel: 'Prettig werken in Houten'.</p> <p>c. Ondernemers kunnen uiteraard deelnemen aan de Rondetafelgesprekken (RTG's). U kunt zich hiervoor aanmelden bij de griffie.</p> <p>d. Regionale afstemming op het gebied van werklocaties (bedrijventerreinen, kantoren en winkelgebieden) onderschrijven wij, Houten is al jaren een regiospeler bij uitstek en zal dit de komende tijd continueren en waar nodig intensiveren (mede naar aanleiding van het werklocatie onderzoek van STEC en de REP U16). Als zodanig is dit ook verwoord in de bijlage 4 bij het Ontwerp Ruimtelijke Koers onderdeel 'Prettig werken in Houten'.</p>
Betrokkenheid inwoners Goudsmedengilde	51	<p>Indiener 51 geeft aan dat de ondertekenaars van de petitie aangeboden aan de raad in overleg willen over een ontwerp dat voor de buurt als acceptabel wordt gezien. Bewoners die in en direct grenzend aan dit plangebied wonen moeten veel intensiever bij de uitwerking van de plannen betrokken worden.</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>De verdere uitwerking van de Ruimtelijke Koers zal stapsgewijs plaatsvinden. Bij het ontwikkelen en uitvoeren van concrete plannen zullen in principe alle inwoners van Houten betrokken worden (we bouwen immers voor iedereen in Houten: m.n. jongeren, ouderen en gezinnen met midden en lage inkomens, dus zij zullen zeker ook een stem moeten krijgen). Uiteraard zal er</p>

			<p>daarnaast bijzondere aandacht zijn voor degenen die nu al in de ontwikkelgebieden wonen of ondernemen (de omwonenden). Het doel zal steeds zijn om d.m.v. zorgvuldige processen alle belangen goed mee te nemen en te wegen. Zie ook de overige antwoorden gegeven in dit deel van de Reactienota t.a.v. toekomstige betrokkenheid.</p>
<p>Samen met de buurt ontwikkelen</p>	193	<p>Indiener 193 stelt voor de Ruimtelijke Koers robuuster en veerkrachtiger te maken en de energie uit de buurten te gebruiken voor de verdere ontwikkeling om een haalbare 'business case' te krijgen. Indiener noemt als voorbeeld de kansen voor het overkluizen van de A27, duurzame technieken (verticale zonnepanelen), integrale aanpak van toerisme, economie, ecologie en sociaal-maatschappelijke aspecten.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Wanneer de uitvoering van de Ruimtelijke Koers concreter wordt liggen er inderdaad kansen om samen met direct omwonenden samen te werken aan plannen. Een mooi voorbeeld is de Tuin der Tuinen in het project De Kiem van Houten (Hofstad III) in Houten-Zuid.</p>

Hoofdstuk 2:

Opgave

Onderwerp	Indiener	Samenvatting zienswijze	Antwoord / Aanpassing in Ruimtelijke Koers
Opgave (HS2)			
2.1 Woningbehoefte 2.2 Verbeteren bestaande stad 2.3 Houten in de regio			
Opgave is niet democratisch bepaald	144	Indiener 144 stelt dat de kiezer zich niet heeft kunnen uitspreken over de Ruimtelijke Koers. In geen van de verkiezingsprogramma's staat dat zoveel woningen gebouwd mogen worden en ook nog buiten de Rondweg. De indiener stelt dat geen verkiezingsprogramma uitgaat van een groeitaak. De indiener stelt dat de kiezer er democratisch over moet uitspreken. De indiener stelt wel dat het Collegeprogramma 4.300-5.300 noemt, maar dat de kiezer hier niet over heeft uitgelaten. Hierdoor valt de Ruimtelijke Koers voor de indiener uit de lucht.	<i>Antwoord:</i> Voorafgaand aan de Ruimtelijke Koers is in 2017 een Stedenbouwkundige Verkenning opgesteld. In de Stedenbouwkundige Verkenning zijn mogelijkheden voor woningbouw buiten bestaande kaders onderzocht (zoals buiten de Rondweg). De Stedenbouwkundige Verkenning is een opdracht geweest van de gemeenteraad d.m.v. een motie bij de Woonvisie uit 2015. De Stedenbouwkundige Verkenning is door de politieke partijen in Houten gebruikt om hun verkiezingsprogramma's op te stellen. Diverse partijen hebben in hun programma's uitspraken gedaan over het bouwen van woningen. Tijdens de vorming van het coalitieakkoord en collegeprogramma waren er mogelijkheden voor inwoners om mee te denken, o.a. over het thema wonen. In het coalitieakkoord en in het collegeprogramma is opgenomen dat de Ruimtelijke Koers (destijds o.a. benoemd

			als stedenbouwkundige visie) uitgewerkt moest worden.
Func tiemenging	29, 110 (Onderneme nd Houten, MKB- Nederland Midden en VNO-NCW Midden), 237, 248	<p>Indiener 29 vindt dat functiemenging veelal conflicterende situaties uitlokt. Men heeft last van verkeersbewegingen, parkeren, geluid etc. De aantrekkelijkheid van het woongebied neemt af. Daarnaast worden volgens indiener 29 nu juist kantoren bij de inprikkers getransformeerd naar wonen. Zo aantrekkelijk is functiemening dus niet volgens indiener. Indiener 237 stelt dat bij combi van wonen en werken de functies elkaar kunnen bijten. Indiener 248 stelt dat de combinaties van wonen en werken in de plint zorgt voor veel leegstand.</p> <p>Indiener 110 is namens ondernemers positief over passende mix wonen en werken in binnenstedelijke gebieden, ook cultuur etc. Dit kan van grote toegevoegde waarde zijn. Adviseert geen menging op bedrijfsterreinen want leidt tot verslechtering werkomgeving: onveilige verkeerssituaties, beperking uitbreidingsmogelijkheden, uitstel van investeringen, waardeverlies panden en hoge kosten voor infra en OV-investeringen. Wijst bij mix met wonen op problemen t.a.v. geluidoverlast, stikstof en fijnstof. Adviseert bedrijfsactiviteiten te faciliteren buiten bebouwde kom (op o.a. Doornkade, Rondeel en Meerpaal).</p>	<p><i>Antwoord:</i> Het mengen van woon- en werkfuncties kan elkaar bijten, maar kan elkaar juist ook versterken en leiden tot levendige, toekomstbestendige gebieden.</p> <p>Voordelen zijn: optimaal ruimtegebruik, faciliteiten delen, synergie t.a.v. energie en circulariteit, meer levendige werkomgeving, verminderen woon-werkverkeer. Uiteraard zijn er ook een aantal uitdagingen rondom logistiek, geluid, overlast, stank, die opgelost kunnen worden door een zonering aan te brengen binnen functiemenging, zware logistiek te scheiden, bouwkundige oplossingen en uit te gaan van lichte en schone bedrijvigheid.</p> <p>Menging op blokniveau is daarbij niet per se het doel. Het zal in ieder geval in de te ontwikkelen gebieden tot een andere leefomgeving (meer dynamisch) leiden dan tot nu toe in Houten aanwezig is. Met de 'mengbaarheidsindicator' van STEC is gekozen voor een integrale benadering om de mogelijkheden voor (meer) menging van wonen en werken op Doornkade en De Schaft – deze bedrijventerreinen komen gezien hun setting en ligging in bestaande zoekgebieden het meest in aanmerking - te onderzoeken. Vanuit bedrijfs perspectief (van het huidige gevestigde bedrijfsleven), is op bedrijfsniveau onderzocht hoe realistisch</p>

			<p>en wenselijk menging van functies zou zijn zodanig dat er een goed evenwicht zou kunnen ontstaan voor zowel bedrijven als bewoners. De resultaten zijn te vinden in bijlage 4 van het Ontwerp Ruimtelijke Koers onderdeel 'Prettig werken in Houten'.</p> <p>Voor het gebied Noordwest geldt dat niet het gehele gebied gemengd zal zijn. Een zone van 200-300 meter langs de A27 blijft bedrijventerrein. Dan volgt een overgangszone met een menging van functies.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> Er zijn voorbeelden opgenomen van goed functionerende gemengde (woon-werkgebieden).</p> <p>In het gebiedspaspoort voor Noordwest (Doornkade) (hoofdstuk 5) hebben we beschreven/getoond hoe de zonering functioneert.</p>
Woonbehoefte ouderen	157	Indiener 257 stelt dat de woningbehoefte van ouderen aangevuld moet worden met "grondgebonden gelijkvloerse koopwoning met tuin", waar men levensbestendig kan wonen (par 2.1).	<p><i>Antwoord:</i> In het woningbouwprogramma zijn grondgebonden koopwoningen in verschillende prijssegmenten (dus voor diverse doelgroepen) opgenomen. Hierin wordt geen expliciet onderscheid gemaakt in koopwoningen voor ouderen. Daarnaast kunnen inwoners hun woning ook zelf 'gelijkvloers' maken, door de plaatsing van een traplift.</p>
Doorstroming	169, 197, 230, 257	Indiener 169 stelt dat in de Ruimtelijke Koers staat dat door nieuwe woningen te bouwen Houten betaalbaar blijft en dit de doorstroming bevordert (p. 10). Echter, in de Ruimtelijke Koers staan vooral	<p><i>Antwoord:</i> Inwoners van Houten zijn in twee onderzoeken zelf bevraagd over hun</p>

	<p>argumenten waarom weinig van de doorstroming verwacht kan worden. Indiener stelt dat ouderen honkvast blijken te zijn (p. 20), vrijkomende woningen te duur zijn voor starters, woningen trekken vooral mensen van buiten de regio aan, de financiële drive is er niet voor ouderen omdat ze nu goedkoper wonen. Indiener 169 stelt dat sociale koopappartementen tot 250.000 euro kwalitatief niet aantrekkelijk zijn. Ouderen zoeken midden huur en midden koop. Ook de zorgbehoefte speelt hierin een rol. Indiener stelt dat dit geen instrumentarium is voor doorstroming van ouderen. Indiener roept op eerst de doorstroming van ouderen door nieuwbouw te evalueren voordat gebouwd gaat worden. Daarnaast moeten er meer gegevens verzameld worden over hoe ouderen willen wonen.</p> <p>Indiener 197 concludeert dat in de Ruimtelijke Koers staat dat Doornkade/ Nieuw Wulven dringend aan herwaardering toe is en dat een woon-werkgebied een uitkomst is. De indiener maakt zich zorgen over de stedelijke bouw, met name hoogbouw en gebrek aan biodiversiteit. De indiener stelt dat het meer wordt gezien als buitenwijk van Utrecht dan dat het bij Houten hoort. De indiener constateert dat er daardoor weinig doorstroming vanuit Houten zal plaatsvinden, omdat het zoekgebied voor de lokale vraag potentieel van beperkte betekenis is. De indiener stelt dat woningbouw is bedoeld om de vraag van de lokale bevolking vlot te trekken; zeker gezien het financiële risico, stikstofnormen, Natura 2000.</p> <p>Indiener 230 (Knarrenhof) wijst op doorstroomeffecten als hofjeswoningen voor ouderen worden gebouwd: de achtergelaten grote eengezinswoning komt beschikbaar voor een gezin dat wil doorstromen, waarmee ook voor starters woningen vrijkomen.</p> <p>Indiener 257 is het niet eens met de stelling dat voor de doorstroming de keuze voor ouderen wordt beperkt tot appartementen.</p>	<p>woningbehoefte.</p> <p>Een woning die geschikt is voor de latere levensfase is één van de belangrijkste redenen om te verhuizen. De woon(zorg)opgave bestaat daarom ook uit het geschikt maken van de huidige woningen voor oudere bewoners (zie bijlage 4 Ontwerp Ruimtelijke Koers onderdeel Trends en ontwikkelingen/ Wonen en zorg pagina 16). En uit het realiseren van innovatieve woon(zorg)vormen om de fase tussen zelfstandig wonen en een mogelijke opname in een verpleegtehuis goed te kunnen invullen (zie Ontwerp Ruimtelijke Koers, pagina 20). Het is de uitdaging voor de gemeente en woningontwikkelaars om ouderen te verleiden om te verhuizen door een passend aanbod van woningen te bieden wat voldoet aan hun wensen. Via de Ruimtelijke Koers willen we relatief veel (levensloopbestendige) appartementen toevoegen in verschillende segmenten. In het programma zitten ook midden dure en dure grondgebonden koopwoningen. Het is dus niet zo dat de keuze voor ouderen beperkt is tot appartementen, ouderen kunnen ook een plek krijgen in grondgebonden woningen. Mogelijk in concepten zoals aangedragen door indieners. Deze concepten hebben de mogelijkheid om in alle ontwikkelgebieden te worden gerealiseerd mits deze passen binnen de ambities en kaders van de Ruimtelijke Koers.</p>
--	---	---

Betaalbare eengezinswoningen	218	<p>Indiener 218 geeft aan al een tijd in Houten te wonen. Indiener woont sinds 4 jaar samen met zijn vriendin en 2 kinderen in een appartement van 45 m2. Indiener geeft aan dat dit erg klein is voor een gezin met opgroeiende kinderen. Indiener 218 vindt het jammer dat er steeds minder wordt gedacht aan jonge gezinnen in Houten. Indiener 218 geeft aan dat er veel jonge gezinnen zijn in Houten en dat er bijna alleen maar flats worden gebouwd. Indiener 218 geeft aan in de krant te hebben gelezen dat er eengezinswoningen en een speelveld in Houten plaatsmaken voor flats. Indiener 218 is al 3 jaar op zoek naar een leuke eengezinswoning voor de kinderen, maar helaas zonder resultaat. Indiener 218 maakt zich zorgen om de kinderen die niet kunnen buitenspelen en te weinig ruimte hebben in huis, zoals een eigen slaapplek voor de kinderen. Dit levert volgens indiener 218 stress en vermoeidheid op. Indiener wil graag in Houten blijven wonen, ook vanwege familie die hier woont, en roept de gemeente op aandacht te besteden aan betaalbare eengezinswoningen.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Er wordt voor zowel koop als huur bijgebouwd. Een groot deel (950 van de 1.650) van de grondgebonden koopwoningen zal in de prijsklasse tot € 350.000 gebouwd moeten worden. Hiermee proberen we tegemoet te komen aan de behoefte aan betaalbare eengezinswoningen in de koopsector. We hopen dat door het aantal en de diversiteit van woningen in het woningbouwprogramma er ruimte ontstaat voor het beschikbaar komen van woningen op andere plekken of in andere prijsklassen.</p>
Tegenstrijdigheden woningbehoefte jongeren	323	<p>Indiener 323 stelt dat er tegenstrijdigheden in de Ruimtelijke Koers staan door te stellen dat jongeren graag naar Houten verhuizen voor een eengezinswoning en vervolgens hoogbouw te gaan ontwikkelen.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Het klopt dat in het woningbouwprogramma vooral appartementen zijn opgenomen, maar ook 1.650 eengezinswoningen op een totaal van 4.800 woningen. Daarnaast is er ook een verschil tussen een wens en de mogelijkheid tot uitvoering van de wens in de praktijk. Uiteraard proberen wij als gemeente zo veel mogelijk (als één van de partijen in de keten) bij de invulling van de wens aan te sluiten. In veel gevallen is het voor starters op de woningmarkt niet direct realistisch om in een eengezinswoning te kunnen starten (gezien de financiële mogelijkheden en de marktomstandigheden).</p>
Fietsnetwerk algemeen en routes	159 (Fietzersbond Houten),	<p>Indiener 159 (Fietzersbond Houten) vindt dat er meer aandacht moet zijn voor interlokale fietsroutes (idem 192 en 362). Indiener 159 doet enkele suggesties (deze zienswijze is aangevuld met andere</p>	<p><i>Antwoord:</i> De verschillende suggesties om (interlokale) fietsroutes te verbeteren zijn</p>

192, 210, 219, 257, 362	<p>zienswijzen waar aangegeven):</p> <p>1. Doorfietsroute Houten-Oost Houten – Bunnik (NS Station) - Utrecht- Oost – Utrecht Science Park (USP) – Bilthoven (NS Station). Indiener 159 dringt erop aan deze geplande fietsverbinding op korte termijn te realiseren;</p> <p>2. Doorfietsroute Houten – Nieuwegein De uitgaande fietsroute over de Utrechtseweg – Houtenseweg - viaduct A27 –Utrechtseweg – tunnel onder Laaggravenseweg – brug ARK – Nieuwegein wordt nu al intensief gebruik en dit zal naar verwachting toenemen. Indiener 159 wijst op knelpunt van het fietspad langs de Laaggravenseweg, bij Hornbach, waar de verkeerslichten veelvuldig door automobilisten en fietsers worden genegeerd en gevaarlijke situaties ontstaan. Oplossing is een fietstunnel aansluitend aan de fietstunnel komend vanuit Houten. Indiener 159 vraagt de gemeente om druk uit te oefenen op de Provincie om deze tunnel te realiseren</p> <p>3. Doorfietsroute Houten – Lunetten - Utrecht-Centrum Deze route komt conform het Ontwerp Ruimtelijke Koers via de Oude Mereveldseweg en Oud Wulfseweg binnen in het te ontwikkelen gebied Noordwest. Indiener 159 doet de suggestie om het autoverkeer op deze route te beperken door het beperken van het bestemmingsverkeer (ontheffingenbeleid) en het instellen van een snelheidsregime van max. 30 km/u.</p> <p>Indiener 210 doet suggestie de huidige mooie fietsverbinding naar Utrecht over de Oudwulfseweg nog mooier te maken met behoud van het bestaande landschap, zonder grote ingrepen. Indiener 219 is van mening dat een fietssnelweg naar Utrecht nuttig is, maar ziet dit niet terug in de Ruimtelijke Koers. De fietssnelweg naar Utrecht zou volgens indiener 219 interessant zijn om aan te leggen op de plek waar nu al routes lopen naar Utrecht (Fortweg, Oude Mereveldseweg). Indiener 219 vraagt aandacht voor goede fietsverbindingen naar Utrecht, mocht het toch tot ontwikkeling van Noordwest komen (hier is indiener 219 geen voorstander van).</p> <p>4. Doorfietsroute richting Bunnik - Odijk/Zeist</p>	<p>waardevol, maar hebben niet allemaal een relatie met de Ruimtelijke Koers. De Ruimtelijke Koers biedt ruimte om fietsroutes te verbeteren <i>binnen</i> de gebieden waar extra woningbouw plaatsvindt en op routes <i>van en naar</i> die gebieden die als gevolg van de extra woningbouw duidelijk drukker zullen worden. Dit geldt bijvoorbeeld voor de routes van Houten via Lunetten naar Utrecht.</p> <p>De suggesties die voor die routes gedaan worden, kunnen in de verdere uitwerking van de plannen nader onderzocht en mogelijk overgenomen worden.</p> <p>De gemeente Houten heeft ook als doel om andere interlokale routes te verbeteren, dit gebeurt vanuit het reguliere beleid en overleg met buurgemeenten en Provincie.</p> <p>Indiener 257 heeft gelijk dat steeds meer verkeer en meer gevarieerd verkeer van het fietspad gebruik maakt. Dit heeft de aandacht bij de gemeente Houten, er zijn inventarisaties uitgevoerd waar in Houten aanpassingen nodig zijn. Voor de routes van en naar de ontwikkellocaties wordt dan ook gepleit voor verbreding van de fietspaden en een meer continue voetgangersstructuur. De Ruimtelijke Koers geeft daarnaast aan dat dit ook nodig is op andere routes in Houten. Niet de hele fietsstructuur zal tegelijkertijd worden aangepakt. Dit vergt een lange</p>
-------------------------	--	--

		<p>Indiener 159 pleit voor de aanleg op korte termijn van een nieuw vrij liggend fietspad richting Odijk langs de N410</p> <p>5. Doorfietsroute richting Culemborg – Geldermalsen e.v. Indiener 159 dringt erop aan om een fietsverbinding te realiseren langs de spoorbrug bij Culemborg. Hierbij is van belang dat ook het geplande vrij liggende fietspad vanuit Schalkwijk (langs het spoor) richting spoorbrug/pont, wordt gerealiseerd (zie Mobiliteitsvisie Eiland van Schalkwijk).</p> <p>6. Doorfietsroute richting Wijk bij Duurstede Indiener 159 wijst op de mobiliteitsvisie van de provincie Utrecht waarin een hoofdfietsroute richting Wijk bij Duurstede is ingetekend. Indiener 159 doet de suggestie aan de gemeente om, het tweede deel van n de Beusichemseweg te voorzien van een vrij liggend fietspad.</p> <p>Indiener 257 stelt dat het fietsnetwerk niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd, als gevolg van meer verkeer en variëteit op het fietspad. Dit verdient noodzakelijke aanpassingen. Daarnaast zitten er onlogische haakse bochten in de fietspaden (Tiellandtspad thv groenzone) (par2.2.6).</p>	adem. Wij blijven graag met de o.a. de Fietzersbond in overleg om waardevolle suggesties te kunnen benutten.
Typering Rondweg en onderhoud openbare ruimte	347	<p>Indiener 347 wijst er op dat in Houten-Zuid niet alle markeringen met zicht op open landschap terecht zijn (legendapunt 3). Een groot deel van de Kantmos heeft een bedrijfshal prominent in beeld. Indiener zou het uitzicht hier onder legendapunt 2 willen classificeren. Onder legendapunt 2 is het volgens indiener 347 ook logischer om extra beplanting aan te brengen. Het oorspronkelijk idee van uitzicht kan hier losgelaten worden omdat het uitzicht toch al bedorven is door een enorme bedrijfshal. Vindt dat, om de stad leefbaar te houden, een investering in groen noodzakelijk is. Het argument van kostbaar onderhoud staat hierbij niet in verhouding en is kortzichtig.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Wij begrijpen uw punt, echter de Rondweg aan deze zijde van Houten is ontworpen zoals de analyse op pagina 33 van het Ontwerp van de Ruimtelijke Koers toont.</p> <p>Ten aanzien van financiën voor groen begrijpen wij uw punt. Hier moeten dan wel de middelen voor zijn.</p>
Respect voor het ruimtelijk DNA (paragraaf 2.4)			
Houtens DNA en bestaande kwaliteiten	12,17, 29, 73, 90, 129,	Indiener 347 wijst er op dat in Houten-Zuid niet alle markeringen met zicht op open landschap terecht zijn (legendapunt 3). Een groot deel van de Kantmos heeft een bedrijfshal prominent in beeld. Indiener zou het uitzicht hier onder legendapunt 2 willen classificeren. Onder legendapunt 2 is het volgens indiener 347 ook logischer om extra beplanting aan te brengen. Het oorspronkelijk idee van uitzicht kan hier losgelaten worden omdat het uitzicht toch al bedorven is door een enorme bedrijfshal. Vindt dat, om de stad leefbaar te houden, een investering in groen noodzakelijk is. Het argument van kostbaar onderhoud staat hierbij niet in verhouding en is kortzichtig.	<p><i>Antwoord:</i> We nemen het Houtens DNA in de</p>

en kernwaarden	143, 166, 176, 184, 186, 187, 225, 253, 254, 259, 276, 287, 304, 305, 313, 314, 323, 327, 328, 329, 330, 332, 341, 351, 363, 383	<p>kwaliteiten en kernwaarden. Hierbij geven indieners de volgende argumenten en opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De Ruimtelijke Koers houdt onvoldoende rekening met bestaande kwaliteiten/kernwaarden waarbij door indieners de volgende kernwoorden worden gebruikt: stedenbouwkundige opzet, (royale) groen-blauwe structuren, ecologie, lucht, licht, ruimte, menselijke maat, dorpse karakter, samenhang, laagbouw, openbaar vervoer, veiligheid, bereikbaarheid, autoluwe wijken, klimaat, fietsen, uniek karakter, verhouding koop-huur woningen en samenstelling van de woningvoorraad, voorzieningenaanbod, werkgelegenheid, kindvriendelijkheid; • Bij de beschrijving van het Houtens DNA voorbij wordt gegaan aan de essentie, namelijk de andere manier van denken over stedenbouw, en waarbij het groen en de openbare ruimte als basis worden gebruikt voor de verdere invulling met 'steen en asfalt' (zie pag. 38); • De Ruimtelijke Koers niet past bij het dorpse en groene karakter van Houten; • De bestaande kwaliteiten en de vertaling daarvan naar uitgangspunten (maatregelen, gebiedspaspoorten, spelregels, ontwerpprincipes) niet altijd of niet juist worden toegepast of door de Ruimtelijke Koers zelf aan wordt voldaan; • De Ruimtelijke Koers zichzelf tegenspreekt omdat de voorgestelde ontwikkeling niet past bij hetgeen wat aan het huidige Houten gewaardeerd wordt en die de Ruimtelijke Koers ook zelf benoemd (groen, openheid en onderbenutting); • De Ruimtelijke Koers nergens toetst of met verdichten en intensiveren van de bebouwing voldaan wordt aan de geformuleerde kernwaarden en of het 'Houtens DNA' echt in voldoende mate recht wordt aangedaan; • Het Houtense DNA altijd beoogde leefbaarheid en sociale cohesie te bevorderen, voorgestelde hoogbouw in de Ruimtelijke Koers daar niet bij past; • De Ruimtelijke Koers kiest voor hoogbouw en gestapelde bouw en dit niet past bij het huidige Houten; • Er geen vergelijkbare woonmilieus als de bestaande worden toegevoegd en het plan daarom niets te maken heeft met het bestaande DNA; 	<p>Ruimtelijke Koers juist als basis voor toekomstige ontwikkelingen. De specifieke ruimtelijke kenmerken die Houten tot zo'n gewaardeerde woonomgeving maken, worden behouden en versterkt. Het gaat dan om de groenstructuur, de hoogwaardige openbare ruimte, de menselijke maat en sociale veiligheid, de centrale ligging en de kwaliteit van de voorzieningen. Maar dat betekent niet dat we Houten op precies dezelfde manier verder ontwikkelen. Inzichten en de maatschappelijke behoeften veranderen voortdurend en het DNA van Houten is daarom niet gefixeerd.</p> <p>De nieuwe bebouwing in Houten krijgt een ander karakter en bouwhoogte dan de bebouwing in de omliggende wijken en biedt ruimte aan andere woonvormen en bewoners, die momenteel in Houten geen passende woning vinden. Het maken van een juiste overgang naar de bestaande wijken is daarbij uiteraard belangrijk. In de raamwerkkaarten wordt daar al rekening mee gehouden, maar o.a. naar aanleiding van de zienswijzen hebben we aanpassingen gedaan t.a.v. de zoneringen en bouwhoogtes.</p> <p>Houten heeft ontwikkeling en impulsen nodig om aan haar opgaven te voldoen (zoals woningbehoefte). Houten moet ook meegaan met de tijd, zoals vele steden afgelopen eeuwen zich hebben aangepast. Een visie o.b.v. het DNA probeert de belangrijkste kwaliteiten te behouden en te versterken, maar</p>
-----------------------	--	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Ruimtelijke Koers gebieden als Centrum en Molenzoom laat transformeren naar gebieden die niet passend zijn bij het Houtense DNA; • Ruimtelijke Koers ten koste gaat van bestaande kwaliteiten van Houten door te kiezen voor verstening, drukte een stads karakter en hoogbouw en dat dit zorgt voor zorgen over de toekomst van het nu zo prettige Houten; • Dat benoemde waarden juist de reden zijn dat mensen in Houten zijn komen wonen en dat de Ruimtelijke Koers deze waarden niet voldoende respecteert of zelfs teniet doet, verraden en genetisch gemodificeerd wordt (en dus niet positief is); • Samen met bewonersgroepen een PVE op te stellen voor aansluiting van woningen in het Houtens DNA; • Houten gaat lijken op Leidsche Rijn; • Prachtige huizen worden gesloopt voor hoogbouw; • De Rondweg wordt geknipt en over een lang gedeelte verrommeld in Noordwest, de huidige Rondweg en functie daarvan zijn belangrijk onderdeel van het DNA. <p>Indiener 176 vindt dat in de Ruimtelijke Koers elementen staan die niet passen bij Houten: sociale huur voortaan alleen nog gestapeld, In het gehele centrum bebouwing tot 14 bouwlagen en langs Molenzoom en Koppeling bebouwing tot 10 lagen toestaan.</p> <p>Indiener 176 is tegen bebouwing met woningen in Noordwest. Roept gemeente op om de Houtense kwaliteitsnormen te hanteren, zoals ruim opgezette wijken, goede woningen, beperkt hoogbouw, groene hoofdstructuur en de fietsstructuur.</p> <p>Indiener 287 vindt dat het karakter van Houten wordt aangetast, door veel hoogbouw en sociale woningen en dit heeft negatieve sociale gevolgen. Ook heeft de indiener veel vraagtekens bij de financiële haalbaarheid van het plan. Hierdoor is het volgens de indiener een politiek slecht plan. De realisatie van de Ruimtelijke Koers levert geen goede leefomgeving op en grote parkeerproblemen.</p> <p>Indiener 304 stelt dat het taalgebruik in Ruimtelijke Koers doet vermoeden dat hetgeen ooit is bedacht en ontworpen niet (meer) goed</p>	<p>probeert ook nieuwe kwaliteiten toe te voegen. Overigens blijft een groot deel van Houten wat het is, voornamelijk grondgebonden woningen met een tuin, in een ruime setting. De grootste ontwikkelingen vinden plaats in de 4 ontwikkelgebieden.</p> <p>In de vier deelgebieden vinden veranderingen plaats, maar de zonering in de raamwerkkaarten is geen afbakening van een concreet projectgebied. In de deelgebieden kan projectgewijs en op basis van private initiatieven een ontwikkeling plaatsvinden. De gemeente voert daarvoor een stimulerend beleid. Van onteigening of sloop door de gemeente is geen sprake. Toekomstige ontwikkelingen vinden plaats op basis van initiatieven van eigenaren in een gebied.</p> <p>Compact bouwen is duurzaam, zo blijkt uit vele onderzoeken. Het ruimtebeslag is minimaal, er wordt optimaal gebruik gemaakt van voorzieningen en infrastructuur en de distributie en het gebruik van energie is efficiënter georganiseerd. Ook vinden over het algemeen minder verkeersbewegingen plaats – de verplaatsingsbehoefte is immers beperkter, omdat de stedelijke economie een grote zelfstandigheid heeft.</p> <p>Verdichting biedt mogelijkheden voor functiemenging en het in leven houden van voorzieningen. Met de verdichting vindt tegelijkertijd een vergroening van</p>
--	--	--	---

		<p>is. Zoals daar wordt gememoreerd over de leefkwaliteit, te veel openbare ruimte en groen, verbeteringen aan centrum en werkgebieden, (on)veilige plekken, (on)duidelijke wandel- en fietsroutes, rommelige en gefragmenteerde landschappen, kortom op naar 2040 moet Houten 'zich opnieuw uitvinden'. Indiener 304 vraagt zich af wat dat betekent en waar de lezer dan aan moet denken.</p> <p>Indiener 304 vraagt zich ook af in hoeverre het oorspronkelijke ontwerp van 1979 en daarna dat gebaseerd is op een aantal ontwerpprincipes zoals groen, licht, lucht, menselijke maat en samenhang tussen wijken nog onderscheidend is voor de gemeente en leidend voor de stedenbouwkundige voor het ontwerp van nu. Indiener 304 vraagt zich af of de gemeente deze ontwerpprincipes nog omarmt. Tot slot vraagt indiener 304 zich af in hoeverre rekening wordt gehouden met de waardering van de inwoners voor de kenmerken van Houten. En hoe houdt de gemeente deze waardering en kenmerken in het ontwerp overeind en daarmee het DNA (profiel) van Houten?</p>	<p>de openbare ruimte plaats, door betere benutting van bestaande ruimte en het weghalen van parkeren in de openbare ruimte. Verdichting wordt gebruikt als vehikel om te vergroenen, mobiliteit anders te organiseren, een goede mix te krijgen in doelgroepen en de leefkwaliteit van Houten zelf te verhogen.</p> <p>De oude Rondweg blijft bestaan, deze krijgt echter alleen op delen een andere functie. Daarnaast wordt er een nieuwe Rondweg geïntroduceerd.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbeeldingen zijn aangepast waardoor beter wordt getoond dat met de toekomstige verdichting maat en schaal in ogenschouw wordt genomen. - Gebiedspaspoorten en kaders voor ontwikkeling zijn aangepast waardoor toekomstige ontwikkeling beter past of kan worden ingepast in de bestaande omgeving. - Er zijn voorbeelden van verdichting van dorpen en middelgrote steden opgenomen. - Argumenten toegevoegd/uitgebreid over compact bouwen en de bijdrage aan de energietransitie.
Houten is een dorp en geen stad	75, 82, 95, 101, 105, 117, 124, 173, 178, 180, 184, 194, 203, 225, 233,	<p>Indiener 304 geeft aan dat Houten een dorp is en dat dit zo moet blijven. Indiener 304 is tegen verstedelijking en hoogbouw. Een aantal indianen hebben begrip voor het feit dat het woningen bij moeten komen maar dit moet met behoud van het dorps karakter en met het behoud van de gewaardeerde woonomgeving. Indiener 304 geeft aan dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Houten zich op dit moment gunstig onderscheidt van vergelijkbare plaatsen, is een groene plaats met dorps 	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>Het huidige Houten is in sommige aspecten dorps maar in andere aspecten stads te noemen. Dit is ook uitgebreid beschreven in de Toekomstvisie Houten 2025. In deze visie staat: "Of Houten nu een dorp is of een stad, daarover lopen</p>

	229, 234, 240, 264, 266, 271, 276, 277, 288, 292, 295, 298, 328, 329, 340, 355, 372, 373, 381, 389	<p>gemoedelijkheid en (nog) weinig hoogbouw en veel te bieden heeft wat betreft voorzieningen;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoogbouw of stedelijke accenten nooit toegestaan zou worden in Houten omdat dit niet past bij het karakter van Houten als landelijke gemeente met ruim opgezette wijken in het groen waarin laagbouw het beeld bepaalt; • Indieners geven aan het niet verstandig te vinden om de stad naar Houten te halen. Bewoners kiezen bewust voor Houten, omdat ze hier kunnen genieten van de rust, de ruimte en het groen. Verstoring van dit beeld gaat volgens hen ten koste van de leefbaarheid; • Indieners geven aan dat moet worden ontworpen met het dorp als uitgangspunt. Zonder stadse fratsen, zonder te veel nadruk op deelvervoer, zonder te veel hoogbouw en vooral niet te ver richting onze groene landelijke omgeving. Laat Utrecht experimenteren met bouwen zonder parkeren, en met deelvervoer; • Indieners geven aan bang te zijn dat stedelijke problematieken, zoals criminaliteit, overlast, onthechting van de samenleving etc. aan de orde van de dag komen; • Indiener 82 geeft aan de combinatie van groen, fietsen en hoogbouw een rare combinatie te vinden; • Indiener 101 pleit voor behoud Rondweg, als onderdeel van omwalde dorpse woongemeenschap met weinig hoogbouw. <p>Volgens indiener 355 leidt het bouwen van hoge appartementengebouwen tot spanningen en gezondheidsklachten omdat bij gezinsleden bepaalde diagnoses gesteld zijn. Heeft daarom juist voor prikkelvrije omgeving gekozen.</p>	<p>in 2025 de meningen nog steeds uiteen.” Deze discussie was er bij het opstellen van de visie en de verwachting was dat deze er in 2025 nog steeds zou zijn.</p> <p>Houten is een stad met dorpse kenmerken of een dorp met stadse kenmerken. Houten heeft stedelijke voorzieningen in haar centrum en een goed functionerend stedelijk knooppunt. Houten heeft al hoogbouw (aan het Rond en o.a. Van der Valk) en meer stedelijke bebouwing, die qua maat en schaal niet dorps zijn (centrum, Molenzoom, Koppeling). Dit neemt niet weg, dat we de (dorpse en stadse) kwaliteiten van Houten onderschrijven en op voort willen bouwen.</p> <p>We nemen het Houtens DNA als basis voor toekomstige ontwikkelingen. De specifieke ruimtelijke kenmerken die Houten tot zo'n gewaardeerde woonomgeving maken, worden behouden en versterkt. Het gaat dan om de groenstructuur, de hoogwaardige openbare ruimte, de menselijke maat en sociale veiligheid, de centrale ligging en de kwaliteit van de voorzieningen. Maar dat betekent niet dat we Houten op precies dezelfde manier verder ontwikkelen. Inzichten veranderen voortdurend en het DNA van Houten is daarom niet gefixeerd.</p> <p>De nieuwe bebouwing in Houten krijgt een ander karakter en bouwhoogte dan de bebouwing in de omliggende wijken en biedt ruimte aan andere woonvormen</p>
--	--	---	--

			<p>en bewoners, die momenteel in Houten geen passende woning vinden. Het maken van een juiste overgang naar de bestaande wijken is daarbij uiteraard belangrijk. In de raamwerkkaarten wordt daar al rekening mee gehouden, maar o.a. naar aanleiding van de zienswijzen hebben we aanpassingen gedaan t.a.v. de zoneringen en bouwhoogtes.</p> <p>Houten heeft ontwikkeling en impulsen nodig om aan haar opgaven te voldoen (zoals woningbehoefte). Houten moet ook meegaan met de tijd, zoals vele steden afgelopen eeuwen zich hebben aangepast. Een visie o.b.v. het DNA probeert de belangrijkste kwaliteiten te behouden en te versterken, maar probeert ook nieuwe kwaliteiten toe te voegen. Overigens blijft een groot deel van Houten blijft wat het is, voornamelijk grondgebonden woningen met een tuin, in een ruime setting. De ontwikkelingen vinden voornamelijk plaats in de 4 ontwikkelgebieden.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbeeldingen zijn aangepast waardoor beter wordt getoond dat met de toekomstige verdichting maat en schaal in ogenschouw wordt genomen. - Gebiedspaspoorten en kaders voor ontwikkeling zijn aangepast waardoor toekomstige ontwikkeling beter past of kan worden ingepast in de bestaande omgeving. - Er zijn voorbeelden van verdichting van dorpen en middelgrote steden
--	--	--	--

			<p>opgenomen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Argumenten toegevoegd/uitgebreid over compact bouwen en de bijdrage aan de energietransitie.
Bouwopgave met behoud van Houtens DNA	244	<p>1. Indiener 244 denkt dat het realiseren van 4.750 woningen in de gekozen locaties met handhaving van het Houtens DNA een onmogelijke opgave is. Indiener geeft aan: óf het uitgangspunt is 4.750 woningen en de optie blijft open om buiten de Rondweg te bouwen, als dat nodig blijkt om het Houtens DNA te behouden; óf het uitgangspunt is om alleen binnenstedelijk te bouwen, ook met behoud van het Houtens DNA, maar dat leidt dan heel waarschijnlijk tot minder dan 4.750 woningen. Indiener 244 mist een duidelijke doorrekening per gebiedspaspoort van het aantal woningen dat gebouwd kan worden, zonder het Houtens DNA te schaden. Datzelfde geldt voor de bedrijfsruimtes zoals kantoren, horeca, winkels en maatschappelijke voorzieningen in de Molenzoom als 'uitloper' van het centrum een plaats krijgen in de stadsstraat De Molen. Indiener 244 meent dat er een groot risico bestaat dat de bouwopgave tot 2040 ten koste gaat van het Houtens DNA.</p> <p>2. Indiener 244 denkt dat risico verkleind kan worden door het zoekgebied voor de te bouwen woningen te verruimen. Indiener 244 ziet extra mogelijkheden buiten de Rondweg aan de randen van Houten (bijvoorbeeld Houten-Oost). Indiener 244 denkt dat hierdoor het aantal te bouwen woningen in Centrum en Molenzoom verminderd kan worden zodat ook daar een leefomgeving kan blijven bestaan die aansluit bij het Houtens DNA en waar het prettig is om te wonen.</p> <p>3. Indiener 244 stelt voor om per gebiedspaspoort vast te stellen hoeveel grondoppervlakte er nodig zal zijn om het totaal aantal woningen, appartementen, parkeerplaatsen in de openbare ruimte en andere voorzieningen mogelijk te maken. Dit zal verduidelijken welke ambities binnen de rondweg haalbaar zijn zonder het Houtens DNA prijs te geven.</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>Ad 1. We nemen het Houtens DNA juist als basis voor toekomstige ontwikkelingen. De specifieke ruimtelijke kenmerken die Houten tot zo'n gewaardeerde woonomgeving maken, worden behouden en versterkt. Het gaat dan om de binnenstedelijke groenstructuur, de hoogwaardige openbare ruimte, de menselijke maat en sociale veiligheid, de centrale ligging en de kwaliteit van de voorzieningen. Maar dat betekent niet dat we Houten op precies dezelfde manier verder ontwikkelen. Inzichten veranderen voortdurend en het DNA van Houten is daarom niet gefixeerd.</p> <p>De nieuwe bebouwing in de ontwikkelgebieden krijgt een ander karakter en bouwhoogte dan de bebouwing in de omliggende wijken en biedt ruimte aan andere woonvormen en bewoners, die momenteel in Houten geen passende woning vinden. Het maken van een juiste overgang naar de bestaande wijken is daarbij uiteraard belangrijk. In de raamwerkkaarten wordt daar al rekening mee gehouden, maar o.a. naar aanleiding van de zienswijzen hebben we aanpassingen gedaan t.a.v. de zoneringen en bouwhoogtes.</p> <p>Eén van de keuzes van de Ruimtelijke</p>

			<p>Koers is om de bestaande plekken in Houten beter te benutten en hier onder meer kwaliteitsimpulsen te doen. Compact bouwen is duurzaam, zo blijkt uit vele onderzoeken. Het ruimtebeslag is minimaal, er wordt optimaal gebruik gemaakt van voorzieningen en infrastructuur en de distributie en het gebruik van energie is efficiënter georganiseerd. Ook vinden er minder verkeersbewegingen plaats – de verplaatsingsbehoefte is immers beperkt, omdat de stedelijke economie een grote zelfstandigheid heeft.</p> <p>Verdichting biedt mogelijkheden voor functiemenging en het in leven houden van voorzieningen. Met de verdichting vindt tegelijkertijd een vergroening van de openbare ruimte plaats, door betere benutting van bestaande ruimte en het weghalen van parkeren in de openbare ruimte. Verdichting wordt gebruikt als vehikel om te vergroenen, mobiliteit anders te organiseren, een goede mix te krijgen in doelgroepen en de leefkwaliteit van Houten zelf te verhogen.</p> <p>Ad 2. De keuze om de binnenstedelijke gebieden Het Centrum, De Molenzoom en De Koppeling te benutten voor het toevoegen van woningbouw is o.a. opgenomen in hoofdstuk 3.1, en 3.2 van het Ontwerp Ruimtelijke Koers.</p> <p>De toelichting op deze keuze en de afweging die hieraan ten grondslag heeft gelegen hebben we naar aanleiding van de zienswijzen verduidelijkt. Over het</p>
--	--	--	---

			<p>algemeen geldt dat hoe meer de toekomstige verstedelijkingslocaties worden verspreid hoe meer investeringen er nodig zullen zijn. Dit is ook gebleken uit de modellenstudie (zie bijlage 2 van het Ontwerp Ruimtelijke Koers). Dit is één van de redenen dat hier niet voor is gekozen.</p> <p>Ad 3. Zie o.a. antwoord Ad 1. Qua haalbaarheid is er ook bij de binnenstedelijke deelgebieden een zekere dichtheid nodig om transformatie mogelijk te maken. Hier de dichtheid sterk verlagen, zet de haalbaarheid van ontwikkelingen in deze gebieden onder druk. Verlaging van dichtheid in locaties als Centrum en Molenzoom, leidt daarbij ook tot minder goede benutting van de stationslocatie. Nieuwe ontwikkelingen op andere plekken zijn meer aangewezen op de auto als primair vervoersmiddel. Dit betekent meer drukte op de wegen in en rond Houten.</p> <p>Per deelgebied zijn ontwikkelvlekken gedefinieerd en heeft een financiële verkenning plaatsgevonden met als doel de haalbaarheid te toetsen. Deze financiële verkenning is echter niet openbaar omdat bij publicatie de financiële positie van de gemeente kan schaden.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbeeldingen zijn aangepast waardoor beter wordt getoond dat met de toekomstige verdichting maat en schaal in ogenschouw wordt
--	--	--	--

			<p>genomen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebiedspaspoorten en kaders voor ontwikkeling zijn aangepast waardoor toekomstige ontwikkeling beter past of kan worden ingepast in de bestaande omgeving. - Er zijn voorbeelden van verdichting van dorpen en middelgrote steden opgenomen. - Argumenten toegevoegd/uitgebreid over compact bouwen en de bijdrage aan de energietransitie. - De keuzes die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van binnenstedelijke gebieden en Noordwest hebben is uitgebreider beschreven.
Houtens DNA wordt bedreigd	315 (Milieu Werkgroep)	<p>Indiener 315 (Milieu Werkgroep) stelt dat Houten een fietsvriendelijke gemeente en een bijzonder karakter heeft (Houtens DNA). Indiener 315 geeft aan dat dit DNA wordt bedreigd door de regio door toenemende automobilititeit en dat er meer nodig is dan een ruimtelijke visie om een leefbare en diverse woonstad te behouden. Indiener roept de gemeente op om de Ruimtelijke Koers aan te passen (met benoemde verbeteringen) en het planproces uit te breiden met een mobiliteitstoets voordat de bouwopgave wordt vastgelegd.</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>De gemeente Houten doet alles wat in haar macht ligt om mobiliteit om te buigen naar fiets en openbaar vervoer: de fiets staat, zoals altijd, op één; we kiezen voor bouwen rond OV-knooppunten en busverbindingen en we stimuleren deelauto's in combinatie met sturend parkeerbeleid. Voor verdergaande bijsturing is regionale afstemming noodzakelijk, vandaar dat we ook aansluiten op regionale plannen. Het is echter niet realistisch om te verwachten dat een groot aantal woningen gebouwd worden zonder dat ook de automobilititeit toeneemt. De effecten daarvan worden met een verkeersmodel berekend. De uitkomsten hiervan zijn opgenomen in bijlage 4 van het Ontwerp Ruimtelijke Koers.</p>

Andere kernwaarden	115, 178,	<p>1. Indiener 178 pleit voor andere kernwaarden in de Ruimtelijke Koers, zoals een landelijke leefomgeving, vrijheid door veilige fietspaden en geluidswanden, de sfeer van het Oude Dorp behouden.</p> <p>2. Indiener 115 vindt dat een leefbare woonomgeving zich kenmerkt door voldoende rust, een woning met voldoende leefruimte en een tuin, voldoende parkeergelegenheid, voldoende openbare ruimte die aangenaam zijn vormgegeven (open en groen), geen verkeersstress, geen geluidsoverlast en een veilige woonomgeving. Indiener stelt dat de Ruimtelijke Koers deze kernwaarden niet nastreeft.</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>1. Veel van de door indiener genoemde kernwaarden zijn in de Ruimtelijke Koers als kwaliteiten benoemd en bij de uitwerking van de visie gehanteerd. Met het niet bebouwen van Houten Oost en de voorgestelde landschappelijke ingrepen aan de oostzijde van Houten zetten we in op een versterking van het landschap en de landelijke woonomgeving. Ook zet de Koers in op de versterking van het lokale en regionale fietsnetwerk, met als voorbeelden de nieuwe fietsbruggen over de Koppeling en A27. Door de voorgestelde verschuiving van de Rondweg rondom Houten Noordwest wordt geluidsoverlast in Houten Noord beperkt en wordt er gewerkt aan een nieuwe geluidswal dicht tegen de A27. Het Ontwerp Ruimtelijke koers gaat tot slot niet over het Oude Dorp.</p> <p>2. De wensen en eisen aan een leefbare woonomgeving verschillen sterk per doelgroep. Niet iedereen wil een tuin of een gezinswoning. Daarom bouwen we met de Ruimtelijke Koers aan diverse woonmilieus. We voegen ontbrekende en gewenste woonmilieus toe. We nemen het Houtens DNA daarbij als basis voor toekomstige ontwikkelingen. De specifieke ruimtelijke kenmerken die Houten tot zo'n gewaardeerde woonomgeving maken, worden behouden en versterkt. Het gaat dan om de groenstructuur, de hoogwaardige openbare ruimte, de menselijke maat en sociale veiligheid, de centrale ligging en</p>
--------------------	-----------	---	--

			de kwaliteit van de voorzieningen. Door juist te ontwikkelen in het bestaand stedelijk gebied nabij knooppunten van voorzieningen en openbaar vervoer wordt verkeersoverlast beperkt. Door de voorgestelde verschuiving van de Rondweg rondom Houten Noordwest wordt geluidsoverlast in Houten Noord verminderd.
Studie vooraf (pagina 42-51)			
Ruimtelijke modellen	332	Indiener 332 vindt dat alle vier modellen uitgaan van dichte hoogbouw en ruim gestrooide stedelijke accenten in het Centrum, Molenzoom en de Koppeling. Vindt de noodzaak daarvan niet onderbouwd.	<i>Antwoord:</i> Als eerste is de ruimtelijke modellenstudie (bijlage 2) bedoeld om van te leren. De modellen zijn onderscheidend en worden niet ontwikkeld om een keuze te maken voor één van de vier modellen. Ze zijn bedoeld om te tonen wat het 'speelveld' ten aanzien van mogelijke ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen voor Houten is. De modellen doen een verschillende invulling in de gebieden binnen de Rondweg. Zie pagina 61 van bijlage 2 van het Ontwerp Ruimtelijke Koers die hier aan de hand van het aantal woningen per deelgebied inzicht in geeft. Ten aanzien van de keuze om locaties binnen de Rondweg te benutten voor woningbouw zie de argumentatie in hoofdstuk 3.2 van het Ontwerp Ruimtelijke Koers.
Notitie ruimtelijke modellen sluit niet aan	362	Indiener 362 constateert dat veel wensen uit notitie Ruimtelijke Modellen (bijlage 2) niet zijn meegenomen in de Ruimtelijke Koers.	<i>Antwoord:</i> Onduidelijk is wat de indiener hiermee bedoeld. De ruimtelijke modellenstudie was bedoeld om van te leren. Niet om

			wensen te bepalen. De modellen zijn gebouwd aan de hand van bepaalde uitgangspunten (ieder model gaat hier van uit) en onderscheidende kenmerken.
Model 1 nadelen en argumenten	257	<p>Indiener 257 vraagt zich af of mensen wel willen wonen op locaties tussen (lelijke) bedrijven. Dit creëert een gebied waar zowel wonen als werken wordt beperkt. Mist argumenten zoals dat het gebied in handen is van verschillende grondeigenaren; geen aandacht voor leefbaarheid; geen aandacht voor milieuaspecten (stikstof, geluid, fijnstof).</p>	<p><i>Antwoord:</i> Indiener doelt hier waarschijnlijk op de Doornkade. Wonen en werken hoeven elkaar niet te bijten (geen zware bedrijvigheid). Daar zijn in Nederland ook goede voorbeelden van (zie voorbeelden gegeven in zienswijzen ten aanzien van paragraaf 5). Functiemenging geeft voordelen: optimaal ruimtegebruik, faciliteiten delen, synergie t.a.v. energie en circulariteit, meer levendige werkomgeving, verminderen woon-werkverkeer. Uiteraard zijn er ook een aantal uitdagingen rondom logistiek, geluid, overlast, stank, die opgelost kunnen worden door een zonering aan te brengen binnen functiemenging, zware logistiek te scheiden, bouwkundige oplossingen en uit te gaan van lichte en schone bedrijvigheid.</p> <p>Menging op blokniveau is daarbij niet per se het doel. Ten aanzien van de keuze in de Koers voor het gebied Noordwest (staat los van model 1) geldt dat niet het gehele gebied gemengd zal zijn. Een zone van 200-300 meter langs de A27 blijft bedrijventerrein (Doornkade). Dan volgt een overgangszone met een menging van wonen en werken.</p> <p>Dat een gebied in handen is van meerdere grondeigenaren is geen reden</p>

			<p>om geen ontwikkeling te stimuleren. Er zijn in Nederland veel voorbeelden waar met versnipperd eigendom goede, kwalitatieve transformaties ontwikkeld worden.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> In de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers hebben we het gebiedspaspoort voor Noordwest aangevuld met tekst en voorbeelden (foto's) van goed functionerende woon-werkgebieden.</p>
Model 1 voorkeur	7	<p>Indiener 7 heeft voorkeur voor model 1, omdat de omgeving van Houten daarmee grotendeels intact gelaten wordt. Ook wordt de infrastructuur (trein, winkels, voorzieningen) het best benut en vormt dit een goede versterking van het winkelaanbod dat lijdt onder online winkelen. Dit model belast de natuur het minst.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Als eerste is de ruimtelijke modellenstudie (bijlage 2) bedoeld om van te leren. De modellen zijn onderscheidend en zijn niet ontwikkeld om een keuze te maken voor één van de vier modellen. Ze zijn bedoeld om te tonen wat het 'speelveld' ten aanzien van mogelijke ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen voor Houten is.</p> <p>Dank voor het delen van uw voorkeur.</p>
Model 2	257, 7	<p>Indiener 257 vindt de verplaatsing van de sportvelden wenselijk maar kostbaar. Dit staat niet vermeld.</p> <p>Indiener 7 is tegen model 2 omdat dit model een aantal locaties combineert die tot extra belasting zullen leiden.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Bij de invulling van het afweegkader van de verschillende modellen is dit beschreven (zie bijlage 2 bij de Ruimtelijke Koers). Dank voor het delen van uw inzichten.</p>
Model 3 opmerkingen	29, 219, 257	<p>1. Indiener 29 en 219 zijn het niet eens met het minpunt bij dit model waarin gezegd wordt dat de kans groot is dat hier een woonmilieu ontstaat dat lijkt op de al bestaande woonmilieus. Het is vreemd om niet een aantrekkelijk woonmilieu na te streven.</p> <p>2. Indiener 29 vreest ook voor het behoud van de ongelofelijke kwaliteit</p>	<p><i>Antwoord:</i> Ad 1. Om doorstroming te bevorderen en te voldoen aan de huidige woningbehoefte is het nodig andere woningtypen toe te voegen aan Houten. We streven in de Ruimtelijke Koers</p>

		<p>van openbare ruimte en groen, het DNA van Houten: omdat het zo goed is moet het kennelijk anders.</p> <p>3. Indiener 219 geeft aan dat de mogelijkheid van nieuwbouw richting Bunnik wel besproken wordt (als model 3) maar in feite vanuit landschappelijk oogpunt niet wenselijk geacht wordt. Indiener 219 vindt dit argument ondeugdelijk als Bunnik vervolgens wél richting Houten zou uitbreiden.</p> <p>4. Indiener 257 stelt dat bij de plussen staat vermeld dat juist voor deze locatie gekozen moet worden en vraagt zich af waarom dat genegeerd is. Stelt dat de genoemde minnen voor model 3 geen minnen zijn, maar algemeen voorkomen of oplosbaar zijn.</p>	<p>aantrekkelijke woonmilieus na, maar anders dan de huidige woonmilieus die vooral bestaan uit grote en dure eengezinswoningen.</p> <p>Ad 2. De openbare ruimte en het groen in Houten zijn goed en willen we daarom behouden en versterken. Daarom is deze als eerste kernwaarde van het ruimtelijk DNA genoemd, zie paragraaf 2.4 Ontwerp Ruimtelijke Koers.</p> <p>Ad 3. Wat Bunnik gaat doen is nog niet precies duidelijk. Maar als ze richting Houten gaan uitbreiden is het nog steeds goed om het landschap ten oosten van Houten (binnen de gemeente Houten) te sparen. Bunnik zal daarbij nooit het gehele tussenliggende landschap mogen bebouwen. De provincie heeft ook aangegeven dat juist het Kromme Rijn landschap grote kwaliteit heeft. Het beleid van de provincie is erop gericht om dit open landschap zo veel mogelijk te sparen.</p> <p>Ad 4. De modellen zijn onderscheidend en zijn niet ontwikkeld om een keuze te maken voor één van de vier modellen. Ze zijn bedoeld om te tonen wat het 'speelveld' ten aanzien van mogelijke ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen voor Houten is. Voor alle 4 de ruimtelijke modellen staan plussen en minnen vermeld. De modellen zijn grondig tegen elkaar afgewogen en onder andere daaruit is deze visie gekomen. De ruimtelijke modellenstudie (bijlage 2) is bedoeld om van te leren.</p>
--	--	--	---

Model 3 minst wenselijk	7	<p>Indiener 7 vindt ruimtelijk model 3 het minst wenselijk omdat daarin een open gebied wordt bebouwd en Houten al weinig open gebieden heeft. Bepaalde open gebieden staan al onder druk, zoals Polder de Hoon (weidevogels) en natuurwaarden in Nieuw Wulven. Daarom moet men zuinig zijn op natuur rond de Rondweg.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Dank voor het delen van uw inzicht.</p>
Model 4 opmerkingen	219, 257, 7	<p>1. Indiener 219 geeft aan dat in feite de voorkeur gegeven wordt aan model 4 en dat dit vrij goed is uitgewerkt. De keuze ligt volgens indiener 219 echter niet zo voor de hand want er zijn aanzienlijke nadelen aan bebouwing in Noordwest. Indiener 257 vindt de stelling ongefundeerd dat een modern woonwerkgebied als plus wordt gezien.</p> <p>2. Indiener 257 vindt de minnen zwaarder wegen dan de plussen omdat het milieutechnisch niet mogelijk is om woningen op deze plek te realiseren.</p> <p>3. Indiener 7 vindt model 4 een goede richting is, maar interessante groenstroken langs de A27 en rond de ijsbaan gaan verloren.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Ad 1. De uiteindelijke keuzes die gemaakt zijn in het Ontwerp Ruimtelijke Koers zijn voor een deel gebaseerd op model 4. Hoe wordt omgegaan met de nadelen is beschreven in paragraaf 5.5 van het Ontwerp Ruimtelijke Koers. Daarnaast wordt in de reactienota ten aanzien van het deel dat ingaat op paragraaf 5.5 hier een nadere toelichting/onderbouwing gegeven.</p> <p>Ad 2. Milieutechnisch is het wel mogelijk om hier woningen te realiseren. Onder andere door een zonering binnen het gebied (woningen Doornkade vooral aan oostkant) en goede maatregelen ten aanzien van geluid (geluidswal en/of scherm) toe te passen.</p> <p>Ad 3. Model 4 gaat uit van compacte ontwikkeling in Noordwest. Ruimte voor groen komt hiermee meer onder spanning te staan dan in andere modellen. Wel is te denken aan een goede oplossing voor een nieuwe hoogwaardige groene inpassing hiervoor. Met de keuze voor de ontwikkeling in Noordwest kan het landschap van bijv. Kromme Rijn worden gespaard en versterkt.</p>

Hoofdstuk 3:

Ruimtelijke Koers –

Visie en

maatregelen

Onderwerp	Indiener	Samenvatting zienswijze	Antwoord / Aanpassing in Ruimtelijke Koers
Van vier modellen naar een visie (paragraaf 3.1)			
Voorstanders (onderdelen van) visie	1,11, 27, 35 (NDS/AV Stumpfl Nederlandse r V.O.F.), 61, 68, 72, 73, 89, 92, 113, 121, 130, 139, 142, 159, 172, 175, 217, 228, 244, 245, 249 (Lister), 315, 317, 321, 322, 336, 354, 374, 393	<p>Indieners zijn positief over (onderdelen van) de visie in het Ontwerp Ruimtelijke Koers. Een aantal indieners geeft specifiek aan op welke onderdelen aanpassingen nodig zijn en/of waar zij het niet mee eens zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indiener 1 geeft aan dat de gemeente de komende tijd vast wel de nodige weerstand kan ervaren op dit dossier, en dat er ook voorstanders zijn, maar dat deze weinig gehoord worden. Indiener wenst de gemeente succes. • Indieners 11, 27, 142 kunnen over het algemeen instemmen met de visie en hebben ook nog vragen, zorgen en suggesties. • Indiener 47 is het eens met verdichting Molenzoom, Koppeling en Centrum en onderzoek naar nieuwe locaties richting 't Goy, Werkhoven en Bunnik. Indiener 47 is tegen de ontwikkeling van Noordwest en vindt dit een verarming van de gemeente. • Indiener 61 zegt dat de Ruimtelijke Koers duidelijk aangeeft wat de mogelijke plannen voor extra woningbouw zijn. Er is begrip voor dat op korte en langere termijn behoefte is aan veel extra woningen in Houten. Ook indieners 72 en 121 steunen extra woningbouw vanuit dit oogpunt (lange wachttijden, hoge koopprijzen, weinig kans voor alleenstaanden en starters). • Indiener 68 vindt de Ruimtelijke Koers zeer ambitieus. Er lijkt goed nagedacht te zijn over de samenhang en de verhouding tussen stenen en groen, en over de verhouding tussen wonen, werken en mobiliteit. • Indiener 72 steunt plannen voor woningbouw in het Centrum en Molenzoom. Maar indiener 72 bepleit ontwikkeling van zowel Noordwest als Oostrand, beide in beperkte omvang. Dit voorkomt kostbare investeringen zoals het omleggen van de Rondweg. • Indiener 73 geeft aan in beginsel positief te zijn over de Ruimtelijke Koers maar is kritisch op de verandering in groenstructuur in Noordwest. 	<p><i>Antwoord:</i> Dank voor de positieve woorden over de keuzes die we voorstellen in de Ruimtelijke Koers.</p> <p>Ad indiener 47. Wij verwijzen u graag naar de reacties op indieners tegen ontwikkeling Noordwest (paragraaf 3.2) in deze reactienota.</p> <p>Ad indiener 72. Zowel in Houten-Oost als in Noordwest bouwen heeft voor en nadelen. Het is financieel lastig om op beide locaties de infrastructuur en openbare ruimte met kwaliteit te kunnen aanleggen. Ook qua mobiliteit is het ontwikkelen van twee locaties ongunstig te noemen. Het is juist</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • Indiener 89 is positief over het Compacte stad-idee. Zeker in het centrum Molenzoom en de Koppeling is deze opzet prima, mede gezien de te verwachten vraag naar appartementen. Hogere dichtheden vragen wel om weloverwogen keuzes wat betreft infrastructuur (Koppeling en de Rondweg moeten het 'uitgaande' verkeer aan kunnen), maar ook groen (klimaatadaptatie) en de centrumvoorzieningen. • Indiener 92 onderschrijft de hoofdlijnen van de gemaakte keuzes. Onderschrijft elementen als een gevarieerde bevolkingssamenstelling, een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit, een voor diverse bevolkingsgroepen adequaat voorzieningenniveau waarin een menselijke maat en sociale veiligheid, duurzaamheid en ecologisch bewustzijn centraal staan. Eens met de keuze voor een 'compacte en verbonden stad in het groen'. Constateert dat op veel plekken in de tekst van de Ruimtelijke Koers innovatieve verstrengeling van wonen, zorg en welzijn voor ouder wordende Houtenaren wordt nagestreefd. • Indiener 113 geeft aan blij te zijn dat er een plan is gemaakt om het woningtekort terug te dringen en de leefbaarheid te verbeteren. • Indiener 130 heeft met plezier de plannen doorgenomen en vindt het een uitgebalanceerd plan met heldere visie. Indiener is trots op het huidige Houten en waar het dorp staat. Het is duidelijk dat er meer woningen gebouwd moeten worden, voor leeftijdsgenoten en de generaties daarna. Indiener is tevreden met een zorgvuldige afweging tussen hoogbouw en ontwikkelen voormalige bedrijventerreinen. Het unieke karakter wordt hiermee behouden en toekomstbestendig gemaakt. • Indiener 139 heeft met grote belangstelling de Ruimtelijke Koers gelezen en wordt enthousiast van de prachtige plaatjes van rustige en brede fietspaden. • Indiener 159 is positief over de Ruimtelijke Koers omdat er veel aandacht is voor fietsen en autogebruik wordt ontmoedigd. Dit draagt bij aan een leefbaar, gezond, kindvriendelijk en sociale woonomgeving. • Indiener 172 vindt de Ruimtelijke Koers nog vrijblijvend wat betreft planning en financiering. Roept op om aandacht te 	<p>een belangrijke kwaliteit (en onderdeel van het DNA) van Houten dat alle woongebieden binnen de Rondweg liggen. Hierdoor zijn alle voorzieningen (zoals scholen) zonder barrières op een hoogwaardige manier bereikbaar voor fietsers en voetgangers. De verschillende wijken zijn ook sociaal goed en veilig met elkaar verbonden. Door woningbouw te spreiden over verschillende locaties zouden juist méér investeringen nodig zijn om deze kwaliteit te behouden. We zouden dan zowel in Noordwest als in Oost de Rondweg moeten verleggen, om te voorkomen dat er woonbuurten als een soort 'eilandjes' achter de Rondweg komen te liggen.</p> <p>Ad indiener 172. De hoofdlijnen van de ontwikkelstrategie</p>
--	--	---	---

		<p>hebben in de vervolgstappen voor duurzaamheid en eigen regie.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indiener 213 geeft aan de concept Ruimtelijke Koers met interesse en bewondering gelezen te hebben. Volgens indiener 213, 228 maakt de gemeente m.i. een doordachte en gebalanceerde keuze voor woningbouw met behoud en versterking van leefbaarheid. Indiener 172, 217, 228, 244 zijn in het algemeen positief: goede analyse welke woningen nodig zijn, intentie van duurzaam bouwen d.m.v. NOM en zonnepanelen, integrale aanpak infrastructuur, behoud van groene karakter en waar nodig aanpassing daarvan. • Indiener 245 is blij dat met Ruimtelijke Koers een nieuwe weg wordt ingeslagen. Actief inspelen op de maatschappelijke trends en de milieuproblematiek is niet alleen een 'must', maar zal er ook op lange termijn voor zorgen dat Houten een (zeer) aantrekkelijke woon- en werkomgeving blijft. Met het goede fundament van het huidige Houten als basis, is het aanbrengen van stedelijke accenten i.c.m. verdichting en vergroening in het belang van alle generaties, jong en oud. • Indiener 245 geeft aan dat de realisatie van een divers woningaanbod gecombineerd met goede voorzieningen voor bedrijven (groot en klein) en onderwijs van belang zal zijn. Qua woningaanbod lijkt het indiener van belang dat nadrukkelijk wordt ingespeeld op de trend van (meer) thuiswerken en op het toenemend aantal 1-persoonshuishoudens. Alles onder de conditie dat e.e.a. binnen de financiële mogelijkheden en met een stringente financiële monitoring kan plaatsvinden. • Indiener 315 (Milieu Werkgroep Houten) stelt dat de Ruimtelijke Koers een ambitieus plan is waarin Houten kiest haar steentje bij te dragen aan de regionale vraag naar woonruimte. De indiener ziet de noodzaak van het bouwen en is het op hoofdlijnen eens met de gemaakte keuzes, maar ziet ook de negatieve gevolgen voor de sociale structuur en bestaande groengebieden. De indiener is kritisch over het verleggen van de rondweg om Noordwest heen, de verbindingen met het buitengebied en heeft ernstige bedenkingen bij de compacte stad t.o.v. bestaande en omliggende buurten. • Indiener 317 heeft de indruk dat in het algemeen in het plan heel goed rekening wordt gehouden met alle verschillende inwoners 	<p>staan opgenomen in hoofdstuk 4 van de Ruimtelijke Koers. Dit is het openbare deel van de ontwikkelstrategie, uiteraard besteedt de gemeente aandacht aan de vervolgstappen.</p> <p>Ad indiener 315. Dank voor de ondersteuning, de Ruimtelijke Koers is een ambitieuze visie om Houten voor te bereiden op de toekomst. Met de Ruimtelijke Koers stellen we maatregelen voor die moet zorgen voor (meer) kwalitatief en beleefbaar groen. Het is een belangrijke kwaliteit van Houten dat alle woongebieden binnen de Rondweg liggen. Hierdoor zijn alle voorzieningen (zoals scholen) zonder barrières op een hoogwaardige manier bereikbaar voor</p>
--	--	--	---

		<p>van de gemeente Houten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indiener 321 vindt na het doornemen van website en bezoeken van de expositie de Ruimtelijke Koers als geheel een mooie basis voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Houten. • Indiener 322 geeft aan dat een zienswijze zich vaak concentreert op de punten die niet goed zijn. Daarom geeft indiener ook een paar punten die goed zijn en gezien kunnen worden als een positieve zienswijze: <ul style="list-style-type: none"> ○ De totstandkoming van de visie in open dialoog is erg goed. Nog afgezien of alle resultaten verwerkt zijn is een open houding en daarvoor de tijd nemen erg belangrijk. ○ Het bedrijventerrein in de noordwestzijde (Doornkade e.o.) veranderen in een gemixte woonwijk is erg kansrijk. Erg ingewikkeld en niet goedkoop maar volgens indiener wel een goede plek. Zeker ook als de belangrijkste ontsluiting er omheen komt te liggen. Er zullen vast allemaal praktische bezwaren zijn tegen de ontsluiting maar zo ontstaat er wel een goede massa en groot aaneengesloten gebied. ○ Ontwikkeling richting het oosten bij de Kruisboog is een heel natuurlijke en logische ontwikkellocatie. Zeker voor wat spannender woonconcepten zoals tiny house, woonzorgconcepten of gemengd wonen. Verplaatsing van de sportvelden en het beperkt uitbreiding zijn kleine punten van kritiek want het vraagt net als de noordwestzijde van Houten om meer massa en minder grote investeringen zoals verplaatsen van sportvelden (die m.i. juist binnen de kern horen want sporten hoort bij Houten). ○ Inzetten op hoogwaardige busverbindingen vindt indiener realistisch en past ook in het tijdbeeld. Elektrisch busvervoer is veel flexibeler en goedkoper dan tram en trein. Ook een stad als Amsterdam zet vol in op hoogwaardig elektrisch busvervoer. Deze ambitie mag nog wel groter. Uitbreiding richting de oostzijde is financieel goed en in combinatie met een veel beter busvervoer leidt dit tot een win-win. 	<p>fietzers en voetgangers. De verschillende wijken zijn ook sociaal goed en veilig met elkaar verbonden. Deze kwaliteit willen we behouden. Ook de nieuwe wijken willen we optimaal met bestaand Houten verbinden voor fietsers en voetgangers. Daarom kiezen we ervoor de bestaande Rondweg in Noordwest anders in te vullen (buurtstraat en busbaan) en een nieuwe Rondweg om het nieuwe woongebied heen te realiseren.</p> <p>Ad indiener 322. Dank voor uw positieve zienswijze. Houten-Oost heeft zeker voordelen (en ook nadelen). Zo klopt het dat de gemeente in Oost grondposities heeft en dat hier een hogere verdien capaciteit is in vergelijking met Noordwest.</p> <p>Wij vinden Noordwest een betere keuze voor woningbouw dan Oost (zie paragraaf 3.2 in deze Reactienota) Voor het gebied ten oosten van Houten zien wij kansen voor de ontwikkeling van het landschap (natuur en recreatie). Op deze manier behouden we het waardevolle en schaarse open landschap in de dichtbebouwde Utrechtse regio.</p> <p>Gezien de keuze die de Ruimtelijke Koers maakt om in noordwestelijke richting een nieuwe wijk te willen realiseren past daar een HOV-systeem naar het oosten (Bunnik/USP en Zeist) minder bij. Uiteraard zullen wij ons als gemeente inzetten om openbaar vervoer</p>
--	--	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Indiener 336 (LTV de Doordraaiers) is positief over de kansen die de Ruimtelijke Koers biedt wat betreft bereikbaarheid, levendiger en meer groene omgeving. • Indiener 354 (Ondernemersvereniging Het Oude Dorp) complimenteert de gemeente Houten dat zij als één van de eerste gemeentes in de regio zijn Ruimtelijke Koers met de daarbij behorende ontwikkelingsstrategie presenteert. Indiener vindt het een uitgebreid document wat is samengesteld door input van verschillende partijen maar ook met de informatie die opgedaan is met het uitgebreide participatie traject van inwoners, maatschappelijke organisaties, ondernemers en andere belanghebbenden. De gemeente Houten gaat de uitdaging aan om ca. 5.000 woningen te bouwen en het huidige ruimtelijke DNA niet uit het oog te verliezen maar juist te koesteren. Ook de gemaakte keuze voor de Noordwest variant, die gebaseerd is op kwaliteit en niet op gemak en snelheid, verdient volgens indiener 354 respect. • Indiener 393 ondersteunt woningbouwdoelstelling van 5.800 woningen. Ondersteunt in hoofdlijnen de voorgestelde plannen voor herontwikkeling en verdichting van het Centrum, de Molenzoom en de Koppeling. De indiener is echter tegen de keuze voor Noordwest en bepleit ontwikkeling aan de Oostkant. Indiener geeft aan dat als er onverhoopt toch voor Noordwest wordt gekozen, de koers op de volgende punten in ieder geval gewijzigd moet worden: <ul style="list-style-type: none"> ○ Schrap bebouwing langs en nabij de A27 en Hof van Wulven vanwege onverantwoorde gezondheids- en milieurisico's. ○ Zie af van een nieuwe Rondweg langs de A27, maar gebruik de ontsluiting via de bestaande Rondweg. ○ Zorg voor een voldoende brede groenstrook langs de A27 (minimaal 150-200 meter) tegen geluid en fijnstof. • Indiener 374 heeft begrip voor woningbouw (4.000-6.000 woningen), nadruk op appartementen en minder eengezinswoningen, betaalbare woningen voor jongeren, gelijkvloerse woningen bouwen met lift voor ouderen. Vindt dit goed verwoord in de Ruimtelijke Koers. Indiener 374 wil echter géén hoogbouw, maar maximaal 5 á 7 lagen. Als er dan al 	<p>te verbeteren. Hierin zijn wij echter niet de beslissende partij, de provincie Utrecht is namelijk concessieverlener.</p> <p>Ad indiener 393. Dank voor de ondersteuning en opmerkingen. Bebouwing langs en nabij de A27 zal moeten voldoen aan het wettelijk kader voor geluidhinder en luchtkwaliteit. Hier kan aan voldaan worden door afstand tot houden van de A27 (door indiener 393 voorgestelde brede groenstrook), maar ook door goede afscherming. Met de nieuwe Rondweg langs de A27 beogen we het nieuwe woongebied beter aan te sluiten op het bestaande woongebied en ook dezelfde fietskwaliteit te bieden als in andere wijken in Houten. Ontsluiting via de bestaande Rondweg zou betekenen dat een barrière ontstaat tussen bestaande en nieuwe woonwijken.</p> <p>Ad indiener 374. Dank. De nieuwe bebouwing in Houten krijgt een ander karakter en bouwhoogte dan de bebouwing in de omliggende wijken en</p>
--	--	---	--

		<p>hoger gebouwd moet worden, doe dat dan alleen in “centrum-centrum” zone 4. Laat dit aflopen van zone-4 naar zone-3 door naar 4-5 lagen appartementenbouw te gaan richting de bestaande eengezinswoningen in de omliggende wijken.</p>	<p>biedt ruimte aan andere woonvormen en bewoners, die momenteel in Houten geen passende woning vinden. Het maken van een juiste overgang naar de bestaande wijken is daarbij uiteraard belangrijk. De raamwerkkarten en spelregels voor hoogbouw in de gebiedspaspoorten zijn daarom aangepast. Zo sluit de nieuwbouw door middel van getrapte hoogtes zo veel mogelijk aan bij de hoogtes van de omgeving. Een menging van platte en schuine daken zorgt ervoor dat de bebouwing goed aansluit op de omgeving. Dus geen torens van 14 lagen direct naast bestaande bebouwing van 2 lagen en een kap. Hogere torens (14 lagen) bevinden zich met name rond station en Het Rond, en de noordkant van de Molenzoom.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – De verbeeldingen zijn aangepast waardoor beter wordt getoond dat met de toekomstige verdichting maat en schaal in ogenschouw wordt genomen. – Gebiedspaspoorten en kaders voor ontwikkeling zijn aangepast waardoor toekomstige ontwikkeling beter past of kan worden ingepast in de bestaande omgeving. – Er zijn voorbeelden van verdichting van dorpen en middelgrote steden opgenomen.
--	--	--	---

Tegenstanders visie	12, 66, 90, 115, 132, 141, 144, 168, 170, 173, 178, 190, 194, 203, 211, 212, 234, 254, 257, 272, 284, 287, 288, 310, 312, 323, 329, 351, 372, 379, 381, 384, 388	<p>Indieners zijn tegen de visie van het Ontwerp Ruimtelijke Koers. Samenvattend zijn zij tegen om de volgende redenen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er is begrip voor de woningbehoefte, maar de oplossingen worden niet ondersteund door indieners. • De voorgestelde visie past niet bij het Houtens DNA van de menselijke maat, groen en laagbouw. Indieners zijn tegen hoogbouw. • Tegen ontwikkeling Noordwest, pleidooi voor ontwikkeling van Houten Oost als groene en duurzame woonwijk. • Behoud Doornkade als bedrijventerrein. • Er ontbreekt een stevige visie, de Ruimtelijke Koers is een zich naar omstandigheden schikkend betoog. De kwaliteit is ondermaats. • Er is niet naar inwoners geluisterd, inwoners zijn niet betrokken. • De resultaten uit participatie zijn niet herkenbaar. <p>Hieronder zijn de zienswijzen nader gespecificeerd:</p> <p>Indiener 12 geeft aan dat een duidelijke visie ontbreekt. Wat wil Houten zijn, waar wil ze voor staan, wat wil ze uitstralen en waar wil ze voorbeeldgemeente in zijn? Verder geeft indiener 12 aan dat hij/zij het niet eens is met de koers en adviseert om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedrijventerrein Doornkade hoogwaardig te maken met oog voor natuur en klimaat. Realiseer een groene bufferzone tussen bedrijventerrein en de A27 om geluidshinder en fijnstof te reduceren. • Ontwikkel Houten Oost klimaatneutraal, met natuur, water, nieuwe woonvormen en autovrij. • Ontwikkel de Molenzoom en De Koppeling zodanig dat de 'groene lobben' van Houten Noord en Zuid met elkaar worden verbonden. • Maak van Houten geen Nieuwegein of Leidsche Rijn, laat Houten haar eigen karakter behouden. <p>Indiener 90 noemt de Ruimtelijke Koers een dreigend verraad aan het DNA van Houten. De voorgestelde uitwerkingen van de deelgebieden</p>	<p><i>Antwoord:</i> <i>De beantwoording van de zienswijzen is hieronder per thema opgenomen aangezien zienswijzen van indieners ingaan op een verscheidenheid aan onderwerpen.</i></p> <p><u>Houtens DNA:</u> We nemen het Houtens DNA juist als basis voor toekomstige ontwikkelingen. De specifieke ruimtelijke kenmerken die Houten tot zo'n gewaardeerde woonomgeving maken, worden behouden en versterkt. Het gaat dan om de groenstructuur binnen Houten, de hoogwaardige openbare ruimte, de menselijke maat en sociale veiligheid, de centrale ligging en de kwaliteit van de voorzieningen. Maar dat betekent niet dat we Houten op precies dezelfde manier verder ontwikkelen. Inzichten veranderen voortdurend en het DNA van Houten is daarom niet gefixeerd. De nieuwe bebouwing in Houten krijgt een ander karakter en bouwhoogte dan de bebouwing in de omliggende wijken en biedt ruimte aan andere woonvormen en bewoners, die momenteel in Houten geen passende woning vinden. Het maken van een juiste overgang naar de bestaande wijken is daarbij uiteraard belangrijk. In paragraaf 2.4 van de Reactienota kunt u meer lezen over antwoorden die zijn gegeven ten aanzien van het Houtens DNA.</p> <p><u>Aansluiten van groenstructuren:</u></p>

	<p>bevatten reeksen vierkante woningbouwblokken met op de vier hoeken accenten in de hoogte tot soms wel 10 à 12 lagen. Een groot aantal daarvan is geprojecteerd in het gebied Doornkade e.o. Indiener 90 stelt vraagtekens bij de uitspraak dat Houten een adaptieve stad is. Naar de indruk van indiener 90 is de Ruimtelijke Koers geen plan, maar een zich naar de omstandigheden schikkend betoog, die een stevige visie ontbeert.</p> <p>Indiener 90 zegt zich grote zorgen te maken over de toekomst van Houten en roept op tot verzet.</p> <p>Indiener 115 geeft aan dat de negatieve gevolgen van de voorgestelde Ruimtelijke Koers niet worden beschreven. Het ontwerp van de Ruimtelijke Koers heeft volgens indiener 115 het karakter van een verkoopbrochure. Indiener geeft om bovenstaande redenen aan om als tegenwicht een zienwijze in te dienen omdat volgens indiener de kwaliteit van de ontwerpnotitie te wensen overlaat.</p> <p>Indieners 32 en 190 hebben alle begrip dat er behoefte is aan het bouwen van woningen. Het is logisch dat gekeken wordt naar mogelijkheden voor bebouwen op industrieterreinen, kantoorpanden en buiten de rondweg. De indieners voelen zich beledigd dat dat niet gekeken wordt naar de behoeften van de huidige bewoners die direct gevolgen hebben van de plannen.</p> <p>Indiener 170 mist een uitwerking wat de voorgestelde nieuwbouw in Centrum voor impact heeft op het sociale vlak (toename anonimiteit versus -sociale- veiligheid) en de behoefte als senior aan voorzieningen in dit geheel (bijv. winkels, horeca, huisarts, apotheek, sociale ontmoetingsplaatsen, gemeentediensten).</p> <p>Indiener 176, 212 hebben begrip om bijdrage te doen vanwege de woningbehoefte, waarbij aandacht is voor de veranderende bevolkingssamenstelling en bijbehorende woningbehoefte. De vertaling daarvan in de Ruimtelijke Koers sluit totaal niet aan op de menselijke maat en het Houtense DNA. Idem indieners 234, 254, 66, 144, 168, 288, 312. Zij geven aan dat het unieke ontwerp van Houten verloren gaat. Juist het kleinschalige, dorpse karakter met laagbouw en veel groen is de reden dat mensen hier zijn komen wonen. Indiener 212 wil geen woningbouw in de natuur, naast de snelweg of op een bedrijventerrein.</p>	<p>De groenstructuur van Houten-Noord en Houten-Zuid worden met elkaar verbonden met behulp van het (her in te richten) groen langs de Molen. Door het vastleggen van het Houtens DNA als leidraad voor toekomstige ontwikkelingen zal Houten haar eigen karakter behouden.</p> <p><u>Tegen ontwikkeling in Noordwest:</u> De keuze voor bouwen in Houten Noordwest en niet in Oost, is niet het gemakkelijkste, maar wel de meest toekomstbestendige. Het open landschap wordt daarmee gespaard. Ook is er de kans om van Doornkade een modern woon-werkgebied te maken, op kleine afstand van Utrecht, kans om de Nieuwe Hollandse Waterlinie aan beide zijden van de A27 met elkaar te verbinden. En de mobiliteits- en landschaps-maatregelen zijn van regionaal belang – dit biedt mogelijkheden voor de realisatie van ‘robuuste’ structuren en voor cofinanciering. Milieutechnisch is het zeker mogelijk om hier woningen te realiseren. Voor een verdere toelichting ten aanzien van de afweging tussen Houten-Oost en Noordwest verwijzen wij naar paragraaf 3.2 van de Reactienota.</p> <p><u>Behoud Doornkade als bedrijventerrein:</u> Bedrijventerrein Doornkade zit inmiddels in een levensfase waarin een nieuwe impuls nodig is om verval van het terrein tegen te gaan. Door functiemenging op dit terrein van wonen en werken toe te staan, kan deze impuls worden gegeven</p>
--	--	---

	<p>Indiener 178 roept de gemeente op om op basis van alle reacties het plan aan te passen, zodat de visie beter de wensen en dromen van bewoners weerspiegelt. De indiener woont 18 jaar in Houten en herkent zich niet in de uitkomsten van het onderzoek. De kernpunten van het onderzoek sluiten niet aan bij de reden waarom de indiener naar Houten is verhuisd. De indiener pleit voor een nieuw onderzoek onder inwoners uit de buurt waar bouwplannen het meeste impact hebben.</p> <p>Indiener 211 is tegen het plan en vraagt zich af wat de Ruimtelijke Koers nu allemaal al heeft gekost.</p> <p>Indiener 257 heeft de indruk dat vooraf al gekozen is voor een model en dat daarom de hele onderbouwing een toneelstuk is.</p> <p>Indiener 272 zegt dat goedkoop en hoogbouw leidt tot verpaupering.</p> <p>Indiener 287 heeft bezwaar op de Ruimtelijke Koers, omdat het karakter van Houten wordt aangetast; veel hoogbouw en sociale woningen geven negatieve sociale gevolgen. Ook heeft de indiener veel vraagtekens bij de financiële haalbaarheid van het plan. De realisatie van de Ruimtelijke Koers levert geen goede leefomgeving op en grote parkeerproblemen.</p> <p>Indiener 323 stelt boos te worden van de voorliggende plannen en stelt dat Houten beter haar best kan doen om een goede oplossing voor de opgave te bedenken. De indiener stelt voor de bewoners te betrekken bij de plannen; dat is nu niet gedaan. De indiener stelt voor terug naar de tekentafel te gaan en voor een goede onderbouwing te zorgen, waarbij het een prettige omgeving is voor iedereen. De indiener vindt dat Houten de afgelopen 30 jaar al genoeg ontwikkeld is.</p> <p>Indiener 329 stelt dat er nu al een gedaantewisseling aan de Molenzoom plaatsvindt en dat het daarbij moet blijven.</p> <p>Indiener 379 kan zich niet vinden in de Ruimtelijke Koers. De indiener vindt het niet bij het huidige gevoel en woongenot van Houten passen. De indiener doelt vooral op de hoogbouw in het plan. Idem indiener 388.</p> <p>Indiener 384 vindt kwaliteit van de Ruimtelijke Koers abominabel. Stelt</p>	<p>zonder dat de werklocaties onbetaalbaar worden. De woningbouw is de kosten dragende factor in deze. Bovendien blijkt uit de analyse van STEC dat de huidige bedrijvigheid op Doornkade zich grotendeels goed laat mengen met wonen. Zie hiervoor bijlage 4 bij het Ontwerp Ruimtelijke Koers onderdeel “Prettig werken in Houten”.</p> <p><u>Er ontbreekt een stevige visie:</u> Indiener geven aan dat de Ruimtelijke Koers niet zijn/haar visie is. Dit is echter wel de manier waarop het college van Houten de Ruimtelijke Koers heeft bedoeld. De Ruimtelijke Koers is een ruimtelijke visie die aan de hand van een zeer uitvoerig onderzoek op veel thema's en na een integrale afweging tot stand is gekomen. Houten behoudt haar belangrijke kwaliteiten, maar wordt ook klaargemaakt voor de toekomst en wordt op een aantal plekken aangepast, en is daarmee adaptief, zoals vele andere steden en dorpen, met de tijd hebben doorgemaakt. Adaptief betekent ook, dat juist de structuur robuust en stevig moet zijn, dat geldt dan met name voor de groenstructuur. Houten wil daarmee een gemeente zijn die ook plek biedt aan Houtenaren die nu geen woning kunnen krijgen in Houten. In lijn met de ladder “duurzame verstedelijking” kiest de Koers voor het benutten van bestaande locaties, maar wel met een Houtense schaal.</p> <p><u>Autoluwe klimaat neutrale wijk in Oost als alternatief:</u></p>
--	--	---

		<p>dat alle kritiek beantwoord kan worden met 'is een dynamisch en adaptief toekomstperspectief'.</p> <p>Indiener 351 geeft aan het niet eens te zijn met de visie en vraagt waarom iets moet veranderen wat mooi is. Indiener 351 geeft aan dat de Ruimtelijke Koers een hele andere stroom woningzoekenden creëert waardoor de mensen die graag en al in Houten wonen vetrekken. Indiener 351 vraagt om heroverweging van de koers en beter te kijken naar de voordelen van Houten Oost.</p>	<p>Een autoluwe, groene, klimaat neutrale wijk in Oost is een interessant concept, maar is zeer waarschijnlijk minder duurzaam dan het benutten van bestaande bedrijventerreinen en locaties in Houten. Autovrij maken van een ontwikkeling in Oost is lastiger aangezien deze wijk/plek juist meer kenmerken heeft om juist afhankelijk te zijn van de auto.</p> <p><u>Er is niet naar bewoners geluisterd:</u> Hiervoor verwijzen wij naar antwoorden gegeven in hoofdstuk 1 van de reactienota.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Verbeeldingen zijn aangepast waardoor beter wordt getoond dat met de toekomstige verdichting maat en schaal in ogenschouw wordt genomen. – Gebiedspaspoorten en kaders voor ontwikkeling zijn aangepast waardoor toekomstige ontwikkeling beter past of kan worden ingepast in de bestaande omgeving. – Er zijn voorbeelden van verdichting van dorpen en middelgrote steden opgenomen. – Argumenten toegevoegd/uitgebreid over compact bouwen en de bijdrage aan de energietransitie.
Afnemende gemeenschapszin in woonbuurten	115	<p>Indiener 115 geeft aan dat drukte en te grote gebouwen leiden tot een vermindering van gemeenschapszin. Indiener 115 geeft aan dat de gemeenschapszin in Houten al jaren onder druk staat en geeft hier enkele voorbeelden bij: 1. Nietszeggende gebouwen als het KPN-gebouw, 2. Het volbouwen van elke m2 die de gemeente kan vinden</p>	<p><i>Antwoord:</i> De Ruimtelijke Koers leidt volgens ons zeker niet tot een vermindering van gemeenschapszin.</p>

		zoals een appartementengebouw naast Het Oude Station, 3. Appartementen aan de Stellingmolen, een straat met te weinig kwaliteit.	
Bouwen in het weiland is goedkoper	136	De indiener is van mening dat het verwerven van weilanden goedkoper is dan het uitkopen van bedrijven op de Doornkade.	<i>Antwoord:</i> Daar heeft de indiener gelijk in. De ontwikkeling van Doornkade is mede door dit gegeven een financieel complexe gebiedsopgave. Tegelijkertijd zijn de exploitatie- en beheerskosten hoger in Oost doordat sprake is van nieuw gebied. Daarnaast is een minder compact Houten minder duurzaam. Tot slot hoeft de gemeente zelf in eerste instantie geen bedrijven uit te kopen. De Ruimtelijke Koers is ook een uitnodiging aan o.a. eigenaren en ontwikkelaars om te komen met initiatieven voor woningbouw.
Schalkwijk woningbouwlocatie	81, 136, 295, 368, 372	<p>Indiener 81 bepleit woningbouw in noordelijk deel van Schalkwijk met extra treinstation en fietsbrug over Amsterdam-Rijnkanaal.</p> <p>Als alternatief stelt de indiener 136 het heroverwegen van het uitbreiden van een van de dorpskernen i.p.v. Houten.</p> <p>Indiener 295 zegt dat woningbouw in nabijheid van Schalkwijk (idem indiener 368) het dorpse karakter van Houten in stand kan houden. Indiener 372 houdt daarom pleidooi voor het bouwen van een derde kern op (onproductief) grasland.</p>	<i>Antwoord:</i> We kiezen ervoor de kleine kernen niet grootschalig uit te breiden of een geheel nieuwe kern te bouwen, omdat dit ten koste gaat van het open en waardevolle (cultureel-historisch) landschap.
Toekomstvisie 2025	66, 144, 168, 288, 312	<p>Indieners wijzen op de Toekomstvisie 2025 en vinden dat de Ruimtelijke Koers door verdichting en hoogbouw het karakter van Houten aantast. Indieners geven aan dat de Ruimtelijke Koers in strijd is met het besluit van de gemeenteraad over de Toekomstvisie Houten 2025. Indieners geven aan dat in de Toekomstvisie 2025 wordt aangegeven dat Houten niet voor een nieuwe groeitaak kiest maar voor kleinschalige bouwlocaties.</p> <p>Volgens indiener 168 is sprake van kiezersbedrog omdat een nieuwe groeitaak geen onderwerp was bij recente verkiezingen. De Ruimtelijke</p>	<i>Antwoord:</i> De Toekomstvisie 2015-2025 geeft aan dat Houten niet voor een nieuwe groeitaak kiest en niet buiten de Rondweg gaat bouwen. Op 8 maart 2016 heeft de raad echter een motie aangenomen bij de behandeling van de Woonvisie 2016-2025 waarin zij het college oproept om onderzoek te doen naar uitbreiding van woningbouw in

		<p>Koers is geen logische opvolging van de Toekomstvisie Houten 2025. Indiener 288 vindt dat de Ruimtelijke Koers strijdig is met de toekomstvisie 2025, waarin staat dat 50.000 inwoners een passend schaalniveau is. Indieners geven aan dat in de Toekomstvisie staat dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dorpse sfeer behouden; • Voorbereiden op vergrijzing; • Robuust ruimtelijk DNA met groenzones, fietspaden, rondweg, centrumgebieden, weidse buitengebieden en cultuurhistorie onder de grond. De gemeente vervult de rol van hoeder van deze kwaliteit; • Met 50.000 inwoners kennen mensen elkaar nog, hier hechten we waarde aan. Er is plek voor woningbouw, maar kleinschalig. <p>Deze punten komen volgens indiener niet overeen met de Ruimtelijke Koers.</p>	<p>Houten, en daarbij buiten de bestaande kaders te onderzoeken. Het resultaat hiervan is de Stedenbouwkundige Verkenning geweest uit 2017. Deze verkenning gaf de fysiek-ruimtelijke mogelijkheden weer van verschillende woningbouwlocaties in Houten, maar maakte nog geen keuzes. Dat doet de Ruimtelijke Koers wél.</p> <p>Veel principes uit de Toekomstvisie blijven overeind. Zoals het robuuste ruimtelijke DNA met veel openbaar groen en fietspaden.</p> <p>Tot slot is de Toekomstvisie opgesteld in 2014/2015. Een periode vlak na de economische crisis. O.a. de afgelopen jaren hebben zich veel ontwikkelingen voorgedaan op de woningmarkt waardoor het noodzakelijk is om woningen te bouwen voor de grote lokale behoefte als gevolg van o.a. vergrijzing. Dit was ook al duidelijk bij de ontwikkeling van de Woonvisie 2016-2025.</p>
Ontwerp voor de lange termijn	363	<p>Indiener 363 pleit voor een strategisch ontwerp met het oog op de lange termijn (100 jaar en meer). In die lijn past dat de beste voorwaarde voor goed wonen en leven voor de (nieuwe) inwoners van Houten is om nog heel lang onderscheidend te zijn, door (een surplus aan) kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit plus gemeenschapszin of samenlevingskwaliteit. Dat is tevens de beste waarborg voor waarde behoud. Kwaliteit houdt het langste stand. Dit uitgangspunt werkelijk tot maatstaf nemen, is dus de beste waarborg voor Houten om ook in de toekomst (in welk opzicht dan ook) 'bovengemiddeld' te blijven. Of anders gezegd, dit zijn de gemeente waar de OZB-inkomsten het langst op peil zullen blijven. Dat zou wat mij betreft ook mogen betekenen: beter 10 jaar een negatieve gemeentebegroting en/of meer schulden accepteren dan concessies</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>Langer dan 20 jaar vooruitplannen is lastig, aangezien andere beleidsplannen meestal ook niet langer vooruitkijken dan 20-25 jaar. Ook zijn er te veel onzekerheden om dit op een goede manier te doen.</p>

		doen aan lange termijnkwaliteit. Dus zo nodig kiezen voor 10 jaar zuur, maar 90 jaar zoet. Niet andersom.	
Stel kwaliteit boven kwantiteit	37, 363	<p>Indiener 363 verwacht de komende decennia een 'oneindige' woningvraag. Er zal nooit genoeg gebouwd worden, dus toegeven aan de druk om net nog iets meer woningen toe te voegen, lost én het kwantitatieve probleem niet op, én zal vrijwel zeker betekenen dat ingeleverd moet worden op kwaliteit. Indiener 363 vindt dit korte termijn- en kwantitatief denken, terwijl kwaliteit voorop moet staan. Indiener 363 verwacht dat Houten zich kan onderscheiden door te kiezen voor kwaliteit. Dit geldt ook voor veel van de huidige 'plannen' in de Koers Houten. Het doel om voldoende aantallen te realiseren (op een kleine ruimte) staat (bottom line) hoger in rang dan ruimtelijke kwaliteit. Natuurlijk wordt door de stedenbouwkundigen alles uit de kast gehaald om bij die aantallen (ook nog) zoveel mogelijk ruimtelijke kwaliteit te realiseren, maar het uitgangspunt of vertrekpunt is volgens indiener 363 niet goed.</p> <p>Indiener 37: Houd vast aan de kwaliteit van leven en wonen in Houten. Besteed veel aandacht aan groen en fietsvoorzieningen. Ga vooral eens kijken bij Hoef & Haag bij Hagestein hoe kwalitatief goede woningbouw er uit kan zien.</p>	<p><i>Antwoord:</i> We proberen met de Ruimtelijke Koers zowel te voldoen aan de woningbehoefte binnen Houten als aan het toevoegen van kwaliteit. Een oneindige vraag zal er niet zijn, omdat Nederland op een gegeven moment gaat krimpen. Houten is geen eiland in de regio wat op slot kan. Niet bijbouwen, zou een hoop Houtenaren teleurstellen. Het blijft wel van belang een juiste balans te zoeken tussen verdichting en kwaliteit. Hiervoor wordt ook een proces ingericht met kwaliteitsbewaking tijdens uitvoering van de projecten. Dank voor de tip, het project Hoef & Haag is ons bekend.</p>
Verdichting en vergroening van binnenstedelijke locaties (paragraaf 3.2)			
Tegen inbreiding, zoals bij locatie Houten-Noordoost (nabij voormalige wijkpost Houten Oost), en bij Kooikerspad/Rijsbrugsepad	26, 34, 36, 38, 45, 54, 87, 89, 99, 111, 119, 137, 153, 186, 221, 231, 233, 283, 286, 292, 321, 324, 326, 334, 343	<p>Indieners zijn tegen eventuele bouwplannen / mogelijkheden tot ontwikkeling in Houten Noordoost, zoals ter hoogte van basisschool de Triangel tot voormalige wijkpost Houten Oost of Kooikerspad / Rijsbrugsepad. Op pagina 59 en 70 van de Ruimtelijke Koers is dit gebied ingetekend als binnenstedelijke locatie waar inbreiding plaats kan vinden. Indieners stellen voor deze roze inbreidingsgebieden te verwijderen van de kaarten om geen verkeerde suggestie te wekken. Argumenten en opmerkingen die indieners geven zijn:</p> <p>Bestaande groenzones komen ten goede aan het woongenot en mogen niet worden opgeofferd voor nieuwbouw. Indieners geven aan dat dit</p>	<p><i>Antwoord:</i> We begrijpen de zorgen van indieners. De Ruimtelijke Koers gaat in hoofdzaak over de gebieden Centrum, Molenzoom, Koppeling en Noordwest (de voorgestelde 4.800 woningen). Deze gebieden zijn op het conceptuele kaartje van het Ontwerp Ruimtelijke Koers op pagina 59 met rood ingetekend. De 'kleinere' inbreidingslocaties die op dezelfde pagina een roze kleur hebben</p>

		<p>juist de reden is geweest om op deze plek te willen wonen; de groenzone maakt onderdeel uit van de groenstructuur die de gemeente zelf ook als kernwaarde heeft aangemerkt (Houtens DNA). Daarmee is bebouwing van het gebied strijdig met deze kernwaarde. Deze groenzones compenseren de vervuilde lucht van de snelwegen in de omgeving; de groenstructuur heeft veel functies - waarop de gemeente ook beleid ontwikkelt - waarvan het belang toeneemt zoals biodiversiteit, bewegen en spelen, klimaatadaptatie en tegengaan van hittestress; indieners wijzen op voorbeelden van andere inbreidingslocaties zoals De Grote Geer en voormalige basisschool De Rank/Mozaïek waarbij groen verdwijnt en er meer bebouwing voor terugkomt ; bouwen op deze plek zal zorgen voor parkeeroverlast en meer mobiliteit; bebouwing gaat ten koste van de waarde van woningen.</p> <p>Indiener 186 wijst op het aspect van sociale binding. Daarom moet de boomgaard van de Gildegaard behouden blijven.</p> <p>Indiener 221 geeft aan minder blij van wordt is de inbreiding bij de oude wijkpost Noordoost en de aansluitende groenstrook, waar de indiener woont. De indiener wil graag het groene uitzicht behouden. Daarnaast ervaart de indiener nu al veel overlast van burens die balkons aan de achtertuinen hebben en bewoners die veel geluid, muziek, feestjes en bbq's houden. Ook wordt overlast ervaren van het tehuis de Zwaluw. Die grenst aan de achtertuin. De indiener stelt dat het onleefbaar wordt als er nog meer mensen bij komen op dit stukje.</p>	<p>zijn bedoeld om aan te geven dat naast de grotere ontwikkellocaties er op andere plekken binnen de Rondweg eventueel inbreiding kan plaatsvinden. Deze roze locaties zijn hier echter slechts bedoeld als suggesties buiten de 4 grote ontwikkelgebieden. Deze hadden ook op een andere plek ingetekend kunnen zijn.</p> <p>De Ruimtelijke Koers besluit niet over individuele locaties buiten de grotere ontwikkelgebieden. De Ruimtelijke Koers geeft echter wel aan (o.a. in hoofdstuk 5.9) dat er potentiële kleinere inbreidingslocaties zijn op andere plekken binnen de Rondweg.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> Omdat het kaartje veel onduidelijkheid oproept hebben we de roze markeringen van kleinschalige inbreidingslocaties verwijderd. Ook hebben we de toelichtende tekst verduidelijkt.</p>
Begrip voor verdichting maar nadelen: toename drukte en overlast, aantasting dorpse karakter, hoge kosten	60, 115, 144, 187, 197, 210, 236, 237, 244, 247, 248, 252, 315 (Milieu Werkgroep Houten), 364	<p>1. Indiener 60 heeft vanwege de grote opgave om veel woningen te realiseren begrip voor de keuze om de gebieden Centrum (idem 315), De Molenzoom en De Koppeling te verdichten en daarbij te streven naar een betere vermenging van verschillende functies. Volgens indiener 60 is daarbij verstedelijking onontkoombaar of, met het oog op de toekomst en ter voorkoming van aantasting van het buitengebied, juist wenselijk. De uitwerking staat echter op gespannen voet met het groene en dorpse karakter van Houten en de leefomgevingskwaliteit; kwaliteiten die erg gewaardeerd worden. Dit baart zorgen. Indiener 115, 247, 252, 210, 364 geven aan het toevoegen van woningen in de binnenstedelijke ontwikkelgebieden tot ongewenste drukte leidt en dat dit daarom ongewenst is. De gebieden zijn hier ook niet op zijn berekend. Indiener 115, 144 geven de volgende voorbeelden van drukte en overlast die nu</p>	<p><i>Antwoord:</i> Ad 1. Bij het toevoegen van een groot aantal woningen in de gebieden binnen de kern Houten kan inderdaad niet voorkomen worden dat Houten drukker wordt. Maar de openbare ruimte zal deels heringericht worden, waarbij rekening wordt gehouden met meer gebruikers. Het voorzieningenniveau zal waar nodig uitgebreid worden. Dat geldt ook voor de parkeervoorzieningen.</p>

	<p>al spelen: overlast in woonbuurten (geluidsoverlast, verkeersbewegingen en parkeeroverlast), het vermijden van bepaalde plekken door groepen inwoners (kwetsbaren), drukte bij bepaalde voorzieningen, aanwezigheid van fietsfiles. Indiener 248 stelt dat verdere verdichting het dorpse karakter aantast. Indiener 236 (Bewoners en omwonenden woon-zorgcomplex Dijkhoeve) en 244 (Molenzoom) maken zich zorgen over de stedelijke verdichting. Veel mensen op een beperkt aantal m2 zal leiden tot een toename van drukte, geluid en lawaai. De hoogbouw zal zorgen voor verlies aan privacy en zonlicht. De verkeersintensiteit zal toenemen evenals de parkeeroverlast en bewoners of bezoekers zullen geconfronteerd worden met betaald parkeren. Daarnaast zal in de bouwfase sprake zijn van langdurige bouwoverlast.</p> <p>Indiener 197 is verbaasd dat de gemeente er voor kiest bewoners in een verdichte stad te laten wonen, terwijl uit eigen onderzoek blijkt dat mensen de voorkeur hebben voor een ruim opgezette en groen-stedelijke omgeving. Concludeert dat volgens de Ruimtelijke Koers de bewoners wonen in een “onderbenutte stad” en toe moeten naar “compact en groen”. Om het landschap open te houden betekent dit dat hoogbouw noodzakelijk is. Het groen in de stad wordt daardoor beperkt. De indiener vraagt zich af of bewoners hier wel op zitten te wachten. Vraagt zich af waarom hoogwaardige groenstructuren met natuur- en recreatiewaarden worden vernietigd om weilanden te besparen. De indiener wil meer weten over deze afwegingen. Indiener 115 vindt dat de Ruimtelijke Koers geen eerlijk beeld geeft van de uiteindelijke situatie en vindt dit een kwalijke zaak.</p> <p>Indiener 187 stelt dat bewoners van centrumgebieden doorgaans gekozen hebben voor verstedelijking, maar dat wijkbewoners dat niet hebben gedaan. Volgens de indiener hebben wijkbewoners gekozen voor groen en rust. De indiener stelt voor om verstedelijking te clusteren in de centrumgebieden, zodat wijkbewoners hier zo min mogelijk last van hebben.</p> <p>Indiener 237 vindt de keuze voor ruimtelijke verdichting en het omturnen van kantoorgebied en bedrijfsterreinen tot woningbouw duur. Veel weerstand bij huidige gebruikers zal leiden tot vertraging en hoge kosten</p>	<p>Ook Houten gaat mee met de tijd en past zich aan op maatschappelijke ontwikkelingen, zoals vele steden en dorpen afgelopen eeuwen zich hebben aangepast. De visie op basis van het DNA probeert de belangrijkste kwaliteiten te behouden en te versterken, maar probeert ook nieuwe kwaliteiten toe te voegen. Het overgrote deel van Houten blijft hetzelfde, voornamelijk grondgebonden woningen met een tuin in een ruime openbare ruimte. Een beperkt deel van de nieuwe woningen is hoogbouw.</p> <p>Ad indiener 197. Het is niet zo dat hoogwaardige groenstructuren met natuur- en recreatiewaarden worden vernietigd om weilanden te besparen. De groenstructuren binnen Houten worden juist uitgebreid, verbeterd en met elkaar verbonden. Plus het omliggende landschap wordt verbeterd en verbonden met Houten.</p> <p>Ad indiener 187. De Ruimtelijke Koers gaat in hoofdzaak over de vier gebieden Centrum, Molenzoom, Koppeling en Noordwest. De Ruimtelijke Koers besluit niet over individuele locaties buiten de grotere ontwikkelgebieden.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> In de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers is dit verduidelijkt.</p> <p>Ad indiener 237.</p>
--	--	--

		<p>waardoor de gewenste 'goedkope' huur en – koopwoningen moeilijk te realiseren zullen zijn.</p>	<p>De indieners hebben gelijk dat de keuze van de Ruimtelijke Koers voor de verdichting en herontwikkeling van bestaande locaties geen eenvoudige opgave betreft. Dit vraagt om samenwerking met huidige gebruikers en eigenaren op de beoogde ontwikkellocatie. Het is ook niet reëel te veronderstellen dat alle genoemde deelgebieden volledig worden herontwikkeld in de komende 20 jaar. Dit is ook geen uitgangspunt voor de koers waarbij we rekening houden dat sommige locaties wel en andere wellicht niet of slechts gedeeltelijk tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. De keuze voor een woningbouwprogramma met veel goedkope en sociale woningbouw maakt dat de financiële haalbaarheid voor diverse ontwikkellocaties onder druk komt te staan. Echter, op basis van de Ruimtelijke Koers ziet de gemeente voldoende ruimte en locaties om dit te wel te kunnen realiseren. Hierbij geldt dat dit wellicht niet overal mogelijk is en dat een afweging moet plaatsvinden ten aanzien van de andere ambities uit de Ruimtelijke Koers.</p>
<p>Stedelijke dynamiek is wishfull thinking voor suburbane gemeente als Houten zonder toevoeging met stedelijke voorzieningen</p>	<p>304, 363</p>	<p>Indiener 363 vindt het begrip 'stedelijke dynamiek' voor een suburbane gemeente als Houten (max. 55.000 inwoners, excl. de dorpen) op z'n best wishfull thinking. Indiener 363 wijst op het voorbeeld in model 4 waar de huidige Utrechtseweg een functie krijgt als "stedelijke boulevard". Gelooft hier niet in omdat niet duidelijk is welke stedelijke functies hier zullen komen. Als ander voorbeeld noemt indiener 363 het landschap noordelijk van Houten dat eveneens een 'stedelijke' uitbreiding genoemd wordt maar geen stedelijke voorzieningen krijgt.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Ad indiener 363. Stedelijke dynamiek zal er op specifieke plekken wel zijn omdat in vrij hoge dichtheden woningen gebouwd kunnen worden en verschillende functies kunnen worden gemengd. Stedelijk hoeft niet te betekenen dat er op al die plekken stedelijke voorzieningen zijn.</p>

		<p>Indiener 304 vraagt zich af wat de toegevoegde waarde is van stedelijke dynamiek voor het centrum maar ook voor Molenzoom en de Koppeling. Ook vraagt indiener zich af hoe groot het centrumgebied aan de zuidkant wordt met woon- en werken. Hij vraagt zich af wat voor een gemeente ontstaat als Houten de maximale omvang/grootte van een grootstedelijk gebied met intensieve bebouwing, winkelen, wonen, werken, parkeren, mobiliteit etc. bereikt.</p>	<p>Ad indiener 304. In de Ruimtelijke Koers wordt gesproken over een stedelijke dynamiek voor het centrum (§3.2, pag. 60 Ontwerp Ruimtelijke Koers), niet voor Molenzoom en Koppeling. Dynamiek suggereert o.a. hogere dichtheden, mening van functies, draagvlak voor bepaalde voorzieningen.</p>
<p>Woningen bouwen is goed maar niet of niet in de nu voorgestelde mate in bestaande stad of ten koste van bestaande kwaliteiten.</p>	<p>38, 109, 201, 122, 250, 274, 305, 312, 371</p>	<p>1. Indiener 38 heeft begrip dat er meer woningen moeten worden gebouwd om iedereen een prettig huis te geven. Op een aantal grotere locaties, zoals buiten de Rondweg, bij de Doornkade en de Molenzoom zijn volop mogelijkheden. Indiener 371 vindt grootschalige menging van functies begrijpelijk op dergelijke locaties. Indiener 38 ziet liever geen woningbouw in bestaand groen in de bestaande kern (indiener 371 vindt het onaanvaardbaar als groene gebieden binnen de kern Houten worden vervangen door woningbouw).</p> <p>Indiener 109, 201 geeft ook aan begrip te hebben t.a.v. de noodzaak voor het bouwen van woningen en het logisch te vinden dat hierbij gekeken wordt naar leegstaande kantoorpanden en industrieterreinen buiten de rondweg. Indiëners 152 hebben alle begrip voor het feit dat de behoefte naar woningen in Houten groot is. Indiëners 152, 109 vinden het logisch dat er gekeken wordt naar mogelijkheden op industrieterreinen buiten de Rondweg en in leegstaande kantoorpanden. Indiëners vinden het niet logisch en beledigend dat niet gekeken wordt naar de wensen en behoeften van de huidige bewoners die te maken krijgen met de gevolgen van de plannen want deze leiden tot afname van het woongenot.</p> <p>Indiener 204 geeft aan achter de plannen te staan om woningen bij te bouwen in Houten en dat dit om aanpassing en verandering vraagt. Indiener 204 geeft aan ernstige bedenkingen te hebben of het plan aansluit bij het huidige zorgvuldig bedachte bouwconcept van Houten</p>	<p><i>Antwoord:</i> Ad 1. Er zijn geen plannen om nieuwe woningen in bestaand groen binnen de kern Houten te bouwen. Voor wie, wat, hoeveel en waar er in Houten woningen gebouwd zouden kunnen worden is een zaak die alle Houtenaren aan gaat. Vandaar dat er voor is gekozen om dit naar iedereen op dezelfde wijze en via veel en via verschillende (elkaar aanvullende) media te communiceren.</p> <p>Juist omdat het om visievorming gaat (en nog niet om concrete bouwplannen) zijn bewoners en de belanghebbenden van de ontwikkelgebieden en aangrenzende wijken op dezelfde manier betrokken als de overige inwoners. De visie betreft immers alle Houtenaren.</p> <p>Ad indiener 204. Dank voor uw ondersteuning voor de noodzaak tot het bouwen van broodnodige woningen voor Houtenaren. De Ruimtelijke Koers sluit wel degelijk aan bij het zorgvuldig bedachte concept van Houten. We nemen het Houtens</p>

		<p>(het ruimtelijke DNA).</p> <p>Indiener 250 vindt het vreemd dat binnen de Rondweg wordt gebouwd, omdat dit niet past binnen de opzet van de wijken. Het is daarnaast nu al te druk met auto's in de wijk.</p>	<p>DNA enerzijds als basis voor toekomstige ontwikkelingen. De specifieke ruimtelijke kenmerken die Houten tot zo'n gewaardeerde woonomgeving maken, worden behouden en versterkt. Het gaat dan om de groenstructuur, de hoogwaardige openbare ruimte, de menselijke maat en sociale veiligheid, de centrale ligging en de kwaliteit van de voorzieningen. Maar dat betekent anderzijds niet dat we Houten op precies dezelfde manier verder ontwikkelen. Inzichten veranderen voortdurend en het DNA van Houten is daarom niet gefixeerd. Houten moet ook meegaan met de tijd, zoals vele steden en dorpen afgelopen eeuwen zich hebben aangepast. Een ontwikkeling in Oost zou juist meer van hetzelfde opleveren (namelijk dure grondgebonden woningen), wat niet past bij de demografische ontwikkelingen en woningbouwbehoefte. Een visie o.b.v. het DNA probeert de belangrijkste kwaliteiten te behouden en te versterken, maar probeert ook nieuwe kwaliteiten toe te voegen, die Houten nog niet heeft. Overigens; het overgrote deel van Houten blijft gewoon wat het is, voornamelijk grondgebonden woningen met een tuin, in een ruime openbare ruimte.</p> <p>Ad indiener 250 Er wordt niet bijgebouwd in de bestaande woonwijken binnen de Rondweg, maar met name Centrum en kantoren- en bedrijvengebieden. Dit past zeker binnen de opzet van Houten. Het</p>
--	--	--	---

		<p>Indiener 122 geeft aan dat de industrieterreinen, lege kantoorpanden en ruimten naast de hockeyvelden voldoende ruimte bieden om 4750 woningen te realiseren.</p> <p>Indiener 274 vindt dat er genoeg alternatieven zijn om de benodigde woningen te realiseren. Wijst op De Koppeling, de Doornkade en Houten Oost/De Kruisboog.</p>	<p>verlevendigt het gebied, en maakt draagvlak voor voorzieningen beter. De toename van autoverkeer proberen we te verminderen door uit te gaan van nieuw mobiliteitsbeleid</p> <p>Ad indiener 122. Het idee is niet om tot 2040 van alle bedrijventerreinen gemengde gebieden te maken. Voor de ruimte naast de hockeyvelden aan de Rede zijn al andere bestemmingen (o.a. weidevogelgebied).</p> <p>Ad indiener 274. Het is vanwege de ligging in een regio waar het landschap onder druk staat nauwelijks nog uit te leggen om open en waardevol landschap in te ruilen voor de bouw van nieuwe woonwijken. Het landschap staat immers al genoeg onder druk, schrijft ook het Planbureau voor de Leefomgeving. Het besluit om de woningbouwopgave met verdichting op te lossen is vanuit die optiek een legitieme. Daarnaast is een compact Houten duurzamer, zo blijkt uit vele onderzoeken. Het ruimtebeslag is minimaal, er wordt optimaal gebruik gemaakt van voorzieningen en infrastructuur en de distributie en het gebruik van energie is efficiënter georganiseerd. Ook vinden er minder verkeersbewegingen plaats – de</p>
--	--	--	---

		<p>Indieners 305 onderschrijven de woningbouwambitie zoals in de inleiding van het Ontwerp Ruimtelijke Koers is verwoord. De keuzes die worden gemaakt vinden indieners 305 niet logisch, t.a.v. het proces dat aan het ontwerp vooraf ging (participatie wees een andere kant op) en omdat keuzes haaks staan op het DNA van Houten.</p>	<p>verplaatsingsbehoefte is immers beperkt, omdat de stedelijke economie een grote zelfstandigheid heeft. Verdichting biedt mogelijkheden voor functiemenging en het in leven houden van voorzieningen. Met de verdichting vindt tegelijkertijd een vergroening van de openbare ruimte plaats, door betere benutting van bestaande ruimte en het weghalen van parkeren in de openbare ruimte. Verdichting wordt gebruikt als vehikel om te vergroenen, mobiliteit anders te organiseren, een goede mix te krijgen in doelgroepen en de leef kwaliteit van Houten zelf te verhogen.</p> <p>Ad indiener 305. We nemen het Houtens DNA juist als basis voor toekomstige ontwikkelingen. De specifieke ruimtelijke kenmerken die Houten tot zo'n gewaardeerde woonomgeving maken, worden behouden en versterkt. Het gaat dan om de groenstructuur, de hoogwaardige openbare ruimte, de menselijke maat en sociale veiligheid, de centrale ligging en de kwaliteit van de voorzieningen. Maar dat betekent niet dat we Houten op precies dezelfde manier verder ontwikkelen. Inzichten veranderen voortdurend en het DNA van Houten is daarom niet gefixeerd.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> In de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers is de keuze voor de deelgebieden en het niet bouwen in Houten-Oost beter toegelicht en is in een nieuwe paragraaf</p>
--	--	---	---

			aangegeven wat er wel in Houten-Oost gaat plaatsvinden.
Func tiemenging beter uitwerken	362	<p>Indiener 362 is het eens met functiemenging in hoge dichtheden, maar vindt het mengen te weinig uitgewerkt; geen extra winkelcentrum in Noordwest en te veel inzet op autoforensen.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De uitwerking zal gedaan worden wanneer de stedenbouwkundige plannen voor de verschillende gebieden opgesteld worden. Of, welke en hoeveel voorzieningen in Noordwest nodig zal dan ook nader bekeken worden. Het is niet de bedoeling dat er ingezet wordt op autoforensen. Bij ontwikkeling van Noordwest wordt maximaal ingezet op een goede fietsstructuur met de bestaande kern en de regio en op een goede aansluiting op openbaar vervoer door middel van de bus en uiteraard station Houten. Hiermee moet zo veel mogelijk het forensen met een auto worden ontmoedigd.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> In de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers geven we voorbeelden van goede woon-werkgebieden in het gebiedspaspoort Noordwest.</p>
Keuze voor Noordwest (waarom niet Oost) (paragraaf 3.3)			
Houten-Oost beter alternatief dan Houten-Noordwest	8, 12, 17, 37, 43, 55, 72, 89, 90, 96, 99, 101, 102, 144, 150, 174, 178, 188,	<p>Indieners geven aan dat Houten-Oost een beter alternatief is voor woningbouw (dan in Noordwest). Argumenten hiervoor zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gemeente heeft de meeste gronden al in bezit in Oost (dus relatief lage kosten). • De gemeente kan in Oost, naast de centrumlocaties, sneller aan de slag omdat zij eigen bouwgrond in kan zetten. Ook kan zij in 	<p><i>Antwoord:</i> Houten-Noordwest en Houten-Oost hebben allebei voor- en nadelen. De indieners geven een groot aantal argumenten voor het ontwikkelen van Houten-Oost als woningbouwlocatie. Zo klopt het dat de gemeente in Oost</p>

<p>190, 210, 224, 227, 237, 248, 263 (BPD, Van Wanrooij Projectontwikkeling, Jansen Bouwontwikkeling, Roosdom Tijhuis Planontwikkeling), 274, 277, 304, 314, 323, 325, 331, 351, 360, 364, 367, 363, 368, 369, 374, 376, 381, 386, 393</p>	<p>Oost beter de regie voeren op integrale kwalitatieve ontwikkeling.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Goede ontsluiting naar de snelweg A12 (na completering toerit) en naar Utrecht. • Beperkt toenemende congestie op de Laagravenseweg. • Goede mogelijkheden om uit te faseren naar het open landschap (hogere dichtheden langs de Limesweg, lagere dichtheden naar de randen). • Uitbreiding richting Bunnik en Odijk is het meest logisch. Indieners vinden dat niet goed is onderbouwd waarom niet. • Als naar grotere bestuurlijke eenheden gekeken moet worden is Bunnik/Houten een goede tegenhanger van Utrecht en Nieuwegein. • Er zijn kansen voor woonwijken met een parkachtig karakter (landschapspark Kromme Rijn) en goede recreatiemogelijkheden. Daarnaast kan er een groene zone tussen Houten en Bunnik en Odijk gemaakt worden. Een mogelijk hoge trefkans van archeologische waarden geeft toeristische kansen. Ook zijn er kansen om de woningen geleidelijk over te laten gaan in het landschap. • Ontwikkeling Houten-Oost geeft een impuls en goede invulling aan Kromme Rijn gebied (recreatie en natuur). • Indieners vinden zijn het oneens met het genoemde nadeel dat het risico is dat nieuwe woonmilieus gaan lijken op de bestaande, want dat wordt toch juist alom gewaardeerd? Daarnaast vinden indieners het geen goed argument, want in Houten-Oost kunnen ook appartementen worden gerealiseerd. Vrees van “meer van hetzelfde” als in de rest van Houten is onterecht, omdat er programmatisch nog duidelijke keuzes zijn te maken t.a.v. de bebouwingsdichtheid en de segmentering. • De Oostkant biedt ruimte om tegemoet te komen aan de brede behoefte aan experimentele en innovatieve woonvormen, waarvoor in de huidige plannen vrijwel geen ruimte is. • Indieners 17, 386, 8, 381, 304, 393, 101 zeggen dat bouwen in Houten-Oost ten zuiden van de Limesbaan de beste en aantrekkelijkste oplossing is om een compleet nieuwe wijk op te zetten volgens Houtense traditie en DNA. Goede mogelijkheden voor de verkeersafwikkeling zijn er reeds. Dit kan via de 	<p>grondposities heeft en dat hier een fors hogere verdien capaciteit is in vergelijking met Noordwest. Ook zou hier relatief snel gebouwd kunnen worden. Maar dat geldt voor delen van Noordwest ook, zoals Hof van Wulven en een enkele plek op de Doornkade. Bovendien is Noordwest op de langere termijn financieel voordeliger voor de gemeentebegroting. Zie de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers, paragraaf 3.2.</p> <p>Het voeren van regie op de samenhangende kwalitatieve ontwikkeling is inderdaad een uitdaging in Noordwest door de verscheidenheid in eigenaren en fases.</p> <p>Noordwest is een kwalitatieve keuze en geen financiële keuze. Wij vinden Noordwest een betere keuze voor woningbouw dan Oost. Voor het gebied ten oosten van Houten zien wij kansen voor de ontwikkeling van het landschap (natuur en recreatie voor inwoners uit Houten). Op deze manier behouden we het waardevolle en schaarse open landschap in onze dichtbebouwde regio.</p> <p>Uitgaande van veranderende woningbehoefte van Houten, waarbij ruimte geboden moet worden voor jongeren en ouderen en er behoefte is aan een segment goedkoop en middenduur is het niet logisch om meer te bouwen van hetzelfde aanbod (dure grote koopwoningen), of zelfs in lagere dichtheden. Uiteraard zijn er ook in</p>
--	--	--

		<p>bestaande Rondweg naar de Limesbaan van en naar de A12 Utrecht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indienen vinden dat ontwikkeling aan de Oostkant gunstiger voorwaarden biedt om samen met de gemeente Bunnik, provincie en Rijkswaterstaat een volledige aansluiting op de A12 te realiseren. Afstemming met Bunnik mogelijk (bijv. programmatisch, inrichting infrastructuur en ontwikkeling buitengebied). • Huizenbouw in Oost helpt ook het oplossen van het vraagstuk van lokaal sluipverkeer via Achterdijk e.d. Een suggestie is om op termijn bos Nieuw Wulven door te trekken tot aan de noordzijde van de Limesbaan. Er kan een groenstrook komen die verder rondom de wijk aan de Bunnikse zijde wordt gelegd. Dit doet het landelijke karakter van Houten recht. • Een nieuwe wijk zal behoefte hebben aan een supermarkt en/of een kleinschalig winkelcentrum met bakker, slager groenteboer e.d. Dit biedt kansen voor het vraagstuk autoverkeer van en naar winkelcentrum de Dikke Boom Odijkseweg, bijvoorbeeld door verplaatsing daarvan 300 à 400 meter verderop nabij de ingang van de nieuw te bouwen wijk. Dit zou voor alle partijen aantrekkelijk zijn, want bestaande klanten hoeven nauwelijks verder te rijden en inwoners van de nieuwe wijk kunnen uit hun werk even hun boodschappen halen, verlost de Gilde van de verkeersstroom en op de vrijkomende aan Odijkseweg kan gebouwd worden. • Indiener 72 vindt dat ook Houten-Oost ontwikkeld moet worden (idem indiener 102 om op kortere termijn iets te doen aan de woningnood). Zeker zolang de technische en financiële haalbaarheid van de locatie Noordwest niet is aangetoond. Argumenten hiervoor (naast bovengenoemde): het ontwikkelen van voldoende en betaalbare woningen moet voorop staan; Houten-Oost ligt gunstiger voor de trein dan Doornkade; omlegging van de Rondweg is niet nodig. Hierbij past versterking van de recreatie in het Kromme Rijn vallei. Door het woongebied aan de Oostrand te beperken tot het gedeelte Rijngebied ten westen van de Rietsloot, kan deze oude rivierarm van de Kromme Rijn worden verbreed, kan hierlangs een recreatiegebied worden ontwikkeld, en kan een recreatieve 	<p>Houten-Oost kansen om de woningtypen te bouwen volgens het woningbehoefteonderzoek.</p> <p>Voor de brede behoefte aan experimentele en innovatieve woonvormen bieden de vier ontwikkelgebieden in de Ruimtelijke Koers ook voldoende ruimte.</p> <p>Ook bij woningbouw in Noordwest achten we een volledige aansluiting van de Limesbaan op de A12 nodig (en gezien de verwachte woningbouw in Bunnik zal de behoefte daaraan nog sterker worden). Zonder deze volledige aansluitingen zijn extra investeringen nodig in de infrastructuur aan de westkant van Houten. Hier wordt nu door de provincie Utrecht onderzoek naar gedaan (i.o.m. Rijkswaterstaat en omliggende gemeenten). Het gaat erom dat de externe bereikbaarheid van Houten goed blijft. Een volledige aansluiting van de Limesbaan draagt daar duidelijk aan bij. In het regionale overleg zal de gemeente zich daar dan ook sterk voor blijven maken.</p> <p>Uit oogpunt van mobiliteit heeft woningbouw in Houten-Noordwest als voordeel boven Oost dat deze locatie meer potentie heeft voor openbaar vervoer, vanwege de ligging langs busroutes naar Utrecht en Nieuwegein en de relatief korte afstand naar Utrecht Lunetten (wat in de toekomst een belangrijker station wordt). Ook de fietsafstanden naar Utrecht zijn korter</p>
--	--	--	--

		<p>wandel- en fietsroute worden aangelegd langs de oostelijke oever, van de Rietplas tot de Kooikerspias, zoals ook op pagina 76 in de tekening al is aangegeven.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indiener 174, 263 wijzen bij Houten Oost op kans om een zeer aantrekkelijk woonmilieu te maken met volop kansen voor natuurontwikkeling. Het kan blijken dat ontwikkeling van Doornkade en omgeving zeer moeilijk wordt. Noordwest hoeft niet uit beeld te verdwijnen, maar naar inhoud/programma én tijd kan voor dit gebied een ander ontwikkeltraject worden gevolgd. Als het draagvlak/volume dat vraagt zou eventueel een hogere bouwtaakstelling kunnen worden overwogen. Realiseer in plaats daarvan een stevig deel van het bouwprogramma in Houten-Oost (met volledige ontsluiting op A-12). Noordwest moet volgens de Ruimtelijke Koers voorzien in 2200 woningen (bijna de helft van de opgave) en is een zeer ingewikkelde locatie om te realiseren. Vraagt waarom juist deze locatie tot de kwantitatief belangrijkste bouwlocatie is gemaakt. • Indiener 210 geeft aan dat bebouwing in de oksel van de rondweg mooi kan aansluiten bij de bestaande structuur (verleggen Rondweg niet nodig). • Diverse indieners wijzen op de nadelen van bouwen in Noordwest zoals benodigde forse investeringen in de infrastructuur, de milieuaspecten (woningbouw langs de A27), de huidige recreatieve functies van Hof van Wulven en Utrechtseweg-Oost, het verlies van de groene buffer tussen Utrecht en Houten en de archeologische en cultuurhistorische waarde van Oud Wulven. Ontwikkeling van Noordwest is onwenselijk vanwege gezondheid, leefkwaliteit, complexiteit en kosten. Ontwikkeling in Noordwest is te afhankelijk van een groot aantal eigenaren (vertraging, het moeten toestaan van postzegelontwikkeling, verrommeling en langdurige overlast, risico van financiële en programmatische tegenvallers) en de risico's zijn te groot. Het ontbreken van een financiële onderbouwing van de ruimtelijke koers vergroot dit risico nog. • Indiener 393 vindt verdere bebouwing in Noordwest op het terrein van Jongerius en de sportvelden van Houten in combinatie met de uitbreidingsplannen in Utrecht en Nieuwegein (o.a. de A12 zone) een groot risico dat de groene buffers tussen 	<p>dan in Oost. De afstanden naar het NS-station Houten zijn in Noordwest en Oost vergelijkbaar.</p> <p>Beide locaties (Noordwest en Oost) vragen ook om extra capaciteit voor de auto-infrastructuur, zij het niet op dezelfde locaties. In beide gevallen zouden we ook kiezen voor een omlegging van de Rondweg om de nieuwe wijken goed en veilig te verbinden met de bestaande wijken van Houten.</p> <p>Bij een keuze voor Houten-Oost zouden er inderdaad kansen zijn voor verplaatsing van het winkelcentrum De Dikke Boom naar een plek ten oosten van de Rondweg aldaar.</p> <p>Zowel in Houten-Oost als in Noordwest bouwen heeft voor- en nadelen. Het is financieel lastig om op beide locaties de infrastructuur en openbare ruimte met kwaliteit te kunnen aanleggen. Ook qua mobiliteit is het ontwikkelen van twee locaties ongunstig te noemen. Het is juist een belangrijke kwaliteit (en onderdeel van het DNA) van Houten dat alle woongebieden binnen de Rondweg liggen. Hierdoor zijn alle voorzieningen (zoals scholen) zonder barrières op een hoogwaardige manier bereikbaar voor fietsers en voetgangers. De verschillende wijken zijn ook sociaal goed en veilig met elkaar verbonden. Door woningbouw te spreiden over verschillende locaties zouden juist méér investeringen nodig zijn om deze</p>
--	--	---	---

		<p>Utrecht en Houten worden aangetast. Daarom is terughoudendheid geboden met woningbouw op de huidige locatie van Jongerius en de sportvelden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indiener 331 stelt dat zonder duidelijke onderbouwing wordt gekozen van Noordwest i.p.v. Oost. Volgens de indiener weegt het behouden van landelijk gebied niet op tegen de kosten die gemaakt gaan worden voor Noordwest, het verlies van karakter, te dicht bouwen bij Utrecht en Nieuwegein en verlies van identiteit en groene karakter. Vergeleken met deze nadelen is bouwen in Houten-Oost minder risicovol. • Indiener 43 en 190 vinden woningbouw aan de oostkant veel beter (meer ruimte) en het is een kans om het mooie karakter van Houten te behouden (zoals de voetbalvelden en de prachtige oud Wulfseweg met zijn oude bomen). • Indiener 314 doet suggestie om de pijn zo veel mogelijk te verdelen, namelijk door het ontwikkelen van een strook van 200 meter langs de buitenkant van de hele Rondweg. Dit is waarschijnlijk niet overal mogelijk, maar grotendeels wel. De Rondweg kan zijn functie behouden, de wijken kunnen net als nu ontsloten worden door inpridders. • Indiener 304 had de indruk dat in het participatieproces de steun voor Houten-Oost groter was dan voor Noordwest. Vraagt zich daarom af hoe de gemeente toch tot dit besluit is gekomen. • Indiener 360 vindt dat in Houten-Oost hogere, gestapelde woningen goed kunnen passen aan de randen van de stad en niet in het Centrum. Bijvoorbeeld langs de Rondweg appartementen met gezamenlijke kleine bedrijfsruimtes en winkels en maatschappelijke voorzieningen gebouwd worden met uitzicht op de natuur (voorbeeld The Mountain, Kopenhagen). • Indiener 90, 367 bepleiten afstemming met woningbouw door Bunnik. Indiener 90 geeft aan dat de kansen om Houten te verankeren niet worden gepakt. In samenhang met Bunnik zijn er kansen om de oostkant goed te ontwikkelen, waarbij naast groen ook appartementenbouw wel degelijk mogelijk is. Indiener 90 vindt de bijdrage aan de landschapsontwikkeling uiterst mager. • Houten Oost is volgens indiener 351 beter gelegen t.o.v. de 	<p>kwaliteit te behouden. We zouden dan zowel in Noordwest als in Oost de Rondweg willen verleggen, om te voorkomen dat er woonbuurten als een soort 'eilandjes' achter de Rondweg komen te liggen.</p> <p>De keuze voor bouwen in Houten Noordwest en niet in Oost, is niet het gemakkelijkste, maar wel de meest toekomstbestendige. Het open landschap wordt daarmee gespaard. Ook is er de kans om van Doornkade een modern woon-werkgebied te maken, op korte afstand van Utrecht, kans om de Nieuwe Hollandse Waterlinie aan beide zijden van de A27 met elkaar te verbinden. En de mobiliteits- en landschaps-maatregelen zijn van regionaal belang – dit biedt mogelijkheden voor de realisatie van 'robuuste' structuren en voor cofinanciering. Milieutechnisch is het zeker mogelijk om hier woningen te realiseren.</p> <p>Ad indiener 393. De Ruimtelijke Koers zet juist in op een brede groene zone rondom de Doornkade/Noordwest. Bovendien ligt het gebied ten noorden van de Doornkade in aanstaand UNESCO Werelderfgoed waardoor woningbouw direct naast Fort 't Hemeltje niet mogelijk is. Op de raamwerkkaart in het gebiedspaspoort valt te zien dat slechts een deel van het kassengebied gebruikt zal worden voor woningbouw. Het meest noordelijke deel is voorzien voor</p>
--	--	--	---

		<p>bestaande centra in Houten (Centrum en Castellum) waardoor nieuwe bewoners gebruik kunnen maken van de voorzieningen aldaar. Geeft aan dat juist in de tijd van Corona waar mensen hun baan verliezen er gekozen moet worden voor het snel kunnen bouwen van woningen en niet heel Houten een metamorfose moeten laten ondergaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indieners 274, 304 vinden Houten-Oost kansrijk voor woningbouw omdat het gelegen is in een gebied dat nu weinig recreatieve waarde heeft en waarbij de agrarische functies teruglopen. • Indieners 37, 72, 174, 178, 263 zijn er voor om zowel West als Oost te ontwikkelen. Indiener 363 verwacht dat Houten Oost na 2040 alsnog in beeld zal komen als ontwikkelgebied, het is zo 2040. Vindt daarom de keuze tussen Oost of Noordwest een relatieve keuze. Dat onderstreept het belang om nu niet alles op alles te zetten om (geforceerd) nog een paar honderd extra woningen te bouwen op de nu voorgestelde locaties. Stelt dat Oost op langere termijn niet te sparen is, tenzij die optie nu wordt afgesloten door in te zetten op ontwikkeling van hoogwaardige natuur. • Indiener 37 geeft aan dat nieuwe woningbouw aan de noordzijde (west en oost) van Houten en de oostzijde ten noorden van de nieuwe provinciale weg N410 zou moeten worden gerealiseerd. Volgens indiener 37 zijn de fietsverbindingen naar Utrecht en de Uithof kort. Zo blijft er tevens een groene ruimte over aan de (zuid-) oostzijde van Houten voor onder andere recreatie en land- en tuinbouw. 	<p>landschap, energie of landbouw.</p> <p>Ad indiener 314. Het is beter om nieuwbouw te concentreren in één gebied. Onder andere vanwege voorzieningen bij de woningen. Alle voorgestelde nieuwbouw ligt aan de buitenzijde van de rondweg. Er zouden dan veel bruggen/tunnels nodig zijn voor fietsers en voetgangers om in Houten te komen.</p> <p>Ad indiener 304. De meningen over het gebruiken van de verschillende gebieden voor woningbouw liepen erg uiteen, zie hiervoor het participatieverslag (bijlage 3 van de Ruimtelijke Koers). Hierin valt te lezen dat de meeste deelnemers tijdens de fietstocht naar Houten-Oost hebben aangegeven dit een prima plek te vinden voor een woonwijk. De algemene tendens uit het gehele participatietraject is dat veel mensen het Centrum, de Molenzoom en de Koppeling als geschikte woningbouwlocaties zien en dat over Houten-Oost, Doornkade en Oud Wulven de meningen uiteen lopen.</p> <p>Ad indiener 393. De gemeente heeft verschillende geluiden gehoord omtrent Houten Oost. In algemeenheid is de conclusie vanuit participatie dat veel mensen het Centrum, de Molenzoom en de Koppeling zien als geschikte woningbouwlocaties. Over Houten Oost, Doornkade en Oud Wulven lopen de meningen uiteen. Tijdens de</p>
--	--	---	--

			<p>georganiseerde fietstocht naar Houten Oost vonden de meeste deelnemers vinden Houten Oost een prima plek voor een woonwijk. Zie het participatieverslag bij de Ruimtelijke Koers (bijlage 3).</p> <p>Ad indiener 360. Dit (The Mountain, Kopenhagen) is een mooi voorbeeld. Maar het is eveneens mogelijk zo'n soort gebouw te bouwen aan de rand van Noordwest Houten.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> We hebben in de nieuwe versie meer uitvoerig onze landschappelijke en recreatieve ambitie beschreven in tekst en beeld voor Houten-Oost. Bijvoorbeeld in paragraaf 5.6. Ook hebben we onze overwegingen om te kiezen voor woningbouw in Noordwest meer toegelicht in paragraaf 3.2.</p>
Houten Oost als duurzame wijk	27 (Vidès), 144, 248, 274, 304	<p>Houten-Oost kan volgens indiener 27 een plek zijn om een heel groen woonproduct te realiseren (bijvoorbeeld een circulaire woonwijk) dat opgaat in het landschap, zeker ter plaatse van het gebied aangrenzend aan sportpark de Kruisboog. Dit gebied wordt al intensief gebruikt, is reeds bebouwd en op het grote naastgelegen perceel heeft de gemeente al positie. Indiener 12 doet suggestie een groen klimaat neutrale wijk te creëren met specifieke woonvormen en met respect voor natuur en watervormen die geënt zijn op de oude stroomruggen.</p> <p>Indiener 144 stelt dat de Ruimtelijke Koers haaks staat op het Energieplan van de gemeente Houten, omdat hoogbouw niet duurzaam te ontwikkelen is. De indiener vindt dat beter een duurzame wijk gebouwd kan worden in Oost, dan hoogbouw in Houten met zonnevelden en windmolens in Oost. Hij vindt dat er dan twee vliegen in één klap worden geslagen en blijft Noordwest groen.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Ad indiener 12 en 27. Voor de afwegingen om Houten-Oost te ontwikkelen als landschapspark en niet voor woningbouw, zie beantwoording hierboven. De goede ideeën over duurzaamheid kunnen ook toegepast worden in Noordwest.</p> <p>Ad indiener 144. Hoogbouw is juist wel duurzaam te ontwikkelen. Studies hebben aangetoond dat meer compacte woonwijken netto minder energie verbruiken, zowel qua energievraag van de woningen, als de mobiliteit. De potentie tot opwekking is bij hogere</p>

		<p>Indiener 12: gebruik alleen elektrisch vervoer, leg parkeervoorzieningen aan de randen van de wijk. Indiener 99 vindt dat noodzakelijke woningbouw moet gebeuren in het buitengebied, op duurzame wijze (autoluw, ontsteend) met enige hoogbouw.</p>	<p>dichtheden minder hoog. Maar het netto resultaat is gunstiger.</p> <p>Noordwest is momenteel niet helemaal groen, daar bevindt zich nu ook het bedrijventerrein Doornkade, voetbalvelden en een grote plantenkwekerij in kassen. Indiener heeft gelijk dat Noordwest ook enkele groene gebieden kent, zoals Hof van Wulven langs de A27 en de Rondweg.</p> <p>Ad indiener 12 en 99. In heel Nederland zal op de duur het wegvervoer steeds meer elektrisch worden. Dit heeft echter weinig invloed op de keuzes die gemaakt zijn in de Ruimtelijke Koers. In het Centrum en Molenzoom wordt ook ingezet op parkeren op afstand. Hiervoor is echter alleen gekozen op locaties dichtbij een station en met een hoog voorzieningenniveau, omdat daar betere alternatieven voor autogebruik aanwezig zijn. Voor nieuwe wijken op grotere afstand van een station is het minder logisch om deze autoluw aan te leggen, omdat het alternatief voor de auto minder aantrekkelijk is.</p>
Behoud Houten-Oost voor groen en landschap	13	<p>Indiener 13 vindt het een goed plan om Houten-Oost te behouden voor groen en landelijke uitstraling. Het buitengebied kan volgens indiener 13 nog aantrekkelijker gemaakt worden door het aanleggen van fietspaden en wandelpaden richting Odijk en Bunnik, meer benaderbaar groen en ruimte voor recreatie.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Het maken van nieuwe gebieden en voor recreatie en natuur, zoals het creëren van een groenzone rond de Oude Kromme Rijn biedt inderdaad kansen voor aanleg van fiets- en voetpaden. Deze zijn in de Ruimtelijke Koers al deels voorzien. Dit aspect kan nog sterker geduid</p>

			<p>worden.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> In de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers is een tekstuele aanpassing gedaan: De nieuwe recreatieve structuur langs de Oude Kromme Rijn kan worden versterkt door aanleg van fietspaden en wandelpaden richting Odijk en Bunnik. Daarnaast hebben we in de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers de ambitie voor Houten-Oost uitgebreider beschreven en getoond.</p>
Programma – woningbouw (paragraaf 3.4)			
Sociale woningbouw en doelgroepen, ambitieniveau in relatie tot betaalbaarheid sociale huurwoningen	<p>12, 29, 35 (NDS/AV Stumpf Nederlande r V.O.F.), 89, 100, 197, 234, 249 (Lister), 258, 309, 323, 325, 340, 359 (Viveste)</p>	<p>Indiener 12 vindt dat Houten doorschiet in haar plannen tav ‘meer sociale woningbouw en woningen voor doelgroepen’.</p> <p>Indiener 35 is positief dat Ruimtelijke Koers in eerste instantie stuurt op een uitbreiding van de woningvoorraad ten behoeve van de eigen inwoners. Ook positief de aandacht voor het schrijnende probleem van de lange wachtlijsten voor starters enerzijds en senioren anderzijds.</p> <p>Indiener 89 zegt dat de woningmarkt in Houten overspannen is: er is geen goede verhouding tussen vraagprijs en geboden ruimte. Voor veel starters op de woningmarkt is een woning in Houten nauwelijks te</p>	<p><i>Antwoord:</i> Ad indiener 12. In de VINEX-periode is het aandeel sociale huur gedaald naar 25% (op totale woningvoorraad Houten), terwijl regionaal 30% wordt nagestreefd. Er is daarom geen sprake van ‘doorschieten’ in plannen t.a.v. sociale woningbouw. Er is een flinke inhaalslag te maken om Houten betaalbaar te maken voor meer doelgroepen.</p> <p>Ad indiener 35. Dank voor de ondersteuning.</p> <p>Ad indiener 89. De woningmarkt in Houten is inderdaad overspannen. Het</p>

	<p>financieren. Appartementen in het centrum zijn een oplossing, maar huidige zijn vaak duur. Doorstroming voor een oudere doelgroep naar appartementen is momenteel niet altijd een optie want zijn vaak minder ruimte voor meer geld. In Houten is het gezien het prijsniveau niet mogelijk om betaalbare grondgebonden woningen te bouwen voor een laag- of middeninkomen. Het gaat namelijk niet alleen om starters maar ook mensen die willen doorstromen (binnen Houten) met een middeninkomen. Dit zijn soms gezinnen voor wie een appartement geen optie is, maar een (te) kleine grondgebonden woning ook niet zien zitten. Vindt dat deze groep niet wordt bediend in de RK. Wijst op beperkte financieringsmogelijkheden van een laag- of middeninkomen om te kunnen kopen. Companen gaat bij middelsegment huur uit van huurprijzen 700 – 1000,-. Dit wordt nauwelijks gehaald want meestal ligt deze huurprijs al tegen de dure huur aan en is daarmee voor de doelgroep niet te betalen.</p> <p>Indiener 197 maakt zich zorgen voor wie er wordt gebouwd, wie er profijt van heeft en wie de kosten/nadelen dragen. Indiener stelt dat het nobel is de doelen van Viveste te steunen, maar kan de gemeente beter zelf de doelen benoemen in de Ruimtelijke Koers dan aan te sluiten bij de doelen van Viveste. Dit zou transparanter en inzichtelijker zijn. Indiener stelt dat de plannen passen in het profiel van Viveste, maar niet bij de lokale behoeften van Houten.</p> <p>Indiener 201 stelt dat bij veel hoogbouw er vrees is voor een woonomgeving zoals in Nieuwegein bij Cityplaza of Kanaleneiland in Utrecht.</p>	<p>woningbouwprogramma op pag. 67 van het Ontwerp Ruimtelijke Koers bestaat voor 50% uit sociale huur en goedkope koop. Daarnaast zal een aanzienlijk deel van de 28% middelduur bereikbaar moeten zijn voor middeninkomens.</p> <p>Ad indiener 197. De gemeente heeft een woningbehoefteonderzoek laten doen door een onafhankelijk bureau. Hier heeft Viveste geen invloed op gehad.</p> <p>Ad indiener 201. Bouwen in de vorm van meer hoogbouw is een middel om bij beperkt grondbeslag (en grondkosten) voldoende woningen te bouwen voor woningzoekenden waarvoor tot nu toe onvoldoende woningen zijn. De Ruimtelijke Koers biedt ruimte aan meerdere woonmilieus en niet alleen maar hoogbouw. Juist ook grondgebonden woningen in een groene setting, middelhoge gebouwen en hoogbouw. Dit onder hoge ambities qua kwaliteit en uitstraling. Menselijke maat,</p>
--	--	--

		<p>Indiener 201 verwijst naar overlast bij de Stellingmolen appartementen qua herrie en afval en ook naar het Rond en Wernaarseind sociale huur. Nog meer van dit soort woningen en veel sociale huur bij elkaar kan niet bevorderlijk zijn. Niet veilig meer om 's avonds over straat te gaan en om kinderen buiten te laten spelen.</p> <p>Indiener 325 bepleit een goede mix van sociaal en koop, juist voor een goede leefomgeving. Indiener 234 stelt dat 83% sociale huur in de wijk veel te veel is vergeleken met de demografie.</p> <p>Indiener 258, 100, 129 steunen de ambitie om meer sociale woningen te bouwen. Vanwege lange wachttijden moet hier prioriteit liggen.</p> <p>Indiener 258 ondersteunt ook de keuze om meer categorie 2 woningen te bouwen, maar zet vraagtekens bij het aantal. Kan wel een tandje minder. Hij ziet meer heil in het terugdringen van de bevolkingsgroei.</p>	<p>variatie in architectuur, stad op ooghoogte spelen een grote rol (zie Houtense Stedelijkheid). De vergelijking met Kanaleneiland waar veel eenvormige hoogbouw staat is dan ook niet waar de Ruimtelijke Koers voor staat.</p> <p>Ad indiener 201. De gemeente heeft een verantwoordelijkheid om voor voldoende huisvesting te zorgen voor alle inkomensgroepen. Een inclusieve samenleving houdt in dat ook gebouwd wordt voor huishoudens die aangewezen zijn op sociale huurwoningen. Bij de uitwerking van de Ruimtelijke Koers houden we rekening met spreiding van sociale huurwoningen waardoor concentratie van kwetsbare inwoners wordt vermeden.</p> <p>Ad indiener 325. In elk ontwikkelgebied is de inzet om te komen tot een redelijke mix aan woningprijsklassen. Als in het verleden sprake is geweest van realisatie van een groot deel aan sociale huur, dan zal gekeken worden naar mogelijkheden om dit percentage te verlagen door toevoeging van andere woningtypen.</p> <p>Ad indieners 100, 258 en 129. Hier zijn we het volkomen mee eens.</p> <p>Ad indiener 258. De gemeentelijke overheid kan de bevolkingsgroei niet terugdringen.</p>
--	--	--	---

		<p>Indiener 323 stelt dat bij de ontwikkeling van Houten-Zuid te weinig rekening is gehouden met de toekomstige demografische gegevens, waardoor nu een probleem is ontstaan.</p> <p>Indiener 340 stelt dat er oncontroleerbare aannames op de woningmarkt gedaan worden en suggereert dat een bepaalde bevolkingssamenstelling nagestreefd moet worden. Indiener stelt dat eerdere demografische voorspellingen zich kennelijk niet bewaarheid hebben, immers is er een wachtlijst voor sociale huurwoningen. Dan lijkt het er toch sterk op dat of de voorspellingen niet klopten of de verkeerde woningen zijn gebouwd.</p> <p>Indiener 249 (Lister) vindt dat de Ruimtelijke Koers een solide basis legt voor de realisatie van meer sociale en betaalbare woningen in en rond Houten. Voor de zorgorganisatie (GGZ) "Lister" is dit een belangrijk element, omdat haar doelgroep gebaat is bij deze woningen i.c.m. met zorg.</p> <p>Indiener 359 (Viveste) geeft aan dat de stedenbouwkundige visie en spelregels, ambities op het gebied van duurzaamheid, de kwaliteit van de openbare ruimte en de benodigde infrastructuur vragen om forse investeringen. Ook het woningbouwprogramma sociale huurwoningen zoals voorzien in de Ruimtelijke Koers is van grote omvang. Naast cofinanciering door de (rijks)overheid, wordt van gemeente, woningcorporatie Viveste en ontwikkelaars een forse financiële inspanning verwacht. Viveste vindt dat het hoge ambitieniveau het moeilijk maakt om voldoende aantallen sociale huurwoningen te bouwen, met huurprijzen die betaalbaar zijn voor lagere inkomens. Om de bouw van de sociale huurwoningen betaalbaar te houden is het belangrijk dat gemeente en Viveste duidelijke afspraken maken over bijvoorbeeld grondprijzen en kwaliteitseisen.</p> <p>Indiener 309 mist de sociale component in de Ruimtelijke Koers. Stelt dat circa 100 m.n. sociale huurwoningen gesloopt zullen worden. De vervangende woningen zullen niet goedkoper zijn. De 29% sociale huur zal allemaal in de vorm van appartementen worden gebouwd: wie arm is raakt zijn tuintje kwijt. Maakt zich zorgen of dit % gehaald zal worden omdat allerlei kostbare voorzieningen zoals parkeerplaatsen, ondergrondse wateropslag, groene gevels, zonnepanelen,</p>	<p>Ad indiener 323. De mate van bevolkingsgroei en woningbehoefte (en woningprijzen) zijn moeilijk te voorspellen. In de VINEX-periode is het aandeel sociale huur gedaald naar 25% (op totale woningvoorraad Houten), terwijl regionaal 30% wordt nagestreefd. Het is waar dat in deze periode de nadruk lag op de bouw van gezinswoningen.</p> <p>Ad indiener 249. Dank voor de ondersteunende woorden.</p> <p>Indiener 359. Het wordt zeker een uitdaging om, wat betreft het sociale huur-deel, genoeg sociale huurwoningen te bouwen, die voldoen aan duurzaamheidseisen én die qua huur onder door het Rijk gestelde huurprijsgrenzen zullen blijven. In jaarlijkse Prestatieafspraken zal dit moeten worden vastgelegd.</p> <p>Ad indiener 309. Het woningbouwprogramma op pag. 67 van de Ruimtelijke Koers bestaat voor 50% uit sociale huur en goedkope koop. Dit aanzienlijke percentage is bereikbaar/betaalbaar voor lagere en lage middeninkomens. De woningvoorraad van Viveste van 5.000</p>
--	--	---	---

		<p>infrastructurele verbeteringen etc. gefinancierd moeten worden. Mist onderbouwing daarvan. Vraagt hoe gemeente Houten kan garanderen dat het sociale huurdeel gebouwd wordt. En blijft er wel plek voor de lage inkomens in de nabijheid van alle voorzieningen en OV? Is van mening dat de lage inkomens er in de Ruimtelijke Koers bekaaid van af komen.</p>	<p>woningen bestaat voor bijna 50% uit eengezinswoningen, daarom is de veronderstelling van indiener 309 dat iedereen 'die arm is zijn tuintje kwijt raakt' (dus dat al deze eengezinswoningen zouden verdwijnen) niet correct. Op dit moment is onbekend of en hoeveel woningen worden gesloopt door Viveste. Dit is onderdeel van de uitwerking per locatie en dit zal in een zorgvuldig proces met alle partijen, met uiteraard bewoners, worden opgepakt.</p>
<p>Woonvormen voor jongeren en ouderen</p>	<p>12, 46, 55, 59, 67, 72, 92, 169, 230, 313, 363, 381</p>	<p>Indiener 12 geeft aan dat de Ruimtelijke Koers onvoldoende rekening houdt met woonvormen voor jongeren en ouderen (idem indiener 92) gezien de samenstelling van de bevolking en vergrijzing.</p> <p>Indiener 55 wijst bij het maken van plannen voor starters op de woningmarkt ook op de ruimte in het huis. Studio's zijn al snel veel te klein, en te veel huizen op en naast elkaar leidt tot irritatie in plaats van samenhang. Kleine flatjes zonder enige bergruimte leiden tot veelvuldige verhuizingen en dat is niet goed voor de samenhang in een buurt.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Ad indiener 12 en 92. De toekomstige demografische ontwikkeling is een belangrijke bouwsteen voor de Ruimtelijke Koers en voor het woningbouwprogramma (par. 3.4). Op basis van het woningbehoefteonderzoek van Companen beoogt het woningbouwprogramma juist tegemoet te komen aan die demografische ontwikkeling en beoogt woningen of woonvormen toe te voegen die ontbreken. Dit geldt juist voor jongeren en ouderen.</p> <p>Ad indiener 55. Studio's zijn wel een eerste stap in de wooncarrière. Door het toevoegen van deze woningen wordt een poging gedaan een ontbrekend deel in de bestaande woningvoorraad toe te voegen. Het is inherent aan jonge starters dat zij met name dit woningtype</p>

		<p>Indiener 72: gemeente moet vasthouden aan goedkope koopwoningen en goedkope huurwoningen bij de verdere planuitwerking (niet toegeven aan projectontwikkelaars of bouwfirma's als zij duurdere huizen of appartementen willen bouwen).</p> <p>Indiener 169 stelt dat de woningbehoefte voorziet in 1100 sociale huurappartementen en daardoor aantrekkelijk is voor studenten. Wanneer de Stichting Studenten Huisvesting Utrecht studentenwoningen in het centrum bouwt, zou dit Viveste ontlasten.</p> <p>Indiener 381 pleit voor een locatie met ruime mogelijkheden voor zelfvoorzienende Tiny houses.</p>	<p>vragen. Jongeren verhuizen vaker vanwege de zich voordoende snelle wijzingen in hun inkomens-, werk- en huishoudenssituatie. Dit zal een klein deel uitmaken van een buurt, waardoor dit de samenhang of leefbaarheid in een buurt niet hoeft te schaden.</p> <p>Ad indiener 72. Het woningbouwprogramma zal planologisch goed vastgelegd moeten worden (hierin heeft de gemeente dus een bewakende rol) en de realisatie daarvan moet goed gemonitord worden.</p> <p>Ad indiener 169. In het verleden heeft de SSHU aangegeven zich vooral op huisvesting in Utrecht te richten en geen ambities te hebben in Houten.</p> <p>Ad indiener 381. Zelfvoorzienende tiny houses zijn een mooi concept, maar dit concept neemt veel ruimte in. Het is daarom weer niet erg duurzaam. Bij de uitwerking van de verschillende gebieden wordt gekeken of</p>
--	--	---	---

		<p>er op een enkele plek wel ruimte is voor tiny houses (maar dan niet geheel zelfvoorzienend, waarbij grotere stukken grond noodzakelijk zijn). Met name het gebied Hof van Wulven leent zich voor meer experimentele woonvormen.</p>
	<p>Indiener 313 geeft aan zich te storen aan de plotselinge behoefte aan woningen voor jongeren en ouderen. Indiener geeft aan dat de behoefte er altijd al was, alleen dat hier niet op is ingespeeld met de bouw van Houten Zuid (voornamelijk dure woningen).</p>	<p>Ad indiener 313. Het is waar dat in de Vinex-periode de nadruk lag op de bouw van gezinswoningen.</p>
	<p>Indiener 59 pleit voor bouw van echt goedkopere woningen waardoor het ook echt aantrekkelijk is om te gaan verhuizen, maar wel met voldoende kwaliteit, zoals een balkon en voorzieningen nabij (idem indiener 46).</p>	<p>Ad indiener 59. Dit signaal over buitenruimte is meerdere keren gegeven door o.a. Companen, makelaars en woningzoekenden en relevant bij gebiedsuitwerking.</p>
	<p>Indiener 67 mist als oplossing (koop)woningen voor senioren, d.w.z. woningen met alle voorzieningen (slapen en badkamer) op de begane grond en boven eventueel 1 of 2 kamers. Maar met een tuin van minstens 75 m2. Graag de plannen hierop aanpassen, zodat minder appartementen, maar circa 1.000 van dit soort woningen worden gebouwd.</p>	<p>Ad indiener 67. De bouw van dergelijke aantallen (circa 1.000) bungalows is onhaalbaar om binnen de Rondweg van Houten te bouwen. Dit zou o.a. betekenen dat dan de woningbehoefte van kleine huishoudens met midden- of lagere inkomens, waaronder ouderen, onvoldoende wordt opgepakt.</p>

		<p>Indiener 230 (stichting Knarrenhof) mist integrale lange termijnvisie op de behoefte van senioren in Houten aan voldoende en geschikte levensloopbestendige woningen met integratie van wonen en zorg. Een gemeenschappelijk tuin en een ruimte/hofhuis, maakt deel uit van het concept Knarrenhof. Bewoners wonen zelfstandig, maar letten op elkaar. Dit voorkomt eenzaamheid. In Houten grote belangstelling van senioren voor dit concept. Wijst op groot tekort aan geschikte levensloopbestendige woningen in Houten. Aandeel 60+ in 2040 wordt geschat op 20.000, een verdubbeling t.o.v. 2020. De Ruimtelijke Koers anticipeert hier onvoldoende op met een behoefte van slechts 3150 appartementen. De Ruimtelijke Koers gaat er ten onrechte van uit dat 60-plussers op termijn voornamelijk naar een appartement willen doorschuiven. Dit spoort niet met de jarenlange tendens dat ouderen steeds vitaler worden en dat velen daarvan in een grondgebonden woning willen blijven wonen (wijst op VNG rapport 2020 'Woonvarianten voor senioren: hoe krijg je ze van de grond?'). Ouderen willen echter wel verhuizen maar niet naar een woning waar zij vereenzamen en niet naar een woning die veel te klein is, ook al is dat een woning die objectief zeer geschikt zou zijn (b.v. een appartement).</p> <p>Indiener 363 vraagt aandacht voor het ouderenproof maken van de woonomgeving van ouderen. Denk aan ruimten voor ontmoeting, activiteiten, beweging. Veilige looproutes met voldoende bankjes en meer openbare toiletten. Vooralsnog lijken locaties in het centrum, aan de Molenzoom en Koppeling kansrijker dan Noord. Deze zijn aantrekkelijker voor deze doelgroep, gezien de sterk voorwaardelijke verhuiscgenigheid. De schaarse vrijkomende locaties die voor deze groep geschikt zijn, met name ook rond de zorgcentra, zouden exclusief voor deze groep bestemd moeten worden. De keuze om juist ook voor ouderen te bouwen in Noordwest doet de vraag stellen of voor deze nieuwe deelgebieden realisatie van een (integraal) zorgcentrum rendabel en dus realistisch is. Bij verhuizing naar een appartement is een ruim balkon en een ruime binnenruimte zeer belangrijk.</p>	<p>Ad indiener 230. Wij menen dat met het toevoegen van het aanzienlijke aandeel appartementen een forse stap in de goede richting wordt gedaan. Wel degelijk zitten er daarnaast eengezinswoningen in het programma. Bij uitwerking op gebiedsniveau moeten zaken aan de orde komen zoals inrichting openbare ruimte, wandel-mogelijkheden, zorgvoorzieningen en mogelijkheden voor ontmoeting. Wij zijn het niet eens om bij voorbaat van de aannme uit te gaan dat wonen in een appartement leidt tot vereenzaming. Er zijn interessante woonvormen ontwikkeld van appartementen met gemeenschappelijke voorzieningen.</p> <p>Ad indiener 363. Goede variatie in afmetingen is belangrijk, waaronder de buitenruimte.</p>
--	--	--	--

Wonen en zorg	169, 217, 249 (Lister)	<p>Indiener 169 stelt dat de grafiek van de bevolkingsprognose op basis van het woningbouwprogramma (p.77) een verdubbeling van 75+ers tot 2040 aangeeft. Hij vindt daarom het onderdeel zorgwoningen zowel inhoudelijk als kwalitatief mager uitgewerkt. De indiener pleit er voor het aantal zorgwoningen te vergroten.</p> <p>Indiener 217 stelt dat in de Ruimtelijke Koers duidelijkheid ontbreekt over de behoefte aan zorg in relatie tussen de behoefte van ouderen en woonzorgoplossingen; bijvoorbeeld zoals in de Molenzoom en Centrum.</p> <p>Indiener 249, GGZ-zorginstelling Lister, is op zoek naar een andere locatie, omdat ze in een tijdelijke voorziening zitten. De indiener wil graag in Houten Zuid of Molenzoom vestigen nabij een andere afdeling van de instelling en in de buurt van algemene voorzieningen.</p> <p>Indiener 249 stelt voor samen met Viveste een zorgboulevard te ontwikkelen (voorbeeld Rotterdam-Zuid). Hier kan dan zowel het gebiedsteam GGZ, sociaal team, huisartsenpost e.a. zorg- en welzijnsorganisaties gehuisvest worden.</p> <p>Indiener 249 stelt dat er doorstroomwoningen gerealiseerd moeten worden om cliënten vanuit 24- uurs begeleiding (van Lister) door kunnen stromen naar deze woningen, waarbij ook intensieve zorgbegeleiding geboden kan worden.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Het benodigd aantal zorgwoningen is onderzocht door onderzoeksbureau Companen. Vanwege de geringe verhuismobiliteit van ouderen bestaat de woon(zorg)opgave ook uit het geschikt maken van de huidige woningen voor oudere bewoners (zie bijlag 4 Ruimtelijke Koers, pag. 16). En uit het realiseren van innovatieve woon(zorg)vormen om de fase tussen zelfstandig wonen en een mogelijke opname in een verpleegtehuis goed te kunnen invullen (zie Ontwerp Ruimtelijke Koers, pag. 20).</p> <p><i>Antwoord:</i> De Ruimtelijke Koers is de ruimtelijke visie en strategie van Houten tot 2040. Concrete planvorming vindt na vaststelling Ruimtelijke Koers op gebiedsniveau plaats. De wens van deze GGZ-instelling zal bij de verdere uitwerking van de verschillende deelgebieden worden betrokken.</p>
Redelijke verdeling bevolkingsgroepen	90, 146 (gemeente Nieuwegein), 178, 304,	Indiener 90 heeft grote twijfels dat een goede mix ontstaat van eengezinswoningen en appartementen, op een totaal van 4750, waarvan 1150 met een tuin en 3600 gestapeld. Hiervan zijn er 2550 in de sociale huur en onderkant van de koopmarkt. Indiener 90 stelt dat de	<i>Antwoord:</i> In de Ruimtelijke Koers is gezocht naar een gezonde variatie van woningtypen en prijssegmenten. Het

	321, 363	<p>gestapelde koopappartementen de hoge kosten van de ontwikkeling op bestaande reeds bebouwde terreinen moeten goedmaken. Plaatst daarom grote vraagtekens bij de voorgespiegelde rijke mix.</p> <p>Indiener 178 is bang dat een 'tweede Overvecht' en wil daarom minder woningen met een betere mix qua prijs om criminaliteit te voorkomen.</p> <p>Indiener 146 (gemeente Nieuwegein) is positief over mix van woonmilieus, van centrum -stedelijk naar sub-urbaan en gedifferentieerd woningbouwprogramma.</p> <p>Indiener 304 geeft aan dat Ruimtelijke Koers bij de woonmilieus spreekt over nieuw te ontwikkelen gebieden, terwijl hier sprake is van bestaande woon- en werkmilieus die herontwikkeld worden of waar inbreiding zal plaatsvinden. Hij vindt dit een wezenlijk verschil en vraagt zich af of het karakter van de bestaande woon- en werkmilieus overeenind blijft bij het ontwikkelen van verschillende gebieden.</p> <p>Indiener 321 geeft aan dat op het gemeentehuis werd aangegeven dat er getracht wordt om een redelijke verdeling van bevolkingsgroepen over de wijken te krijgen. Indiener 321 constateert dat er rond de Koppeling (De Maat en Loerik VI) vooral goedkope huizen worden gebouwd. Heeft het gevoel dat de 'goedkope' woningen hier op een minder aantrekkelijke locatie worden weggezet en dat er zo geen evenredige verdeling is.</p> <p>Indiener 363 vindt dat Houten meer een inclusieve gemeente moet worden, met plaats voor huishoudens uit alle inkomensgroepen. Woningen voor lagere inkomens moeten wel in een voldoende menging met duurdere en dure woningen worden gerealiseerd. Liefst ook op gebouwniveau.</p>	<p>woningbehoefteonderzoek van Companen geldt als vertrekpunt voor de woningbouwopgave. Daarbij is per deelgebied een afweging gemaakt op basis van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestaande woningdifferentiatie in de omgeving • Beoogd woonmilieu en inpasbaarheid programma • Financiële haalbaarheid <p>Ten aanzien van de financiële haalbaarheid zoals indiener 90 noemt, geldt dat de opbrengstpotentie van sociale en goedkope appartementen inderdaad op gespannen voet staat met de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling. De gemeente heeft echter op basis van eigen calculaties het vertrouwen dat de woningbouwproductie voldoende kans biedt voor het realiseren van deze prijssegmenten.</p>
Bijzondere/nieuwe woonvormen	4, 16, 39, 66, 92, 167, 175, 237, 346, 255, 346, 360, 363	<p>Indiener 4 geeft aan dat Stichting Knarrenhof graag hofjeswoningen (of Tiny House, of patiowoningen of ecowoningen) in Houten wil realiseren en zoekt hiervoor in Houten naar een perceel om dit initiatief te kunnen ontwikkelen, door een stuk grond van de gemeente te kopen.</p> <p>Indiener 16 vindt dat mogelijkheden voor nieuwe woonvormen pas worden benoemd op pagina 150 van de Ruimtelijke Koers, namelijk in Houten-Noordwest. Dit gebied komt later tot ontwikkeling en is daardoor</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>De Ruimtelijke Koers biedt ruimte om CPO-initiatieven, woongroepen of specifieke woongroepen (hofjeswoningen, ecowoningen, tiny houses etc.) te verspreiden in de beoogde deelgebieden. De gemeente kijkt positief naar dit soort initiatieven</p>

		<p>te laat voor veel huidige senioren. Vraagt daarom om mogelijkheden voor bijzondere woonvormen op korte termijn.</p> <p>Idem indiener 167 die het jammer vindt dat projecten zoals “Knarrenhof” zich lijken te beperken tot Houten-Noordwest, terwijl in het Centrum en Molenzoom juist veel ouderen en jongeren komen te wonen. Idem indiener 92 (burgerinitiatiegroep BezielWonen) die zich richt op gezamenlijk wonen voor ouderen. Kern van dit concept is dat de bewoners zich ook voor de buurt willen inzetten waarin zij wonen. Wijst er op dat Noord West pas na 2030 aan bod komt. Bovendien is de afstand tot noodzakelijke voorzieningen voor ouderen op deze locatie te groot. Pleit daarom voor een ontwikkeling van een project voor samen wonen op korte termijn. Heeft interesse in inbreidingslocaties maar uitwerking in een meer stedelijke ontwikkeling, zoals in het ontwikkelgebied Centrum (locatie De Bengelbongerd) en de Molenzoom, (de locatie van de huidige Montessorischool) spreekt eveneens aan. Voorkeur voor CPO, maar samenwerking met ontwikkelaars is mogelijk.</p> <p>Indiener 167 biedt als bewoner van Haag & Hof zijn ervaring aan met dergelijke projecten en hoopt dat in meerdere wijken dergelijke projecten worden gerealiseerd. Indienen 175, 66 zijn enthousiast over Knarrenhof en vragen naar meer van dit soort initiatieven. Qua vorm stelt indiener 237 zich een aantal zgn. knarrenhofjes in U vorm of carré vorm voor in de open terreinen tussen de boerderijen langs de Houtensewetering. Hetzelfde concept kan ook worden toegepast in de kleine kernen waardoor grote monumentale boerderijen behouden kunnen blijven en kunnen worden gesplitst in appartementen, al dan niet met bijbouwen van seniorenwoningen in ruil voor sloop van oude ligboxenstallen en schuren. Dit moet de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Indiener 363 verzoekt de gemeente fors in te zetten op geclusterde woonvormen (in de vorm van hofjes). Niet alleen vanuit de woonwensen van vitale ouderen maar ook in aansluiting op regeringsbeleid gericht op zelfredzaamheid en buurtredzaamheid. Ingezet moet worden op zowel (semi-) zelfstandig wonen tussen zelfstandig thuis en het verpleeghuis, als zelfstandig wonen met anderen. Met andere woorden, de zorgopgave van de toekomst zal in belangrijke mate via het wonen gefaciliteerd moeten worden. Geclusterde huisvesting zal de komende 20 jaar structureel een substantieel deel van het woningbouwprogramma moeten uitmaken. Daarbij is veel</p>	<p>waarbij bewoners en specifieke doelgroepen in staat zijn om een eigen woonomgeving te creëren en realiseren. Voor Noordwest is dit expliciet benoemd in de Ruimtelijke Koers (in Hof van Wulven), maar ook in andere deelgebieden bestaat de mogelijkheid om een eigen woonconcept of initiatief tot stand te brengen.</p> <p>Het is niet zo dat woningbouw in alle gebieden in Houten-Noordwest later tot ontwikkeling komt. Het gebied Hof van Wulven en een aantal locaties op de Doornkade zijn op de kortere termijn haalbaar.</p> <p>Voorwaarde is dat deze concepten c.q. initiatieven passen binnen de kaders en ambities van de Ruimtelijke Koers. Daarnaast geldt dat de gemeente dergelijke initiatieven wil en kan faciliteren, echter de regie en het initiëren ligt bij de mogelijk initiatiefnemer van een woonconcept. Aangezien de gemeente beschikt over een beperkt eigendom in de beoogde ontwikkellocaties, kunnen initiatiefnemers ook zelfstandig op zoek gaan naar locaties of ontwikkelpartners.</p> <p>De Houtensewetering en de kleine kernen behoren niet tot de ontwikkelgebieden van de Ruimtelijke Koers en zijn daarom niet/minder meegenomen. Dat betekent niet dat er geen mogelijkheden zijn voor kleinschalige ontwikkelingen op die plekken.</p>
--	--	--	--

	<p>bewustwording en stimulering nodig aan de 'vraagkant', maar zeker ook aan de 'aanbodkant', bij zowel particuliere initiatiefnemers, corporatie, zorginstelling, ontwikkelaars/ beleggers.</p> <p>Indiener 39 vraagt mogelijkheden te creëren voor de behoefte aan woningen die deel uitmaken van een woongroep, waarin de sociale cohesie is verankerd terwijl toch elk lid beschikt over een zelfstandige woonunit.</p> <p>Indiener 360 bepleit experimentele woonvormen, waarin wonen en werken gecombineerd kan worden: woningen met daarin voldoende ruimtes en/of gemeenschappelijke ruimtes, met tuinen of ruime balkons of dakterrassen met uitzicht. Creëer ruimtes waarin de mens zich kan ontplooien, waarin gewoond en gewerkt en voor elkaar gezorgd kan worden in harmonie met de omgeving.</p> <p>Indiener 346 is positief dat er aandacht is voor het onlosmakelijk met elkaar verbonden 'duo' zorg en wonen. Vindt dat het voor inwoners van de gemeente Houten beter mogelijk moet worden om particuliere initiatieven (CPO) te realiseren die bijdragen aan het ontstaan van inclusieve en groene woonplekken. Zoals plekken waar generaties samen, met al hun krachten en kwetsbaarheden samenleven en daarmee meer participeren in relaties en de Houtense samenleving. Idem indiener 168 die er op wijst dat Houten veel welvarende senioren heeft die kunnen investeren in duurzame woonvormen met collectieve ruimtes. Volgens indiener 346 zijn er vaak obstakels zoals ingewikkelde en langdurige bestuurlijke processen en de achterstand t.o.v. bijvoorbeeld projectontwikkelaars. Indiener pleit er voor dat de Ruimtelijke Koers aangevuld wordt door ruimte te geven en actieve ondersteuning te bieden aan particuliere initiatieven, wanneer deze in lijn zijn met de belangrijkste speerpunten die gesteld worden in de Ruimtelijke Koers. Indiener gelooft dat door het actief ondersteunen van dergelijke initiatieven meer 'succesvolle' inclusieve woonplekken ontstaan, doordat ze door en voor burgers zijn. Mooie bijvangst zou kunnen zijn dat ook de reguliere zorg ontlast wordt.</p> <p>Indiener 66 vraagt om plannen voor kleinschalige nieuwbouw waar dat mogelijk met betaalbare woningen zoals op de plek van basisschool De Rank is gebeurd. Bedenk verzorgingshuizen 2.0 zodat ouderen, te goed</p>	<p><i>Aanpassing in RK:</i> In de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers hebben we duidelijk gemaakt dat er ook in andere gebieden dan Noordwest (Hof van Wulven) mogelijkheden zijn voor bijzondere woonvormen, wanneer dit passend is bij de ambities en kaders van de Ruimtelijke Koers.</p> <p>Ad indiener 66. Een verzorgingshuis 2.0 zou een plek kunnen krijgen in de ontwikkelgebieden</p>
--	--	--

		<p>voor het verpleeghuis maar te afhankelijk van zorgverleners, niet gedwongen thuis moeten blijven wonen en vereenzamen. Die huizen komen dan vrij voor gezinnen. Is positief over ombouw van leegstaande kantoorpanden tot appartementen voor jongeren en ouderen.</p>	<p>van de Ruimtelijke Koers. Dit zou verder onderzocht moeten worden bij uitwerking van de gebieden.</p>
Urgentie woningbouw	<p>15, 35, 116, 221, 249 (Lister), 263 (BPD, Van Wanrooij Planontwikkeling, Jansen Bouwontwikkeling, Roosdom Tijhuis), 300, 312</p>	<p>Indiener 15, 116, 221 geven aan dat de urgentie om de woningvoorraad te vergroten binnen de provincie Utrecht en daarmee ook in Houten duidelijk is.</p> <p>Indiener 263 vindt dat het grootste deel gebouwd moet worden in periode tot 2030.</p> <p>Indiener 300, 35, (312 over woningbehoefte in het algemeen) begrijpen dat de gemeente wil voorzien in de woningbehoefte van jongeren, senioren en gezinnen met een laag inkomen. Indiener 312 ziet de urgentie maar vindt de mate van verdichting niet passen bij Houten.</p> <p>Indiener 249 wijst met nadruk op de urgentie voor de realisatie van betaalbare (eenpersoons-)woningen/ appartementen, d.w.z. een sociale huurniveau onder de eerste huurtoeslag-aftoppingsgrens.</p>	<p>Ad indiener 263. Het is de ambitie van het college om het grootste deel te bouwen in de periode tot 2030.</p> <p>Ad indiener 312. Zie beantwoording over DNA van Houten in andere delen van deze reactienota.</p> <p>Ad indiener 249. Op basis van het woningbehoefteonderzoek van Companen beoogt het woningbouwprogramma tegemoet te komen aan die demografische ontwikkeling en beoogt dit woningen toe te voegen die ontbreken. Overigens zijn dit niet alleen sociale huurwoningen onder de zogeheten aftoppingsgrenzen, maar ook bijvoorbeeld goedkope koopwoningen.</p>
Meer VS-huur gewenst	<p>281 (ASR), 341, 342 (Altera)</p>	<p>Indiener 281 (ASR) ziet dat in de voorgelegde plannen geen mogelijkheid geboden wordt om (financieel) te participeren. ASR richt zich als vastgoedbeleggingsfonds op woningen in vnl. het midden-huursegment. Heeft als belegger interesse in appartementen, studio's en eengezinswoningen met tuin. Wil daarover in contact worden gebracht met de partijen, die de te realiseren woningen gaan</p>	<p><i>Antwoord:</i> Het is de gemeente niet duidelijk op welke wijze de indiener financieel wil participeren in Ruimtelijke Koers als visiedocument. In de planuitwerking op gebieds- en locatieniveau geldt dat</p>

		<p>ontwikkelen. Merkt op dat volgens ASR de appartementen in de vrije sector (midden huur) segment wat beperkt zijn vertegenwoordigd in de planvorming. Bepleit meer vrijesector huurappartementen. Dit geeft kansen aan starters, waarvoor een hypotheek verkrijgen steeds lastiger wordt, en doorstromende senioren.</p> <p>Ook indiener 342 (Altera) vindt de berekende behoefte aan vrije sector huur te laag. In een eerdere versie van het Companenrapport was deze behoefte berekend op 620 vrije sector huurappartementen in Houten. Dit komt indiener veel aannemelijker voor dan het aantal van 400 in het definitieve rapport. Indiener 342 zet daarom vraagtekens bij de juistheid van de uitgangspunten wat betreft de woningbehoefte. Indiener 341 (makelaars NVM) wijst op afnemende verhuurbaarheid (in Houten) bij een huur boven de € 1100. Vandaar dat het een beperkte toename gewenst acht van vrijesector huur.</p>	<p>beleggers, projectontwikkelaars, grondeigenaren en gebruikers onderdeel zijn van het ontwikkelproces. Specifiek voor ASR geldt dat zij als eigenaar in het centrumgebied en initiatiefnemer van een ontwikkellocatie een voorname rol vervult.</p> <p>De programmatische keuzes voor woningbouwsegmenten en differentiatie zijn gebaseerd op het onderzoek van Companen.</p> <p>Companen heeft na het eerste concept-woningbehoefteonderzoek opnieuw naar de behoefte gekeken en ziet een beperktere vraag naar vrijesector huurwoningen. Als reden daarvoor geeft het aan dat huurders van vrijesector huurwoningen doorgaans kort deze woningen willen huren vanwege de koopwens. De reactie van de NVM lijkt dit te onderschrijven.</p>
Blijvend betaalbare huur realiseren (in segment boven sociale huur), via wooncoöperaties	322	<p>Indiener 322 geeft aan dat de gemeente graag huurwoningen wil die blijvend betaalbaar zijn. Dat lukt niet via beleggers, die na circa 20 jaar huurwoningen moet kunnen uitpanden of kunnen verhuren als vrije sectorwoningen. Volgens indiener 322 is een oplossing dit te realiseren door middel van wooncoöperaties. Dit is een nieuw segment op de woningmarkt en realisatie is niet eenvoudig. Indiener geeft aan zelf gespecialiseerd te zijn in wooncoöperaties en in Utrecht Overvecht een wooncoöperatie gerealiseerd te hebben. Indiener is de kracht van deze coöperaties gaan ontdekken en waarderen. Indiener verwijst naar Platform 31 of de gemeente Amsterdam voor meer informatie. Indiener is bereid hier meer informatie over te verschaffen en mee te werken aan realisatie. Vraagt en stelt voor om minimaal drie bouwlocaties, geschikt voor 20 tot 30 woningen per locatie, in te zetten om wooncoöperaties te realiseren.</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>De Ruimtelijke Koers biedt ruimte om alternatieve woonvormen en -constructies, zoals een wooncoöperatie, te alloceren in de beoogde deelgebieden. De gemeente kijkt positief naar dit soort initiatieven waarbij bewoners en specifieke doelgroepen in staat zijn om een eigen woonomgeving te creëren en realiseren. Voorwaarde is dat deze concepten c.q. initiatieven passen binnen de kaders en ambities van de Ruimtelijke Koers. Daarnaast geldt dat de gemeente dergelijke initiatieven wil en kan faciliteren, echter</p>

			de regie en het initiëren ligt bij de mogelijke initiatiefnemer van een wooncoöperatie. De indiener vraagt om het beschikbaar stellen van drie locaties. Naast dat in deze fase nog te vroeg is om bouwclaims beschikbaar te stellen, geldt dat wooncoöperaties geen voorrang of preferente positie hebben en net als andere initiatieven en marktpartijen zelf verantwoordelijk zijn voor het vinden van geschikte locaties en eventuele ontwikkelpartners.
Regionale woningbehoefte, Onderbouwing woningbehoefte/programma	12, 37, 119, 144, 146 (gemeente Nieuwegein), 174, 237, 257, 275 (Van Wanrooij / Roosdom Thijhuis), 321, 332, 341 (NVM), 363	<p>Indiener 363 onderschrijft analyse t.a.v. grote woningbehoefte (104.000 woningen tot 2040 in hele regio). Onderschrijft conclusie Companen dat 75% van de bijna 5.000 woningen gebouwd moet zijn in 2030. Ziet dit als een voorwaarde om mee te nemen bij de locatiekeuzes. Volgens Companen moet daarvan 80% als appartementen worden gebouwd. Indiener 363 heeft hier grote twijfels bij onder verwijzing naar zoekprofielen op Funda waar volgens indiener 363 van elke 10 woningzoekenden in Houten er 1 een gestapelde woning zoekt.</p> <p>Indiener 146 is positief over de extra bijdrage die Houten levert aan regionale woningbehoefte.</p> <p>Indiener 363 vindt dat Houten wel een bijdrage moet leveren aan de regionale behoefte aan woningen maar vindt de voorgestelde omvang te groot. Houten heeft al twee keer voor de regio gebouwd en is hierdoor snel gegroeid en daardoor is er sprake van extra 'ingebouwde' bevolkingsgroei. Houten heeft te maken met een na-ijleffect van die groeispurten. Daaraan tegemoetkomen is dus al invulling geven aan de regionale behoefte. Nu wederom een deel voor de regio bouwen is het inbouwen van een volgend na-ijleffect.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Ad indiener 363. De Ruimtelijke Koers volgt de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek van bureau Companen. Volgens dit onderzoek is richting 2040 een grote behoefte aan gelijkvloerse woningen om de eenzijdige woningvoorraad van grondgebonden eengezinswoningen aan te vullen. In het woningprogramma (paragraaf 3.4 van het Ontwerp Ruimtelijke Koers) zit overigens ook een aanzienlijk deel grondgebonden eengezinswoningen.</p> <p>Woningzoekenden via Funda gaan uit van bepaalde verwachtingen over de woningvoorraad in een plaats. De gemiddelde zoekprofielen van Funda voor Houten zijn niet representatief omdat er in Houten op dit moment een beperkt aanbod is aan (koop)appartementen. Zo lang dat zo is, zal uit de data van Funda niet blijken dat er een aanzienlijke vraag is naar deze appartementen.</p>

		<p>Indiener 363 pleit voor een beperking tot 4.750 woningen. Indiener 12 stelt ter discussie of Houten wel in de regionale woningbehoefte zou moeten voorzien.</p> <p>Indiener 12 geeft als alternatief dat er een plan moet worden ontwikkeld om bij het vertrek van een grote groep ouderen de woningen die ze achterlaten te transformeren en vervangen voor duurzame nieuwe woningbouw. Volgens indiener 12 wordt het daarmee mogelijk om in het grootste deel van woningbehoefte te voorzien (inschatting van indiener is dat er 4.000 woningen vrijkomen).</p> <p>Indiener 237 is sceptisch over de haalbaarheid van de ambitie om 20.000 woningen bij te bouwen in de regio Utrecht.</p> <p>Indiener 119 stelt de volgende vragen over het woningbouwprogramma:</p> <ol style="list-style-type: none"> Wat is de onderbouwing van de woningbehoefte in Houten? Hoe verhouden de aantallen te bouwen woningen in het vigerend collegeprogramma zich met de RK? 	<p>Ad indiener 363 en 12. De prijsontwikkeling van koopwoningen en de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn aanwijzingen voor de grote druk op de woningmarkt. In de hele U16 (regio Utrecht) zijn tot 2040 104.000 woningen nodig. Houten neemt daar voor 5.800 woningen deel aan.</p> <p>Ad indiener 12. De koopwoningvoorraad in Houten is ongeveer 70%. De overheid heeft geen zeggenschap over deze woningen en ook geen middelen om deze aan te kopen.</p> <p><i>Antwoord:</i> Ad indiener 237. De ambitie is om in de U16 (regio Utrecht) tot 2040 104.000 woningen te bouwen.</p> <p>Ad indiener 119. Ad a: Het woningbehoefteonderzoek van Companen (2019), te vinden in bijlage 4 van Ontwerp Ruimtelijke Koers.</p>
--	--	--	---

		<p>c. Hoeveel sociale huurwoningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bouwplannen (reeds in ontwikkeling buiten de Ruimtelijke Koers om)?</p> <p>d. Vraagt om een opgave van de autonome woningbehoefte, van de door B&W gewenste groei en de regionale behoefte</p> <p>e. Vraagt om een opgave van het woningbouwprogramma per deelgebied.</p>	<p>Ad b: Het collegeprogramma 2018-2022 heeft de ambitie (uit 2018) 3.000 á 4.000 woningen te bouwen bovenop de 1.300 woningen die volgens de Woonvisie 2016-2025 tot 2025 nog gebouwd moeten worden.</p> <p>Ad c: Reeds geplande aantallen sociale huur: 250, zie pag. 65 van het Ontwerp Ruimtelijke Koers.</p> <p>Wat betreft regionale behoefte het onderzoek van Companen in bijlage 4 van Ontwerp Ruimtelijke Koers.</p> <p>Ad d: Autonome behoefte: zie bijlage 4 van Ontwerp Ruimtelijke Koers, onderzoek van Companen.</p> <p>Ad e: pag. 111 van het Ontwerp Ruimtelijke Koers, d.w.z. Centrum: 875, Molenzoom: 1.000, Koppeling: 725, Noordwest: 2.200.</p>
		<p>Indiener 174 vraagt of de geplande en reële jaarlijkse ontwikkelcapaciteit voor woningen kan worden afgezet tegen de geschatte jaarlijkse woningbehoefte zodat een eventuele discrepantie inzichtelijk wordt gemaakt.</p>	<p>Ad indiener 174.</p> <p>Dit is niet mogelijk omdat de ontwikkelcapaciteit per locatie kan verschillen door allerlei factoren (zoals bv. het behalen van een minimumpercentage verkochte woningen voorafgaand aan start-bouw). Het is te kostbaar om jaarlijks een woningbehoefteonderzoek te doen. Uiteraard houden we de ontwikkelingen op de woningmarkt en de behoefte nauwlettend in de gaten. Dit doen we ook in regionaal en provinciaal verband.</p>
		<p>Indiener 237 stelt voor de lokale makelaardij bij elkaar te zetten om een helder plaatje te krijgen naar de vraag vanuit de markt voor zowel woningen en kantoren/bedrijfsgebouwen.</p>	<p>Ad indiener 237.</p> <p>Makelaars hebben geen data over woningbehoefte sociale huur. Het gebruik van data over vrije sectorhuur en</p>

		<p>Indiener 321 constateert dat alleen in het surplus een duurdere categorie is opgenomen en niet aan de onderkant. Indiener 321 geeft aan dat het juist voor starters nu al ontzettend moeilijk is om een betaalbaar huis te kopen, en dit zal gezien de stijging van de huizenprijzen in de regio alleen maar toenemen. Zo worden kinderen het dorp/stad uitgejaagd, dit vindt indiener 321 onwenselijk. Er ontstaat nog verdere scheefgroei tussen bemiddeld en minder bemiddeld.</p> <p>Indiener 341 (NVM) is kritisch over de conclusie uit het woningbehoefteonderzoek dat 65% in de vorm van appartementen moet worden gerealiseerd. Wijst op data van Funda dat de behoefte onder de</p>	<p>koop in een bepaalde gemeente geeft geen informatie over woningen/woningtypen/prijsklassen die ontbreken. Het is aan de overheid om onafhankelijk onderzoek te (laten) doen naar de woningbehoefte.</p> <p>Ad indiener 321. Het klopt dat het surplus is gericht op het duurdere prijssegment. De reden hiervoor is dat de woningbehoefte (en het programma) al in grote aantallen goedkope en middeldure woningbouw voorziet.</p> <p>We vinden het belangrijk dat er in elk gebied een gezonde mix van woningtypen is. Daarom hebben we meer ruimte geboden aan het dure segment door het realiseren van meer woningen dan alleen de autonome behoefte. Daarbij geldt dat het toevoegen van woningen in het dure segment positief bijdraagt aan de financiële haalbaarheid van de beoogde ontwikkellocaties waardoor het mogelijk wordt om ook voldoende goedkope en sociale woningbouw tot realisatie te brengen. Zie voor de volledige onderbouwing van het woningbouwprogramma paragraaf 3.4 (p. 68 en 69) van het Ontwerp Ruimtelijke Koers.</p> <p>Ad indiener 341. In Houten bestaat de woningvoorraad voor ongeveer 75% uit eengezinswoningen. In de Ruimtelijke</p>
--	--	--	---

		<p>zoekers in Houten voor een grondgebonden woning vele malen groter is dan voor een appartement. Vraagt om toelichting op welke wijze het woningbehoefteonderzoek heeft plaatsgevonden en of de ontwikkeling van Houten in de geschiedenis is meegenomen. Erkent de noodzakelijke toename aan huurwoningen, met name voor sociale huurwoningen.</p> <p>Indiener 37 vraagt om meer levensloopbestendige woningen, en hoogwaardige appartementen in de koopsector tussen de 400.000 en 600.000 euro.</p> <p>Indieners 144 en 332 vinden dat het woningbehoefteonderzoek niet representatief is geweest. Indiener 144 vindt het opvallend dat alleen een enquête is gehouden in de leeftijdsgroepen die de komende jaren afneemt. Er zou ook geënquêteerd moeten worden onder de leeftijdsgroep die stabiel blijft (20-64 jaar) of verdubbelt (65+). De indiener stelt dat daardoor de Ruimtelijke Koers niet de wensen van de Houtense bevolking weergeeft. Ook de woningbehoefte van ouderen is niet goed onderbouwd. Indiener 332 vindt dat de enquête suggestieve vragen bevatte.</p>	<p>Koers zijn de argumenten aangegeven om appartementen toe te voegen, maar in het programma zit ook een aanzienlijk deel eengezinswoningen (1.000 woningen). Voor het woningbehoefteonderzoek verwijzen wij naar bijlage 4 van de Ruimtelijke Koers.</p> <p>Ad Indiener 37: Wat betreft levensloopbestendige woningen bevat het woningbouwprogramma inderdaad een groot deel gelijkvloerse woningen. Wat betreft hoogwaardige koopappartementen tussen 400.000 en 600.000 zitten in het woningbouwprogramma 525 koopappartementen boven 250.000. Dit kunnen dus ook luxe appartementen zijn.</p> <p>Ad indiener 144 en 332. Het onafhankelijke woningbehoefteonderzoek door bureau Companen heeft de woningbehoefte van de gehele bevolking en alle huishoudentypen beoordeeld. Voor het woningbehoefteonderzoek verwijzen wij naar bijlage 4 van de Ruimtelijke Koers.</p>
--	--	---	--

		<p>Indiener 144, 257 vragen zich af waarom een ecowijk of andere woonvormen niet zijn onderzocht.</p> <p>Indiener 275 (Van Wanrooij / Roosdom Tijhuis) vindt het Centrum, Molenzoom en Koppeling uitstekende locaties om in de behoefte aan appartementen te voorzien. Stelt op basis van ervaring en marktkennis dat meeste woningzoekenden in Houten zoeken naar een grondgebonden woning. De behoefte aan appartementen moet worden ingevuld in Centrum en Molenzoom, niet in Noordwest.</p>	<p>Ad indiener 144, 257 Dit moet onderzocht worden bij concrete gebiedsontwikkeling. De Ruimtelijke Koers beschrijft bij het gebiedspaspoort voor Noordwest de mogelijkheden voor alternatieve en experimentele woonvormen (zie pagina 150 in het Ontwerp Ruimtelijke Koers). Ook in andere deelgebieden zijn er hier mogelijkheden voor.</p> <p><i>Aanpassing in Ruimtelijke Koers nodig?</i> In de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers hebben we duidelijk gemaakt dat er ook in andere gebieden dan Noordwest (Hof van Wulven) mogelijkheden zijn voor bijzondere woonvormen, wanneer dit passend is bij de ambities en kaders van de Ruimtelijke Koers.</p> <p>Ad indiener 275: De paragrafen 3.2 en 5.5 van de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers (gebiedspaspoort Noordwest) geven aan dat er kansen zijn om Noordwest te ontwikkelen tot een modern woon-werkgebied. Als woonmilieus worden genoemd stadswoningen, appartementsgebouwen (met bijvoorbeeld bedrijvigheid op de begane grond = de plint) en compacte hoge gebouwen.</p>
Kans op doorstroming	2, 55, 304	<p>Indiener 2 geeft aan dat hij/zij woont in een grondgebonden eengezinswoning en geeft aan graag te willen verhuizen naar een gelijkvloerse woning (appartement of patio). Indiener 2 geeft aan dat er weinig tot geen aanbod is ten aanzien van deze woningtypen, specifiek voor de leeftijdsgroepen vanaf 60+. Indiener geeft aan dat van deze</p>	<p><i>Antwoord:</i> Ad indiener 2. Volgens het woningbouwprogramma in paragraaf 3.4 van het Ontwerp Ruimtelijke Koers bestaat het grootste</p>

		<p>groep steeds groter wordt en langer zelfstandig thuis moet blijven wonen. Indiener roept de gemeente op juist deze woningen toe te voegen in plaats van grondgebonden eengezinswoningen om hiermee doorstroming op gang te brengen. Indiener geeft aan dat de woningen die vrijkomen beschikbaar kunnen komen voor starters en jonge gezinnen.</p> <p>Indiener 55 wijst erop dat veel ouderen wonen in woningen die prima geschikt zijn voor complete gezinnen. Bereid door te stromen bij goede alternatieven. Niet naar gestapelde sociale woningbouw in de nu voorliggende plannen, maar bijvoorbeeld kleinere huizen in een soort hofje verbonden met een gemeenschappelijk tuin staan. Dit zou bijdragen aan het voortzetten van fijn wonen in Houten. Oudere mensen willen over het algemeen niet in een grootstedelijke flatwijk wonen, de sociale samenhang en de bereikbaarheid van voorzieningen als winkels, medische centra, bibliotheek etc. is erg belangrijk. De Molenzoom voldoet aan die vereisten, al zullen hofjes daar misschien niet mogelijk kunnen zijn, maar kleinschalige flatgebouwen misschien wel. Veel ouderen vrezen voor sterke stijging van woonlasten als zij doorstromen naar een gelijkvloerse kleinere woning (naast verhuiskosten). Velen kiezen dan voor een traplift en blijven in de huidige gezinswoning wonen. Vaak ook in verwachting daar te kunnen blijven wonen tot uiteindelijk verhuizing naar verpleeghuis. Daarom het advies van indiener 55 om onderzoek te doen naar mengvormen tussen sociale huur en koop van kleine woningen voor ouderen om doorstroming te bevorderen.</p> <p>Indiener 55 bepleit het nog meer inzetten op de realisatie van middenhuur (onder 1.000 euro/ maand) en de categorie betaalbare koopwoningen (onder €250.000) om doorstroming van hogere inkomens uit de sociale huur te bevorderen.</p>	<p>deel uit gestapelde woningen. Daarmee komt dit tegemoet aan uw wens.</p> <p>Ad indiener 55. Het is ontegenzeggelijk waar dat er diverse redenen aangevoerd kunnen worden om als oudere niet te verhuizen uit de eengezinswoning. Maar er zijn ook argumenten om dat wel te doen (bijvoorbeeld gelijkvloersheid, meer passend voor kleiner huishouden, minder tuinonderhoud etc.). Kleinschalige flatgebouwen zouden volgens indiener 55 wel aantrekkelijk kunnen zijn om naar toe te verhuizen. Wij hebben de indruk dat in de geschetste woonmilieus, op de schaal van de kern Houten, hiervoor zeker mogelijkheden zullen kunnen worden ontwikkeld.</p> <p>Ad indiener 55. Volgens het woningbehoefteonderzoek (bijlage 4 van de Ruimtelijke Koers) is er een redelijke vraag naar middenhuur en vrije sector huur, maar deze is volgens Companen beperkt omdat er ook een koopwens is onder bewoners van de vrijsector huurwoningen.</p>
--	--	---	--

		<p>Indiener 304 vraagt zich af hoe de gemeente aankijkt tegen de demografische ontwikkeling binnen Houten. De stad Utrecht verwacht een toename van 68% 65+-ers tot 2040. Indiener 304 vraagt aan de gemeente hoe zij voorziet in de doorstroming c.q. accommodatie van deze groeiende groep inwoners? Stelt ook de vraag of inzichtelijk is welke behoefte bestaat onder deze groep inwoners voor appartementen? En zo ja, waar? Met andere woorden met welke woonvoorkeuren is deze groep inwoners te verleiden en bereid door te stromen? Met Knarrenhofjes? Of met hof-, patio-, flexibele - of levensloopbestendige woningen?</p> <p>Hoe 'hard' is het aantal van 104.000 te bouwen woningen in de U16 tot 2040?</p>	<p>Ad indiener 304. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat de demografische ontwikkeling van Houten één van de belangrijkste bouwstenen is van de Ruimtelijke Koers en de woningprogrammering. Het is de uitdaging om via concrete projectontwikkeling tegemoet te komen aan deze woonvoorkeuren. Tegelijk moet ook duidelijk zijn dat het überhaupt onmogelijk is om te voldoen aan de ultieme wens van iedereen om te wonen in een goedkope vrijstaande woning, met alle voorzieningen nabij, maar zonder dat dit gepaard gaat met drukte.</p> <p>Ad indiener 304. Dit is een regionale behoefteberekening uit 2018. Op voorhand zegt dit niets over de vraag of deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd worden. In de gezamenlijke ruimtelijke regionale visie is wel opgenomen dat het de bedoeling is dat de behoefte aan woningen wordt gefaciliteerd. In de regio wordt inmiddels rekening gehouden met een toegenomen woningbehoefte.</p>
Toewijzing woningen aan woningzoekenden uit Houten	200, 220	Indiener 200, 220 bepleiten borging dat woningen worden toegewezen aan Houtenaren, zoals aan jongeren.	<p><i>Antwoord:</i> Helaas staat de Huisvestingswet 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 sociale huurwoningen.</p>

Woningbouw langs ARK	302	Indiener 302 heeft als suggestie voor woningbouw: het gebied langs het Amsterdam Rijn Kanaal tussen de Staart en de wijken het Water en de Polder (een mooie locatie voor hoogbouw met uitzicht op het water).	<i>Antwoord:</i> We hebben besloten dit gebied (De Meerpaal) niet als ontwikkelgebied binnen de Ruimtelijke Koers aan te wijzen. Onder andere omdat een deel van door indiener aangegeven zone een natuurgebied is (weidevogels).
Programma – werken en maatschappelijke voorzieningen (paragraaf 3.5)			
Ruimte nodig voor ondernemers, conclusies STEC staan niet in Ruimtelijke Koers, strijdige belangen tussen werk en wonen	279 (Henno Metaalbewerking V.O.F.), 299, 313, 341	<p>1. Indiener 279 (ondernemer Henno Metaalbewerking V.O.F.) vindt het plan voor de Doornkade, Gemengd Stedelijk Woon-Werkgebied, uitdagend: veel woonruimte met kleinschalige bedrijvigheid, goed voor Houten. Vindt dat ontbreekt het reserveren van nieuwe industriegrond in Houten voor de huidige ondernemers (waar dus ook een milieuvergunning op verleend wordt voor de werkzaamheden die nu worden uitgevoerd). Dit moet toegevoegd worden. Vindt de gemeente op dit punt nalatig en vindt dat gemeente met de ondernemers om tafel moet. Vraagt gemeente om lef en doorzettingsvermogen.</p> <p>2. Indiener 299 zegt wat betreft werken dat Houten een sterke economische positie in de regio heeft. In de Ruimtelijke Koers staan 3000 werkplaatsen benoemd. Vraagt inzicht te geven wat dit betekent voor stedelijke/regionale bereikbaarheid en de ontwikkeling van de lokale economie.</p> <p>Volgens het rapport dat STEC (2020) gemaakt heeft voor de regio worden een aantal verdelingen en uitspraken gedaan die niet in de visie staan. Dit kan komen door het tijdsbestek van realiseren en opleveren. Is er door deze inzichten nog aanleiding voor aanpassing van de Ruimtelijke Koers?</p> <p>3. Indiener 341 (NVM) wijst er op dat op een bedrijventerrein het risico is</p>	<p><i>Antwoord:</i> Ad 1. Voor het opstellen van het economische hoofdstuk in het Ontwerp Ruimtelijke Koers en de bijlage 'Prettig werken in Houten' is overleg geweest met Houtense ondernemers (Ondernemend Houten). Er is de keuze gemaakt geen nieuw bedrijventerrein in de gemeente Houten te realiseren. Wel doet de gemeente een beroep om samen met de regiogemeenten de ruimtebehoefte die in de toekomst niet in Houten kan worden gefaciliteerd, in de regio te accommoderen; het streven is dus dat Houtense bedrijvigheid die doorgroeit of verplaatst ofwel een nieuwe locatie in Houten of – indien er geen geschikte locatie is - binnen de regio Utrecht vindt.</p> <p>Ad 2. Qua bereikbaarheid geldt dat deze zowel voor de bestaande werkgebieden als</p>

		<p>van strijdige belangen van ondernemers en bewoners. Voldoende aandacht nodig aan zowel de leef- als de werkomgeving in die gebieden. Het slagen hiervan zal van het te bepalen woningprogramma en de stedenbouwkundige invulling daarvan afhangen (zie als voorbeeld de staat van de buitenruimten van de transformatieprojecten aan de doorgaande weg van de Molenzoom). Adviseert om op het niveau van bedrijventerrein wonen en werken liever niet te combineren en om bedrijfsactiviteiten buiten de bebouwde kom te faciliteren (o.a. op de Doornkade, het Ronddeel en de Meerpaal). Bepleit voldoende ruimte voor uitbreiding van de eigen ondernemers, dan wel dit perspectief op regionale locatie(s). Ook aandacht voor ruimte aan bedrijven in de hogere milieu categorieën. Stelt voor nader onderzoek te doen naar het werkgelegenheidseffect tussen enerzijds functiemenging en anderzijds functiescheiding.</p> <p>4. Vraagt om toelichting over de berekening in de Ruimtelijke Koers over het ontstaan van 2.000 nieuwe arbeidsplaatsen en een vervangingsvraag van 1.000 arbeidsplaatsen (bij de realisatie van 5.000 woningen) en of dit een realistische inschatting is.</p> <p>5. Indiener 313 geeft aan dat Houten een forenzenstad is en blijft. Volgens indiener is het wensdenken om te verwachten dat huidige inwoners werk binnen de gemeentegrenzen vinden en daarmee hun auto weg kunnen doen.</p>	<p>voor de nieuwe werkruimten binnen de ontwikkelgebieden van de Ruimtelijke Koers moet worden geoptimaliseerd. Hiervoor is Houten als onderdeel van de Utrechtse regio in gesprek met provincie en Rijk (REP U16 en MIRT). Alleen bij een optimale bereikbaarheid gedijen ondernemers goed binnen de werk- en woon-werkgebieden.</p> <p>Ad 3. We zien op basis van verschillende onderzoeken die in het kader van de Ruimtelijke Koers zijn uitgevoerd, voldoende voordelen om in de toekomst meer aan functiemenging te gaan doen binnen de ontwikkelgebieden.</p> <p>Ad 4. Een toelichting op de berekening van het met de Ruimtelijke Koers gepaard gaande aantal arbeidsplaatsen is te vinden in de bijlage 4 van het Ontwerp Ruimtelijke Koers, onderdeel 'Prettig werken in Houten'.</p> <p>Ad 5. Onduidelijk is waar indiener heeft gelezen dat Houten in de toekomst geen forenzenstad meer is of zou zijn/blijven. Houten heeft door haar centrale ligging in Nederland een grote ingaande en uitgaande pendel van werkenden. Dit zal naar verwachting in de toekomst ook zo zijn.</p> <p><i>Aanpassing in Ruimtelijke Koers nodig?</i> Vanuit het onderzoek van STEC over menging van wonen en werken is beter</p>
--	--	---	---

			toegelicht welke mogelijkheden /kansen dit biedt.
Sport en recreatie	18, 22, 273 (Badminton Vereniging Houten)	<p>Indiener 18 (1) vindt dat in de Ruimtelijke Koers onvoldoende aandacht is (ook in fysiek ruimtelijke zin) voor sport en recreatie (zowel binnen als buiten) en dat dit behoort tot een sociaal vriendelijke woonomgeving.</p> <p>Indiener 18 (2) verwijst naar het brancherapport sportaccommodaties uit 2015 en geeft aan dat er in Houten behoefte is aan in totaal ruim 5 sporthallen. Daarnaast verwijst indiener 18 naar een rapportage van het Mulier instituut waarin staat opgenomen dat mensen lokaal willen sporten en hiervoor maximaal 15 minuten willen reizen. Volgens indiener</p>	<p><i>Antwoord:</i> Ad indiener 18 (1). Sport en recreatie zijn inderdaad heel belangrijk voor een leefbare woonomgeving. Mensen worden gestimuleerd te bewegen door groenstructuren en groengebieden in de directe woonomgeving. Daarnaast zijn extra sportvoorzieningen noodzakelijk. De in de bijlage bij het Ontwerp Ruimtelijke Koers opgenomen Visie op maatschappelijke voorzieningen (bijlage 4) geeft aan: “Aan de hand van de mate waarin de bevolkingssamenstelling verandert (bevolkingsprognose) zal worden bepaald of de groei van leden van sportverenigingen tot uitbreiding van de veldcapaciteit noopt.” (hfst 7, pag. 17).</p> <p>Deze aandacht is verwoord in het laatste onderzoeksrapport over de vraag-aanbodanalyse van het Mulier instituut opgenomen in bijlage 4 ‘Visie op maatschappelijke voorzieningen’.</p> <p><i>Aanpassing in Ruimtelijke Koers nodig?</i> Teksten zijn aangepast en verduidelijkt. Inzichten ten aanzien van rapportage Mulier instituut zijn verwerkt in bijlage.</p> <p>Ad indiener 18 (2). Houten kent een huidige capaciteit van 5 sporthallen. De behoefte als gevolg van de Ruimtelijke Koers wordt aangepast op grond van het laatste</p>

		<p>18 is het geen reële optie om inwoners naar sportaccommodaties buiten Houten te verwijzen. Volgens indiener 18 is er behoefte aan een overdekte voorziening voor tennis, squash en padel. Wijst er op dat er op dit moment ondercapaciteit is t.a.v. overdekt volleybal, voetbal en hockey. Indiener 18 geeft aan als ondernemer graag een sporthal in Houten te willen realiseren.</p> <p>Indiener 22 constateert inconsistentie tussen de visiekaart op p. 8 en 9 en de kaart op pagina 151 ten aanzien van het 'zoekgebied sport' en vraagt welke kaart leidend is. Daarnaast vraagt indiener of hij/zij kan verwachten of er in de toekomst sportvelden nabij zijn woning (Binnenweg) komen.</p>	<p>onderzoeksrapport over de vraag-aanbodanalyse naar sport en sportaccommodaties 2020-2040. Initiatieven aangaande de realisatie van een sporthal kunnen vanzelfsprekend met de gemeente worden besproken.</p> <p><i>Aanpassing in Ruimtelijke Koers nodig?</i> Teksten zijn aangepast en verduidelijkt. Inzichten ten aanzien van rapportage Mulier instituut zijn verwerkt in bijlage 4 van de Ruimtelijke Koers, onderdeel maatschappelijke voorzieningen.</p> <p>Ad indiener 22. Dank. Er zit inderdaad een verschil tussen de kaarten. In de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers wordt dit verbeterd.</p> <p>T.a.v. de mogelijke verplaatsing van Sportpark Oud-Wulven zijn twee opties genoemd: ten oosten van de Binnenweg en ten noordoosten van de Utrechtseweg. Voor de optie ten oosten van de Binnenweg hanteren we een groot zoekgebied.</p> <p>De Ruimtelijke Koers besluit niet over het verplaatsen van Sportpark Oud-Wulven. Dit zal onderdeel zijn van de integrale verdere planuitwerking van Houten-Noordwest. De Ruimtelijke Koers geeft alleen de verplaatsingsopties weer.</p> <p><i>Aanpassing in Ruimtelijke Koers nodig?</i> Kaarten zijn consistent gemaakt.</p>
--	--	---	---

		<p>Indiener 273 (Badmintonvereniging Houten) herinnert aan pag. 74 dat gemeente na de vaststelling van de Ruimtelijke Koers een visie op maatschappelijk vastgoed en sportvoorzieningen gaat opstellen.</p>	<p>Ad indiener 273. Dat klopt.</p>
<p>Tegen toevoeging winkels en kantoren</p>	<p>322, 354 (Ondernemersvereniging Oude Dorp)</p>	<p>Het toevoegen van 8.000 m² winkeloppervlak past volgens indiener 322 niet in de trend en is zeer onwaarschijnlijk. Het toevoegen van winkelruimte is ongeloofwaardig en onwenselijk. Winkels hebben last van grote concurrentie van webwinkels (zeker na corona) en er staan veel winkels leeg. Toevoeging daarvan leidt tot meer druk op de bestaande winkels en is niet realistisch en niet onderbouwd. Het is waarschijnlijk gebaseerd op algemene kengetallen.</p> <p>Het toevoegen van kantoren is heel erg vreemd volgens indiener 322. De Molenzoom ligt volgens de stedenbouwkundige aan de rand van het centrum. Een hele strook kantoren wordt dus gesloopt om vervolgens kantoren in het centrum, 100 meter verderop, toe te voegen. Het ligt niet dicht bij het station dus dat is geen argument. Vindt het centrum van Houten geen geschikte locatie voor kantoren en het is daarmee een onwenselijke ontwikkeling. Indiener vindt het belangrijker de leegstand op te lossen. Dat gebeurt niet door meer winkels te bouwen of door horeca te wensen op de Molenzoom.</p> <p>Indieners 354 vinden dat het, ondanks de forse groei van het aantal inwoners, niet wenselijk en verstandig is om een extra winkelcentrum of winkelgebied te realiseren. Naast de aantasting van het ruimtelijke DNA zorgt dit ook voor ondermijning van de Retailvisie 2015-2025 vinden indieners. Ook denken indieners dat het onmogelijk is om een attractief en rendabel winkelcentrum c.q. winkelgebied te realiseren met de beoogde aantallen woningbouw per deelgebied. Door het verder stijgende aandeel online bestedingen staat er al flinke druk op de omzet en de winstgevendheid van vele fysieke winkels. De inwonersgroei zal in de toekomst voor de bestaande winkelcentra een welkome bezoekers- en omzetimpuls kunnen geven. Leegstand kan hiermee worden voorkomen of zelfs mee opgelost. De huidige Retailvisie, een breed gedragen Retailvisie waar menig gemeente in Nederland een voorbeeld aan kan nemen volgens indiener, zou wat de indiener betreft het fundament moeten blijven voor de retail in Houten. Uiteraard met de vijfjaarlijkse herijking vindt indiener. De genoemde uitbreiding van</p>	<p><i>Antwoord:</i> Er wordt geen 8.000m² winkeloppervlak toegevoegd. Het genoemde metrage gaat over een mix van kantoren, bedrijfsruimte en commerciële voorzieningen (bijv. horeca, dit zijn geen winkels) als voorziene werkmeters in deze genoemde gebieden. Daarmee komt het in de plaats van de huidige m² aan werk gerelateerde ruimten. Het zal in werkelijkheid een inkrimping van de huidige (veelal leegstaande) vierkante meters betreffen. De uiteindelijke invulling naar type en locatie is aan 'de markt'. Naar verwachting zal de nadruk liggen op bedrijfsruimte en commerciële voorzieningen. Mogelijk zal er op een enkele plek – bij voldoende verdichting met woningen – ruimte ontstaan voor een supermarkt en een enkele dagelijkse winkel (zoals een bakker). Een nieuw winkelcentrum/gebied is echter nadrukkelijk niet aan de orde.</p> <p><i>Aanpassing in Ruimtelijke Koers nodig?</i> In paragraaf 3.4 van de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers hebben we een duidelijke toelichting over de metrages en commerciële voorzieningen opgenomen, waarbij duidelijk wordt dat we hier dus geen winkels mee bedoelen.</p>

		commerciële voorzieningen van ca. 5.000 m² vinden indieners dan ook veel te veel en zou heroverwogen moeten worden.	
Maatschappelijke voorzieningen	104 (Volkstuinvereniging), 129, 194, 302	<p>Indiener 302 stelt voor om maatschappelijke en culturele voorzieningen te bundelen in kleinschalige centra in de bestaande wijken. Bijvoorbeeld in elk kwadrant een voorziening als Schoneveld met o.a. kinderopvang en ontmoetingsruimten voor sociale cohesie.</p> <p>Indiener 129 wijst erop dat op pag. 74 argumentatie ontbreekt voor de bepaling van vraag en aanbod van voorzieningen.</p> <p>Indiener 104 vindt dat het belang van de bestaande volkstuinen (Veerwagenweg en Binnenweg) onvoldoende is weergegeven in de Ruimtelijke Koers. Kaartbeelden wekken suggestie dat andere ontwikkelingen (zoals intensivering sport- en onderwijsvoorzieningen en woningbouw) prioriteit hebben. Vraagt om in tabel op pag. 74 ook de oppervlaktebehoefte voor volkstuincomplexen op beide locaties op te nemen. Verwacht dat behoefte zal toenemen, zeker als er veel appartementen zonder tuin bijkomen. Verzoekt beide gebieden buiten de begrenzing van nieuwe ontwikkelingen te houden en als onderdeel van groenstructuur aan te wijzen.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Ad indiener 302. We streven niet alleen naar het vergroten van de multifunctionaliteit van het bestaande vastgoed maar ook bij de realisatie van nieuwe voorzieningen. Het realiseren van combinaties van onderwijs, kinder/peuter opvang en wijk/buurt-ontmoetingsruimten zijn belangrijke uitgangspunten.</p> <p>Ad indiener 129. De argumentatie voor de berekening is opgenomen in bijlage 4 van het Ontwerp Ruimtelijke Koers onderdeel 'Visie op maatschappelijke voorzieningen'.</p> <p>Ad indiener 104. De volkstuincomplexen vallen buiten de ontwikkelgebieden van de Ruimtelijke Koers.</p> <p><i>Aanpassing in Ruimtelijke Koers nodig?</i> Teksten zijn verduidelijkt hoe vraag en aanbod bepaling heeft plaatsgevonden met verwijzing naar bijlage 4. Stuk ontbrekende tekst is toegevoegd.</p>
Geen horeca in plaats van winkels	27	Indiener 27 geeft het advies om te stoppen met de landelijke trend waarbij lege winkels worden gevuld met horeca-activiteiten. Volgens indiener is deze vraag is er gewoonweg in Houten niet.	<p><i>Antwoord:</i> Horeca is een van de mogelijke functies bij de invulling van leegstand winkelvastgoed, maar niet de enige. Ook andere commerciële voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, sport, recreatie, cultuur of wonen behoren tot de mogelijkheden (niet uitputtend). Uit de Retailvisie is bovendien gebleken dat</p>

			horeca in Houten nog steeds onderbezet is. Er is daarom nog ruimte voor toevoeging ion deze sector.
Positief over versterking kernwinkelgebieden	110 (Onderneme nd Houten, MKB-Nederland Midden en VNO-NCW Midden)	Indiener 110 (Ondernemend Houten, MKB-Nederland Midden en VNO-NCW Midden) adviseert wat betreft retail de kernwinkelgebieden Het Rond, Oude Dorp en Castellum kwalitatief te versterken. Aanwas van inwoners zal vitaliteit doen toenemen.	<i>Antwoord:</i> Een goed advies, waar we al volop mee bezig zijn, en dat we dan ook graag opvolgen samen met eigenaren, winkeliers, horeca en bewoners.
Bezwaar tegen toevoegen hotel in Centrum	27 (Vidès)	Indiener 27 (Vidès) citeert de Ruimtelijke Koers op pagina 60: "Op deze manier wordt optimaal gebruik gemaakt van het treinstation en kan het Centrum zich positioneren als een gebied van regionale betekenis -denk aan de vestiging van een mbo, een hotel, zorginstellingen en culturele voorzieningen." Op dit moment runt JOINN! een modern (short) stay hotel naast het station. Indiener wijst erop dat een extra hotelfaciliteit voor leegstand zal gaan zorgen. Indiener wil hierover in gesprek met de gemeente om de mogelijkheden te onderzoeken.	<i>Antwoord:</i> Bij toevoeging van dit type centrumvoorzieningen zal altijd worden gestreefd naar aanvulling op het bestaande aanbod (dus niet alleen 'meer van hetzelfde'). De gemeente staat altijd open voor gesprek met ondernemers. Overigens zal het aan de markt zijn om hier nadere invulling aan te geven.
Voorzieningen voor meer multiculturaliteit	362	Indiener 362 vindt het een omissie in de Ruimtelijke Koers geen voorzieningen zijn opgenomen die meer inclusie en multiculturaliteit zou brengen. Pleit ervoor als er voor nieuwe bewoners gestreefd wordt naar een minder witte afspiegeling van de Nederlandse maatschappij dan dat Houten nu is.	<i>Antwoord:</i> Voor een inclusieve samenleving is o.a. een divers woningaanbod nodig en voorzieningen. De Ruimtelijke Koers legt hiervoor de basis. Bij gebiedsuitwerking moet dit concreet gemaakt worden. Uiteindelijk maken de bewoners dit multicultureel. De overheid kan of wil dit niet afdwingen.
Meer geld naar cultuur, minima en beter ov	59	Indiener 59 zegt dat gemeente meer geld moet geven aan zaken als een voedselbank, culturele gebouwen, de minima en de ouderen in de gemeente Houten en niet enkel de focus op de jongeren plus mensen met een beperking en de middenstand. Dus onder andere een goed openbaar vervoer voor ouderen. Zonder dit laatste gaan ouderen niet elders wonen. Goede bereikbaarheid op vele plekken in Houten	<i>Antwoord:</i> De indiener noemt waardevolle onderwerpen. Goed en bereikbaar openbaar vervoer zijn belangrijk.

		ontbreekt totaal.	
Detailhandel	217, 233, 338	<p>Indiener 217 stelt dat de Ruimtelijke Koers uitgaat van meer winkelvoorzieningen, maar het is onduidelijk waarop dat is gebaseerd. Indiener 217 geeft aan dat nu sprake is van leegstand vanwege online aankopen.</p> <p>Indiener 233 roept op tot voldoende winkelaanbod. Mensen gaan nu online bestellen, omdat er te weinig winkels dichtbij zijn. Volgens de indiener is er te veel leegstand door te hoge huurprijzen.</p> <p>Indiener 338 (Altera vastgoed) stelt dat de programmering werken en voorzieningen aangeeft dat er behoefte is aan 16.000m3 kantoren, bedrijfsruimte en commerciële voorzieningen. Het Rond kent al veel leegstand, het toevoegen van horeca en detailhandel buiten het Rond is een groot risico voor de toename van de leegstand.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De Ruimtelijke Koers gaat niet uit van meer winkelvoorzieningen in de toekomst in Houten, maar juist een compacter centrum. Onder commerciële voorzieningen worden geen winkels verstaan. Wel ontstaat er mogelijk ruimte voor een nieuwe supermarkt en een enkele dagelijkse winkel (bijv. een bakker) bij substantiële toevoeging van woningen op een bepaalde locatie. Horeca is wel een commerciële voorziening die we bij voorkeur in een van de centrumgebieden zien landen. Als daar geen mogelijkheden zijn, kunnen andere locaties in beeld komen, mits het afwegingskader voor horeca (bestaand beleid) wordt gehanteerd.</p> <p><i>Aanpassing in Ruimtelijke Koers nodig?</i> We hebben in de nieuwe versie (paragraaf 3.4) verduidelijkt dat winkels slechts in beperkte mate zullen worden toegevoegd (als onderdeel van de commerciële voorzieningen). Voor winkels geldt het bestaande detailhandelsbeleid: Retailvisie Houten 2015-2025.</p>
Te weinig aandacht voor ZZP'ers	362	Indiener 362 stelt dat kantoren, met name verzamelgebouwen, steeds meer de functie krijgen van ontmoetingsruimte voor groeiend aantal ZZP-ers en kleine bedrijven. Indiener vindt dat dat Ruimtelijke Koers te weinig inspeelt op deze ontwikkeling. Indiener mist ZZP-hubs. In de Ruimtelijke Koers is geen aandacht voor betaalbare bedrijfsruimte voor ZZP-ers en kleine bedrijven (< werknemers).	<p><i>Antwoord:</i> In bijlage 4 van de Ruimtelijke Koers onderdeel 'Prettig werken in Houten' staat dat Houten absoluut toekomst ziet in kleinschalige bedrijfs- en ontmoetingsruimte voor ZZP-ers en kleinschalige bedrijven. Juist in de centra, op plekken die goed bereikbaar</p>

			<p>zijn, willen we mogelijkheden bieden voor meer ruimte voor ZZP-ers en kleine bedrijven.</p> <p><i>Aanpassing in Ruimtelijke Koers nodig?</i> In de paragraaf werken en economie (3.4.1) is de term ZZP-hubs opgenomen.</p>
Hogere ambitie arbeidsplaatsen	362	<p>Indiener 362 stelt dat de groei van arbeidsplaatsen (2000) achterblijft bij groei van aantal extra inwoners voor de 5.800 extra woningen. Dit leidt tot een forse groei van forensenverkeer (23.000 tot 30.000) en pleit voor een meer duurzaam alternatief namelijk voor een grotere groei van het aantal arbeidsplaatsen dan de groei van het extra inwoners.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Dat het aantal arbeidsplaatsen gelijk of zelfs harder groeit dan het aantal inwoners, is niet realistisch. Houten vergrijsd de komende jaren en huishoudens worden (mede hierdoor) steeds kleiner. Ook de omvang van de beroepsbevolking neemt af. Dit is meegenomen in de berekeningen van de te verwachten groei van het aantal arbeidsplaatsen, gerelateerd aan de ambitie van het aantal te realiseren woningen (zie bijlage 4 van de Ruimtelijke Koers onderdeel 'Prettig werken in Houten').</p>
Een verrijking van de 'groen-blauwe basis' (paragraaf 3.6)			
Te weinig aandacht voor groen, natuur en klimaat	12	<p>Volgens indiener 12 komen zaken als groen, natuur en klimaat bekaaid vanaf.</p>	<p><i>Antwoord:</i> In de Ruimtelijke Koers is ruim aandacht voor het maken van robuuste groenstructuren als aanvulling op de bestaande groenstructuren. Zo wordt bijvoorbeeld aan de oostzijde van Houten ingezet op nieuwe recreatie en ecologie in de vorm van een robuust gebied ter plaatse van de Oude Kromme Rijn. Klimaat adaptieve maatregelen zijn</p>

			<p>voorzien in vergroening en aanplant bomen, en geduid in de verhouding groen versus verhard oppervlak. Tevens wordt ingezet op het vergroten van de biodiversiteit binnen de huidige kern.</p> <p><i>Aanpassing in Ruimtelijke Koers nodig?</i> In de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers hebben we in beeld en tekst op diverse plaatsen nog meer aandacht besteed aan de door indiener genoemde onderwerpen. Een voorbeeld daarvan is de nieuwe paragraaf over het landschapspark in Houten-Oost.</p>
Houten Oost Kromme Rijn	332	Indiener 332 stelt dat Houten Oost Park Kromme Rijn beperkt verder ontwikkeld moet worden.	<p><i>Antwoord:</i> We zien juist kansen om in het oosten van Houten een aantrekkelijk landschap te laten ontstaan. Het voorzien in een royaal groengebied vormt de schakel tussen de Rietplas en de Kooikerplas, en tevens een schakel naar bos Nieuw Wulven. Door het gebied robuust te maken wordt het mogelijk zowel ruimte te vinden voor ecologie als voor recreatie.</p>
Integraliteit groen, natuur, landschap en recreatie	172	Indiener 172 roept op tot integraliteit op het gebied van groen, natuur, landschap en recreatie, met hierbij het cultuurhistorisch landschap in acht nemend. Dit is een gemeentelijke rol en niet van een uitvoerder.	<p><i>Antwoord:</i> Met het opstellen van de Ruimtelijke Koers neemt de gemeente haar verantwoordelijkheid tot het zorgen voor een integrale visie, gecombineerd met de andere opgaven in Houten. Voor groen, natuur, landschap en recreatie zijn tevens recent nota's verschenen of in ontwikkeling. De Ruimtelijke Koers is echter geen landschapsvisie.</p>
Ontmoetingsplaatsen	238	Indiener 238 stelt dat het belangrijk is aandacht te geven aan plekken	<i>Antwoord:</i>

		waar mensen elkaar op een gezonde wijze en in een groene omgeving kunnen ontmoeten.	Het belang van een groene omgeving onderschrijven we. In de Ruimtelijke koers wordt ingezet op het versterken en aanleggen van groene omgevingen (het groene raamwerk). Binnen het raamwerk is ruimte voor groene plekken voor ontmoeten, spelen en bewegen belangrijk.
Groen en gezondheid	363	Indiener 363 vraagt de gemeente groen en gezond bij komende in- en uitbreidingen centraal te stellen. Groene kwaliteit en gezonde lucht worden de komende decennia van groter belang, ook door Corona. Landelijk en in Europees verband is hier nog weinig aandacht voor. Indiener 363 denkt dat de normen voor acceptabele vervuiling de komende jaren worden verlaagd.	<p><i>Antwoord:</i> Het belang van een groene omgeving onderschrijven we. Deze draagt ook bij aan een gezonde leefomgeving. In de Ruimtelijke koers wordt ingezet op het versterken van het groene raamwerk.</p> <p>Door de keuze voor woningbouw in het centrum en de Molenzoom zijn voorzieningen nabij, wat een positieve invloed heeft op het aantal verplaatsingen. Verder wordt in de Ruimtelijke Koers rekening gehouden met verschuiving van individuele auto's naar (elektrische) deelvoertuigen, openbaar vervoer en toename van fietsen, hetgeen een gunstig effect heeft op emissies. Ten aanzien van vervuiling en emissies zal Houten landelijke normen volgen.</p>
Positief over groen-blauwe basis	213, 315 (Milieu Werkgroep Houten), 324, 394 (HDSR)	Indiener 394 (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, HDSR) is van mening dat de verschillende belangen op een duidelijke en evenwichtige wijze verwoord zijn. Klimaatadaptatie en een blauw- en groenstructuur krijgen in de Ruimtelijke Koers en in de bijlagen voldoende aandacht. Ten aanzien van de ruimtelijke modellen is verdichting en noordwestelijke uitbreiding wat betreft indiener 394 mogelijk, mits dit klimaatadaptief gebeurt. Indiener adviseert de gemeente om de Ruimtelijke Koers op de volgende punten aan te passen:	<p><i>Antwoord:</i> Het stemt positief dat de Ruimtelijke Koers en de gedachtenvorming van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden aansluiten.</p> <p>Ad 1. Ten aanzien van de deelgebieden is het de intentie om daarin de groen-blauwe</p>

		<ol style="list-style-type: none"> 1. De genoemde verrijking van de groen-blauw structuur vast te leggen in een structuurvisie per deelgebied. Hierin kunnen per deelgebied keuzes worden gemaakt waarop kan worden ingezet. Ook kan de groen-blauw structuur leidend zijn voor de invulling van het gebied. 2. Het concept meerlaagse veiligheid uit te werken door bijvoorbeeld kwetsbare infrastructuur hoog genoeg te situeren, rekening houdend met overstromingsrisico. 3. Ruimte te bieden aan innovatieve en kansrijke ontwikkelingen op het gebied van klimaatbestendig bouwen, zoals drijvend bouwen. <p>Daarnaast heeft indiener 394 (HDSR) een aantal opmerkingen op de bijlagen. Adviseert ten eerste de hittestress, zoals genoemd in bijlage 4a (blz. 292 en verder), uit te werken en hiervoor concrete richtlijnen en maatregelen te benoemen. Hierbij adviseert indiener om de maatregelen te verwerken in de groenblauwe structuur. Ten tweede het advies om in <i>transformatiegebieden</i> de 45 mm bui per uur als maatgevend aan te houden en dit niet alleen te doen voor verdichtings- en uitleglocaties (zie bijlage 4a blz. 297). Nu is het beleid volgens indiener 394 nog gebaseerd op een 45 mm bui in een uur. In de toekomst kan dit, vanwege mogelijke effecten van klimaatverandering, een bui zijn met een hoger aantal mm per uur. Indiener 394 vertrouwt er op in het vervolgproces actiever betrokken te worden, zodat er samen als overheden de kennis rondom thema's gebundeld kan worden. Indiener geeft aan jaarlijks geld beschikbaar te stellen om maatregelen op het gebied van water en klimaat te stimuleren. Indiener geeft aan dat er wellicht kansen zijn om samen met de gemeente en bewoners tot concrete initiatieven te komen.</p> <p>Indiener 213 en 315 (Milieu Werkgroep Houten) zijn enthousiast over het behoud van het landschap rondom Houten en de beschreven versterking van de ecologische en recreatieve kwaliteiten van dit landschap (zoals beschreven in hoofdstuk 3.6). De visualisatie van de verbinding van Rietplas en Kooikerplas en de uitbreiding van Nieuw Wulven spreekt tot de verbeelding. Indieners 324 complimenteren de gemeente het de ambitie van het aanleggen van nieuwe natuur langs de oude loop van de Kromme Rijn. Indieners vinden dit een fantastisch</p>	<p>structuren ook in de vervolgfases van uitwerking een prominente rol te geven.</p> <p>Ad 2. Voor de meerlaagse veiligheid is het hoger positioneren van kwetsbare infrastructuur relevant: bij het maken van de doorsneden voor de nieuwe rondweg zal hier rekening mee moeten worden gehouden.</p> <p>Ad 3. Innovatie krijgt de ruimte, al zal in Houten vanwege bouwen op bestaande locaties het accent niet zozeer liggen op drijvend bouwen. De innovatie zal in de aanpassing van de Ruimtelijke Koers wel nadrukkelijker genoemd worden. Voor klimaatadaptatie worden de maatregelen vertaald in de nog volgende deelplannen na vaststelling van de Ruimtelijke Koers.</p> <p><i>Aanpassing in Ruimtelijke Koers nodig?</i> Ad1. De kaarten in de Ruimtelijke Koers zijn geüpdatet. De blauw-groene structuren hebben een meer prominentere rol gekregen.</p> <p>Ad2. We hebben meerlaagse veiligheid toegevoegd op p. 31 van de Ruimtelijke Koers.</p> <p>Ad indieners 213, 315 en 324. We waarderen het enthousiasme.</p>
--	--	--	---

		plan.	
Suggesties voor verbetering groen-blauwe structuur	27, 37, 68, 191, 294, 324, 347	<p>Indieneren doen diverse suggesties voor verbeteringen van de groen-blauwe structuren in Houten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Indiener 324 doet suggestie groene ruimte te versterken door schoolpleinen te vergroenen. Dit vergroenen van stenen vlaktes bevordert leren, bewegen en de sociale ontwikkeling. Vergroening maakt klimaatbestendiger want bevordert wateropname vermindert hitte. 2) Indiener 27 doet suggestie de openbare ruimte in te zetten voor de eigen voedselvoorziening. Dit kan een belangrijke oplossing worden in het voedseltekort en kan kostenbesparend werken op het groenonderhoud. <p>Indiener 37 roept op om veel meer bomen neer te zetten zowel in bestaande- als in nieuwbouw. De boom is een van de belangrijkste natuurlijke elementen om droogte tegen te gaan, de luchtkwaliteit te verbeteren, geluid te dempen en CO2 op te nemen. Indiener doet de suggestie om contact te zoeken met de kabinetschef van Commissaris Timmermans, Samsom. Ook oppert hij subsidiemogelijkheden te onderzoeken (zoals EU-subsidie vanuit de Green Deal).</p> <p>Indiener 294 houdt pleidooi om bomen als leidend principe te gebruiken.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3) Indiener 347 wil meer invulling zien in de wijze waarop de Rondweg verbeterd kan worden. Dit is volgens indiener nu absoluut niet gedaan. Volgens indiener is verbetering snel te bereiken door de aanplant van inheemse struiken. Dit geeft meteen een enorme stimulans aan broodnodige biodiversiteit en worden lelijke gebouwen meteen aan het oog onttrokken. Daarnaast is het in het kader van klimaatadaptatie belangrijk dat er meer groen komt om de hitte op te vangen. Meer groen langs de Rondweg kan ook de roetuitstoot van het verkeer voor een gedeelte opvangen. 4) Indiener 191 ziet kansen die de ontwikkeling van Houten geeft voor de recreatieve kanosport. Is positief over de zinsneden 	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>Ad 1. De suggestie schoolpleinen te vergroenen past binnen de ambities ten aanzien van groen in de Ruimtelijke Koers. Het draagt bij aan bewegen en de sociale ontwikkeling.</p> <p><i>Aanpassing in Ruimtelijke Koers nodig?</i> We hebben in de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers tekstuele aanpassingen gedaan over het vergroenen van schoolpleinen (p.81 nieuwe versie Ruimtelijke Koers).</p> <p>Ad 2. Voedselvoorziening biedt kansen zeker in de openbare ruimte om bij te dragen aan zelfvoorzienendheid. Echter, om substantieel bij te kunnen dragen aan de voedselvoorziening gaat het om een te groot ruimtebeslag, dat niet beschikbaar is binnen de kern.</p> <p>Ad 3. In zijn algemeenheid wordt voor het groen ingezet op vergroting van de biodiversiteit. Uiteraard geldt dit ook voor groen langs de rondweg. De Ruimtelijke Koers is echter geen visie op biodiversiteit. Deze is op dit moment in ontwikkeling.</p> <p>Ad 4. In de Ruimtelijke Koers zetten we in op versterking van het recreatieve netwerk. Het denken vanuit netwerken wordt</p>

		<p>over de groene functie van de Houtensewetering en aspecten van de Hollandse Waterlinie. Doet volgende suggestie. De groene functie kan verbeterd worden door te zorgen dat de watergangen en waterpartijen worden verbonden door duikers (minimaal 90-100 cm boven de waterlijn), overdraagplaatsen en lage beschoeiingen volgens het Rapport Kanovaarwegen in Nederland. Stelt voor een doorgaande route door en om Houten heen waar recreatieve kanosport/watersport mogelijk is zonder motorische faciliteit. Deze kan aangesloten worden via Houtensewetering, langs 't Goy naar de Caspergouwse wetering en de Oude Kromme Rijn en Kromme Rijn. Een andere mogelijke ontwikkeling zal gecombineerd moeten worden met de aansluiting van de Limesbaan en de woningbouw in Odijk. Dit geeft mogelijkheden om kanovoorzieningen te treffen bij de uitbreiding van het bos Nieuw Wulven en de route via Wulvensewetering, Laaggravenwetering, Rietsloot, Leesloot, Rijsbruggersloot naar Utrecht en de Kromme Rijn bij Bunnik/Odijk te realiseren.</p>	<p>onderschreven. Recreatieve mogelijkheden te water (kanosport) horen daar zeker bij.</p> <p><i>Aanpassing in Ruimtelijke Koers nodig?</i> In de nieuwe versie van de Ruimtelijke koers hebben we een tekstuele toevoeging gedaan dat zowel land (fiets en voetpaden) als water (kano) gebruik zijn te koppelen aan groene structuren.</p>
Kritisch wat betreft groene ambities	29, 27, 68, 73, 90, 125 (Stichting Weidevogel beheer EvS), 150, 168, 184, 283, 286, 313, 324, 367, 378	<p>Indiener 29 en 27 zien tegenstrijdige opmerkingen over enerzijds de waarde van groen en de ambitie om dit te versterken en anderzijds de hoge kosten van onderhoud. Indiener 29 geeft aan dat de aanwezigheid van veel groen en openbare ruimte erg wordt gewaardeerd en vindt dat de gemeente de Ruimtelijke Koers de verkeerde afslag kiest.</p> <p>Indiener 68 vraagt hoe op langere duur de geformuleerde ambities overeind blijven. Vreest dat alleen de stenen gerealiseerd worden en het groen wordt vergeten. Zeker pal naast de A27 zullen de bewoners behoefte hebben aan natuur. Vreest dat gemeente met veel eigenaren</p>	<p><i>Antwoord:</i> Ad Indiener 27 en 29. In de Ruimtelijke Koers zetten we in op het versterken van het groene raamwerk. De financiële haalbaarheid van de ontwikkeling is getoetst door middel van het opstellen van een gebiedsexploitatie. Hierbij is onderhoud een van de toetsingscriteria. Met de keuze voor het geven van een impuls aan het centrum en De Molenzoom worden juist nieuwe waardevolle groene plekken aangelegd die er nu niet zijn.</p> <p>Ad indiener 68. De Ruimtelijke Koers is de ruimtelijke visie en strategie van Houten tot 2040. Concrete planvorming vindt na</p>

		<p>in Noordwest compromissen moet sluiten die ten koste gaan van de leefbaarheid.</p> <p>Indiener 184 vraagt wat de gevolgen zijn van het eventueel niet kunnen realiseren van (delen van) de ambitie en de gevolgen daarvan voor de ruimtelijke kwaliteit en het welbevinden van bewoners. Niet duidelijk of de groene ambities technisch en financieel haalbaar zijn.</p> <p>Indiener 367 is tegen opoffering van groen gebied bij Nieuw Wulven. Het begin van de Oud Wulfseweg is een mooi oud weggetje, kronkelend en met oude bomen, zeldzaam in een omgeving met veel kaarsrechte infrastructuur (snelwegen, spoor, kanaal, grote kale weilanden). Het zal lastig worden om dit karakter te behouden, zeker als de rondweg verlegd zou worden en door dit gebied zou lopen.</p>	<p>vaststelling op gebiedsniveau plaats. De gemeente gaat uit van de spelregels en richtlijnen in de Ruimtelijke Koers voor de ontwikkeling in de gebieden.</p> <p>Ad indiener 184: We lopen niet vooruit op het eventueel niet realiseren van ambities. De financiële haalbaarheid van de ontwikkeling is getoetst door middel van het opstellen van gebiedsexploitaties. Welke specifieke maatregelen in op locatieniveau genomen moeten worden is altijd maatwerk. De Ruimtelijke Koers geeft een scala aan mogelijke maatregelen, bijvoorbeeld t.a.v. klimaatadaptatie.</p> <p>Ad indiener 367: Oud Wulven is een door velen gewaardeerd stukje Houten. De nieuwe Rondweg komt langs Oud Wulven te liggen (over de voetbalvelden en langs de Algemene begraafplaats), en niet door het gebied heen. Bij het ontwerp, in nadere planuitwerking, moet er zorgvuldig onderzoek gedaan worden om een kwalitatieve inpassing te garanderen.</p>
--	--	---	--

	<p>Indiener 73 geeft aan dat er onvoldoende aandacht is voor de groenstructuur nabij de Rondweg ter hoogte van de Utrechtseweg. Indiener geeft aan dat in de Ruimtelijke Koers is opgenomen dat de Rondweg wordt heringericht als groene boulevard. Hierbij is geen rekening gehouden met de wal naast de Rondweg tussen de Gaarden en de Borchten als belangrijk onderdeel van de groenstructuur. De biodiversiteit ter plaatse is de afgelopen tijd sterk toegenomen door bewust ecologisch beheer (meer dan 400 soorten flora en fauna zijn geïdentificeerd). Het weghalen van de wal gaat ten koste van de biodiversiteit. Indiener suggereert dat bij de herinrichting van de Rondweg tot groene boulevard de wal een belangrijke invulling kan krijgen die bijvoorbeeld kan worden benut voor het aanleggen van een wandelpad. Indiener 73 geeft hierbij het voorbeeld van de wal bij De Meern langs de A27.</p> <p>Volgens indiener 168 geven de voorgestelde bouwlocaties weinig mogelijkheden tot duurzame energievormen en staan ze haaks op het biodiversiteitsbeleid van de gemeente. Vreest voor het verder afsnoepen van groene stroken tussen de reeds zeer dichte bebouwing.</p> <p>Indiener 90 is kritisch over nieuwe groene hoofdstructuur ter plaatse van de inrikker De Gaarde waarvoor ook nog zijn voormalige woonhuis/kantoor gesloopt moet worden. Vindt het een gemiste kans om met Bunnik en andere overheden de aanzet te geven voor de inrichting van een landschapspark Kromme</p>	<p>Ad. Indiener 73 De ambitie van de Ruimtelijke Koers is het maken van robuuste groenstructuren als aanvulling op de bestaande groenstructuren.</p> <p>We onderschrijven de waarde van de bestaande biodiversiteit op deze locatie. Verdere uitwerking van dit deelgebied zal dit aspect in ogenschouw nemen en proberen te behouden waar mogelijk. Het is niet de bedoeling dat de Rondwegwal weg gaat.</p> <p><i>Aanpassing in Ruimtelijke Koers nodig?</i> Het gebiedspaspoort Noordwest is aangepast waardoor ontwikkelmogelijkheden op en aan de bestaande rondwegwal zijn beperkt.</p> <p>Ad indiener 168. Mogelijkheden voor duurzame energie zijn er. Niet alleen op daken, maar ook op gevels. Bodemenergie is bijvoorbeeld ook een mogelijkheid. Bovendien is de basis voor elk duurzaam gebouw om de energievraag zo veel mogelijk te beperken. Per locatie/project zal bekeken worden hoe duurzaam in de eigen energievraag kan voorzien.</p> <p>Ad indiener 90. Het gesuggereerde groen ter hoogte van de inrikker de Gaarde op raamwerkkaart Houten-Noordwest was niet juist. Deze is aangepast.</p>
--	--	---

		<p>Rijn. Wat betreft de groenontwikkeling zegt indiener 90 een stevige zoekopgave te zien. De gezochte parken bijvoorbeeld zijn er al of liggen er nu vlak naast. Het Onderdoor, onlangs nog nieuw ingericht, is net klaar en moet kennelijk groen worden?</p> <p>Indiener 125 (Weidevogelbeheer Eiland van Schalkwijk) en indiener 378 zeggen dat aantal plannen nadelig zijn voor weidevolgels en biodiversiteit. Verwijzing naar pag. 70: hele gebied rond Meerpaal/De Rede hoogwaardig intensief werkgebied (de summier tekst in paragraaf 5.7 lijkt daarmee niet in lijn). Hierdoor zal er een streep gaan door 'De Hoon', een van de weinige resterende weidevogelgebieden. Een nieuw (regionaal) fietspad dat ingetekend is tussen de Veerwagenweg en de Linielanding zal precies door het tweede nu goed functionerende weidevogelleefgebied De Kroon gaan.</p>	<p>Het is juist de ambitie van de Ruimtelijke Koers om samen met buurgemeenten invulling te geven aan buitenstedelijke groenstructuren. Dit zal worden verduidelijkt.</p> <p><i>Aanpassing in Ruimtelijke Koers nodig?</i> Raamwerkkaart is aangepast zodat groenstructuren ter hoogte van inprikker de Gaarde juist zijn ingetekend. Er worden separate paragrafen opgenomen ten aanzien van Houten-Oost en Laagraven ten behoeve van de geambieerde landschapsonwikkeling.</p> <p>Ad indiener 125 en 378. We begrijpen de zorgen van indieners, de interpretatie van de indieners is echter niet juist. Het kaartbeeld op pagina 70 van het Ontwerp Ruimtelijke Koers laat slechts op conceptuele wijze zien wat de verschillende milieus zijn die in verschillende delen van Houten worden voorgesteld. Het is niet aan de orde dat bestaande natuurgebieden worden opgeofferd bij 'De Hoon'.</p> <p>Ten aanzien van de fietsverbinding: de nieuwe fietsverbinding over het Amsterdam-Rijkkanaal moet in overleg met regionale partijen nog verder worden uitgewerkt (inclusief aansluitende fietspaden). De weergegeven route is indicatief, maar er is wel bewust gekozen voor een brug ter hoogte van de Veerwagenweg. Bij de Veerwagenweg sluit de route beter aan op de meest intensief bebouwde delen van Houten.</p>
--	--	---	--

		<p>Indiener 286 vindt de Ruimtelijke Koers er mooi uit zien en ambitieus. De geïllustreerde plaatjes zijn echter overdreven perfect m.b.t. groen en dit vindt indiener 286 misleidend. Indiener vraagt om één plek in Houten te noemen waar de natuur langs de paden zo mooi en weelderig is als op de illustraties.</p> <p>Indieners 324 geven aan dat het huidige openbaar groen dat er al is behouden moet blijven. Dit moet verrijkt worden.</p> <p>Indiener 313 vindt het onjuiste voorstelling dat Houten groener gaat worden aangezien het bruikbare groen op de grond wordt opgeofferd en het nieuwe groen op daken niet bruikbaar is.</p>	<p>Ad indiener 286. Dank. De beelden zijn een grafische interpretatie van het ambitie niveau.</p> <p>Ad. Indiener 324 <i>Antwoord:</i> We zetten in op het versterken van het groene raamwerk in Houten. Maar ook op het toevoegen van nieuwe groene plekken.</p> <p>Ad Indiener 313. <i>Antwoord:</i> We zetten in op versterking en behoud van de groene plekken in Houten. Zowel bruikbare groenvoorzieningen en reactiegebieden als de relatie met het omliggende landschap. Zie paragraaf 3.5 in de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers: Een verrijking van de groen-blauwe basis.</p>
Visie gevraagd over recreatie in gebied tussen Houten en Utrecht	299	Indiener 299 (gemeente Utrecht) geeft aan dat wat betreft recreatie: voor gemeente Utrecht de open ruimte tussen Utrecht en Houten belangrijk waar voor recreatie (groene verbindingen), landbouw en klimaat/ energie veel winst te behalen is. Verneemt graag de visie van Houten op dat gebied. Specifiek wordt aandacht gevraagd voor de recreatieve groenblauwe routes, waar ook het ARK en de zone daaromheen als groenblauwe drager en Laagraven als verbindend en overloopgebied van groen, recreatie, landschap en cultuurhistorie te midden van alle regionale ontwikkelingen een plek in kan nemen.	<p><i>Antwoord:</i> Graag verwijzen wij naar hoofdstuk 3 van het Ontwerp van de Ruimtelijke Koers (p. 75), met name paragraaf “Relatie met het landschap in de omgeving”; alsmede paragraaf 3.6.2 (p. 77). Ook het gegeven antwoord van indiener in de volgende rij biedt mogelijk meer duidelijkheid.</p>
Uitwerking (boven)regionale verbanden nodig	299	1. Indiener 299 (gemeente Utrecht) geeft aan dat Houten landschappelijk en (cultuur-)historisch veel regionale verbanden heeft. Aspecten zoals het rivierenlandschap, Utrechtse Heuvelrug en Nieuwe Hollandse Waterlinie verbinden de verschillende stedelijke nederzettingen met elkaar. Vraagt, ondanks de mooie (ruimtelijke)	<p><i>Antwoord:</i> Ad 1. Regionale structuren zijn opgenomen op verschillende plekken in de visie. Onduidelijk is welke verduidelijking</p>

		<p>analyses om verduidelijking van de bovenregionale verbanden. Biedt aan in gezamenlijkheid te zoeken naar mogelijke verbeteringen.</p> <p>2. Wat betreft A12-zone: meerdere gemeenten werken samen aan de ontwikkelopgave van de A12 zone. In de Ruimtelijke Koers is als een randvoorwaarde voor de ontwikkeling aan Noord West genoemd "Laagravenseweg opwaarderen". Vraagt naar de realiseerbaarheid gezien omdat de weg in een andere gemeente ligt.</p> <p>3. De Ruimtelijke Koers lijkt voor wat betreft de A12-zone vooruit te lopen op regionale afstemmingsgesprekken volgens indiener. Indiener verneemt graag in hoeverre er nog ruimte is bij deze A12 visievorming om hiervan af te wijken. Geeft aan om in het kader van de te ontwikkelen Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 de in deze zienswijze gevraagde verduidelijking toe te willen lichten.</p>	<p>indiener wenst. Uiteraard is het een gezamenlijke verantwoordelijkheid om intergemeentelijk en provinciaal bestaande regionale structuren te versterken.</p> <p>Ad 2. Voor het realiseren van veel mobiliteitsambities uit de Ruimtelijke Koers (zoals hogere treinfrequentie, regionale fietsverbindingen, nieuwe buslijn, aansluiting A12 en opwaarderen Laagravenseweg) is regionale samenwerking nodig. In de Ruimtelijke Koers hebben wij de mobiliteitsambities daarom zoveel mogelijk laten aansluiten bij reeds aanwezige mobiliteitsambities en mobiliteitsbeleid in de regio.</p> <p>Ad 3. De Ruimtelijke Koers volgt voor wat betreft het grondgebied van de gemeente Houten de eerder vastgestelde kaders. Uitgangspunt van de gemeente Houten is dat het gebied Laagraven-Oost vrij blijft van grootschalige stedelijke ontwikkeling. In samenwerking tussen gemeente Houten en Nieuwegein is voor het gebied Laagraven Oost een integrale landschapsvisie opgesteld (2011), waarbij het gebied is aangemerkt als stedelijk landschapspark. De landschapsvisie is een bouwsteen geweest voor het Verstedelijkingsperspectief A12 Centraal (2011). Wij gaan graag met de gemeente Utrecht in overleg over de verduidelijking.</p>
--	--	--	--

Oude natuur	340 (Stichting Natuurvanv roegerNU)	Indiener 340 stelt dat zorgvuldiger met ecologie en het landschap omgegaan moet worden. Het landschap is niet alleen een mooi plaatje, maar heeft ook een essentiële rol; met name de oude natuur.	<p><i>Antwoord:</i> In de Ruimtelijke Koers is ruim aandacht voor het maken van robuuste groenstructuren als aanvulling op de bestaande groenstructuren. Aan de oostzijde van Houten wordt bovendien ingezet op nieuwe recreatie en ecologie in de vorm van een robuust gebied ter plaatse van de Oude Kromme Rijn.</p> <p><i>Aanpassing in Ruimtelijke Koers nodig?</i> Naast het creëren van nieuwe natuur is het uiteraard van groot belang de oude natuur te respecteren. Dit is in de tekst aangepast.</p>
Mobiliteit – fiets, ov, auto en parkeren (paragraaf 3.7)			
Effecten op het hoofd- en onderliggende wegennet	345 (Rijkswater staat Midden- Nederland)	Indiener 345 (Rijkswaterstaat Midden-Nederland) stelt dat Ruimtelijke Koers onvoldoende aandacht heeft voor het effect van alle ambities op de verkeersafwikkeling via het hoofd- en onderliggende wegennet. De groei van Houten en de daarvoor bedachte infrastructurele ingrepen leiden tot extra druk op de al overbelaste aansluitende wegen. RWS vindt dat Houten teveel inzet op automobilititeit en zou graag zien dat er meer ingezet wordt op het stimuleren van niet lokale verplaatsingen via de trein en het ombuigen van autogebruik bij verplaatsingen van 7,5-15,0 naar (elektrische) fiets. Ruimtelijke Koers spreekt ambities uit m.b.t. gebruik van (elektrische) fiets en OV, maar komt met weinig concrete plannen of verwijst naar regionale plannen.	<p><i>Antwoord:</i> De gemeente Houten doet alles wat in haar macht ligt om mobiliteit om te buigen naar fiets en openbaar vervoer: de fiets staat, zoals altijd, op één; we kiezen voor bouwen rond OV-knooppunten en busverbindingen en we stimuleren deelauto's in combinatie met sturend parkeerbeleid. Voor verdergaande bijsturing is regionale afstemming noodzakelijk, vandaar dat we ook willen aansluiten op regionale plannen. We zien dit als een gezamenlijke opgave. Waar een groot aantal woningen wordt gebouwd zijn ook infrastructurele aanpassingen voor de auto nodig.</p>

Modelberekeningen zijn onduidelijk	345 (Rijkswaterstaat Midden-Nederland)	Indiener 345 vindt dat de verkeersmodelberekeningen in de bijlage over mobiliteit onduidelijk en een vertekend beeld geven. Achterliggende veronderstellingen zijn niet inzichtelijk waardoor niet te reconstrueren valt waarom snelwegen ondanks de groei af en toe zelfs rustiger lijken te worden. Overleg over verkeerskundige zaken met RWS is hard nodig.	<p><i>Antwoord:</i> Ten behoeve van de Ruimtelijke Koers zijn eerst verschillende ruimtelijke modellen in grote lijnen onderzocht met behulp van de Mobiliteitsscan. De gekozen structuur is vervolgens doorgerekend met behulp van het regionale VRU-model. Alle effecten op het wegennet (ook op kruispuntniveau) zullen echter nog preciezer onderzocht moeten worden. Er zal een nadere verkeersstudie worden uitgevoerd onder leiding van de Provincie Utrecht met betrokkenheid van RWS en omliggende gemeenten, waarin tevens de relatie gelegd wordt met ruimtelijke ontwikkelingen elders in de regio.</p> <p>Voor meer informatie over de achterliggende onderzoeken die zijn gedaan voor de Ruimtelijke Koers zie bijlage 4 van de Ruimtelijke Koers (Onderzoeksresultaten werkgroep Mobiliteit).</p>
Samenloop met projecten A27 Houten-Hooipolder en Ring Utrecht	345 (Rijkswaterstaat Midden-Nederland)	Indiener 345 (Rijkswaterstaat Midden-Nederland) vraagt zich af of Ruimtelijke Koers rekening heeft gehouden met de samenloop met de projecten A27 Houten-Hooipolder en Ring Utrecht. RWS geeft aan dat afstemming nodig is met RWS over uiteenlopende zaken zoals strategische reserveringszones, (toekomstige) beheer- en eigendomsgrenzen, het beleggen van energieopgaven e.d. Daarnaast is ook afstemming nodig over de verkeersbelasting op het HWN en geluidmaatregelen.	<p><i>Antwoord:</i> Bij de verdere uitwerking zal nadere afstemming blijven worden gezocht met RWS over de genoemde zaken.</p>
Volledige aansluiting A12	345 (Rijkswaterstaat Midden-Nederland)	Indiener 345 (Rijkswaterstaat Midden-Nederland) mist een goede onderbouwing voor de volledige aansluiting A12 Houten-Oost. Ook ontbreekt herkomst- en bestemmingsinformatie van verkeer op de Limesbaan. Uit eerdere studies naar een volledige aansluiting op de A12 blijkt dat bijna al het verkeer op de N421 vanuit Houten de A12 oprijdt	<p><i>Antwoord:</i> Reeds in 2017 hebben Minister Schultz van Haegen en gedeputeerde Verbeek-Nijhof een overeenkomst getekend waarin is bepaald dat zij zich zullen</p>

		<p>richting Utrecht en slechts een klein deel de richting Arnhem neemt. Dit rijgedrag zal volgens RWS in de toekomst niet veranderen. In de rapportage Doorrekening Ruimtelijke Koers in de bijlage wordt op deze aansluiting voor 2040 een aantal motorvoertuigen per etmaal in oostelijke richting gesuggereerd van 5-10.000, zelfs meer dan in westelijke richting. Dat lijkt indiener 345 zeer onwaarschijnlijk en dit vraagt om nadere uitleg.</p>	<p>inspannen voor een nieuwe aansluiting van de N421 naar de A12 Oost. De provincie spant zich in om (met medewerking van RWS en gemeenten) via het Bestuurlijk Overleg MIRT aanvullende financiën voor een nieuwe aansluiting te verwerven. Als onderbouwing hiervoor wordt een nadere Verkeersstudie uitgevoerd.</p> <p>Volgens de modelberekeningen voor 2040 (met VRU3.4) rijden bij realisatie van de Ruimtelijke Koers ca. 11.000 mvt/etm via de Limesbaan van/naar oostelijke richting (dus oprit richting oosten en afrit vanuit het oosten bij elkaar opgeteld) en ca. 8.000 mvt/etm van/naar westelijke richting. Zeker door de toenemende druk op het hoofdwegennet is de route via de Limesbaan voor een groot deel van Houten de snelste route om richting Arnhem te rijden. In totaal gaat er wel meer verkeer vanuit Houten naar het Westen, maar voor verkeer naar het westen zijn verschillende alternatieven. Deze zijn echter al erg druk (Staart, Utrechtseweg). Om een te grote groei van verkeer op die wegen te voorkomen, is in de Ruimtelijke Koers uitgegaan van de volledige aansluiting van de Limesbaan op de A12. Doordat ook bestaande woningen hiervan gebruik gaan maken, ontstaat wat 'lucht' op de routes ten westen van Houten.</p>
Bereikbaarheid Oude Dorp	354 (Ondernemersverenigi	<p>Indieners 354 (Ondernemersvereniging Oude Dorp) maken zich zorgen om de bereikbaarheid en zichtbaarheid van het Oude Dorp met de auto. Dit komt door de voorgestelde omlegging van de Rondweg via de Rede.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Ter hoogte van het Oude Dorp blijft de Rondweg intact, alleen wordt het</p>

	ng Oude Dorp)	Een goede bereikbaarheid in combinatie met duidelijke en heldere bewegwijzering voor klanten en leveranciers moet gewaarborgd blijven. Is dit niet goed op orde dan leidt dit tot lagere omzetten bij (horeca)ondernemers. Om dezelfde reden zijn indieners ook tegen een autovrij dan wel autoluw Plein.	doorgaande verkeer zoveel mogelijk via De Rede geleid. In de huidige situatie functioneert De Rede hier ook al grotendeels voor. Een goede bereikbaarheid van een werk- of centrumgebied is van groot belang voor het (economisch) functioneren ervan. Een goede bewegwijzering draagt hier uiteraard aan bij. Ook bij een eventuele aanpassing van de rondweg moet dit inderdaad worden gewaarborgd. Een autoluw of autovrij plein in het Oude Dorp valt buiten de scope van de Ruimtelijke Koers. Dit wordt nader onderzocht in het traject van de herijking van de visie Oude Dorp.
Bereikbaarheid werklocaties	110 (Onderneme nd Houten, MKB- Nederland Midden en VNO-NCW Midden), 341	Indieners 110 en 341 zeggen dat er inspanning nodig is voor het per auto en vrachtwagen optimaal bereikbaar maken (en houden) van werklocaties en de bedrijventerreinen langs de A27. Daarnaast zal het bereikbaar maken van de werklocaties per OV (bereikbaarheid in en ná de spits) en fiets (via goede fietsinfrastructuur) voor inwoners/werknemers uit Houten de aandacht moeten krijgen. Goede bereik- en bereikbaarheid van werklocaties draagt in de nabije toekomst mede bij tot het behoud van de medewerkers en het toekomstbestendig maken van een terrein.	<i>Antwoord:</i> Bereikbaarheid van werklocaties is van essentieel belang voor de goede werking van vitale bedrijfsgebieden. De inspanning hiervoor wordt reeds geleverd, vanuit de gemeente, maar ook in de lobby richting regio, provincie en Rijk. Dit zal de komende jaren worden geïntensiveerd wanneer uitvoering van de Ruimtelijke Koers - en dan specifiek de veranderingen in de ontwikkelgebieden - nadert.
Inprikkers de Oorden	24	Indiener 24 geeft aan dat fietspad en inprikkers van de Oorden (via de Poort) op de visiekaart op pagina 8 en 9 lijkt te zijn omgedraaid.	<i>Antwoord:</i> Dat klopt. Dank voor de oplettendheid. <i>Aanpassing in RK:</i> Dit is aangepast in de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers.

Voorzieningen voor elektrisch vervoer	219, 362	Indiener 219 en 362 vragen de gemeente meer voorzieningen te treffen voor elektrisch vervoer en zo in te spelen op de toename van het (deel)gebruik van elektrische vervoersmiddelen (fiets en auto). Indiener 362 wijst op de voordelen elektrische laden van auto's met eigen zonnepanelen en het gebruik van auto accu's voor energieopslag.	<i>Antwoord:</i> De trend naar meer elektrische auto's zal doorzetten en daar wordt ook op ingespeeld met het laadpalenbeleid van de gemeente Houten. Dit geldt echter voor heel Houten en staat los van de Ruimtelijke Koers.
Elektrisch autorijden biedt kansen	337	Indiener 337 stelt dat elektrisch autorijden in de toekomst zou kunnen zorgen voor woonbebouwing dicht bij de (snel)weg (minder fijnstof en lawaai). Waar mogelijk dient hiermee rekening gehouden te worden (bijvoorbeeld langs A27 en A12).	<i>Antwoord:</i> Bij de milieu- en geluidberekeningen in verdere planuitwerking wordt rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen (zoals stillere auto's) voor zover dat binnen het wettelijke kader toegestaan is.
Milieueffecten van extra mobiliteit	362	Indiener 362 roept op de milieueffecten van de extra mobiliteit (als gevolg van nieuwe bewoners) in de Ruimtelijke Koers te benoemen. Extra mobiliteit leidt tot extra stikstof uitstoot. Indiener 362 mist in Ruimtelijke Koers informatie over voorziene extra NO2 uitstoot door toename forenzen. Pleit ervoor om in de plannen werk en winkelen op loopafstand te brengen om lopen en fietsgebruik te stimuleren en autogebruik te reduceren.	<i>Antwoord:</i> Voor de diverse milieueffecten gelden wettelijke eisen waaraan voldaan moet worden. Bij de nadere uitwerking van de plannen wordt dit (per deelgebied) nog nauwkeuriger onderzocht. Door in hogere dichtheden te bouwen en grotendeels in bestaand bebouwd gebied, blijven afstanden tot voorzieningen klein en worden lopen en fietsgebruik gestimuleerd.
Doorgaande verbinding elektrokarren N-Z	374	Indiener 374 ziet kansen om met de in de Ruimtelijke Koers genoemde elektro-karren ook een doorgaande verbinding Noord-Zuid v.v. te realiseren (Doornkade – Station-Noord – Randhoeve – Gemeentehuis – Heemlanden – Tunnel-Slinger – Molenzoom – koppeling – Houten-Castellum).	<i>Antwoord:</i> De voorgestelde woningverdichting leidt tot extra draagvlak voor verschillende bestaande voorzieningen. In hoeverre daarmee de gewenste verbinding van de indiener haalbaar wordt, is niet met zekerheid te zeggen. Over het thema openbaar vervoer en de zogenaamde last-mile verplaatsingen blijft de gemeente in nauw overleg met de

			provincie, OV-bedrijven en stichting vervoer Houten.
Toename autogebruik en fietsstad	305	Indieners 305 vinden dat ondanks dat Houten een fietsstad is er veel autoverkeer is in Houten en dat dat alsmat zal toenemen met de nieuwbouw. Autobezit in Houten is 2x hoger dan het landelijk gemiddelde. Indieners vragen zich een aantal zaken af: Wat zeggen verkeersstudies over deze toenemende overlast (geluid en luchtkwaliteit)? Blijft deze binnen de norm? Hanteert Houten hierbij wel een strenge norm of gewoon landelijke generieke regels? In de 'woordwolk' op pag. 32 van de Ruimtelijke Koers staat "Rustig" als belangrijkste kenmerk van Houten. Dit mag volgens indieners 305 terugkomen in maatregelen om de toenemende overlast van het verkeer te bestrijden.	<i>Antwoord:</i> We willen bouwen op locaties die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer (station Houten, Lunetten, busverbindingen) en fiets. Ook gaan we uit van meer sturend parkeerbeleid. Toch is het onvermijdelijk dat bij de bouw van ongeveer 5.000 woningen ook het autoverkeer toeneemt. Geluid en luchtkwaliteit zullen binnen de wettelijke normen moeten blijven. De gemeente Houten heeft geen beleid om strengere normen toe te passen dan de wettelijke normen.
Mobiliteit en terugdringen van de auto	159 (Fietzersbond Houten)	Indiener 159 (Fietzersbond Houten) is zeer positief over de keuze om de auto terug te dringen in de deelgebieden. Indiener 159 pleit de inzet van STOP principe in de deelgebieden Centrum, Molenzoom en de Koppeling: Stappen (lopen), Trappen (fietsen) Openbaar Vervoer en Personenauto's. Hiervoor zijn goede doorgaande looproutes nodig, die geschikt zijn voor scootmobielen en ruime fietsroutes van tenminste 4 meter breed. Indiener 159 is het eens met een lage parkeernorm, parkeren voor vergunninghouders en in het hele gebied Centrum, Molenzoom en De Koppeling betaald parkeren.	<i>Antwoord:</i> Bedankt voor de positieve woorden. De wensen van de indiener komen overeen met de doelstellingen in de Ruimtelijke Koers.
Netwerk voor fietsers en voetgangers (paragraaf 3.7.1)			
Strava heat geeft beperkte informatie (Bijlage 1 atlas werkboek p.59)	362	Indiener 362 merkt op dat Strava heat map informatie geeft over recreatief fietsen en niet over fietsverkeer van forensen, scholieren en winkelend publiek.	<i>Antwoord:</i> Dat klopt. Dank voor de suggestie. <i>Aanpassing in RK:</i> Deze toelichting is in de Atlas (bijlage 1 van de Ruimtelijke Koers) toegevoegd.

Fietsverbinding Culemborg	11	<p>Indiener 11 mist de lang gekoesterde fietsverbinding naar Culemborg in de visie.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De fietsverbinding naar Culemborg is onderdeel van de ambities van de mobiliteitsvisie Eiland van Schalkwijk en blijft hoog op de agenda staan van de gemeente Houten, maar deze is geen onderdeel van de maatregelen in de Ruimtelijke Koers, omdat deze maar een beperkte relatie heeft met de gebieden waar woningbouw plaatsvindt.</p>
Fietsverbinding Eiland van Schalkwijk en Nieuwegein	11,146 (gemeente Nieuwegein), 159 (Fietzersbond), 213	<p>Indiener 11 vindt dat de Ruimtelijke Koers te weinig aandacht schenkt aan de nieuwe fietsverbinding naar het Eiland van Schalkwijk en Nieuwegein.</p> <p>Indiener 146 (gemeente Nieuwegein) is enthousiast over het streven van de gemeente om een nieuwe fietsverbinding over het Amsterdam-Rijnkanaal naar Nieuwegein en Vianen aan te leggen. Indiener 146 gaat graag met Houten (en andere betrokken partners zoals gemeente Vijfheerenlanden, U10, Provincie Utrecht) in overleg over hoe we hierop fietsroutes het beste kunnen gaan laten aansluiten.</p> <p>Indiener 146 is benieuwd of de locatie van deze brug zoals is ingetekend op de kaart op pagina 81 de definitieve of een indicatieve is.</p> <p>Indiener 213 is voor de locatie van de fietsbrug ter hoogte van Elpad (Mobiliteitsvisie Eiland van Schalkwijk) en niet voor een brug ter hoogte van Veerwagenweg (Ruimtelijke Koers).</p> <p>Indiener 159 (Fietzersbond) ondersteunt de keuze van Ruimtelijke Koers voor een brug ter hoogte van de Veerwagenweg. Indiener 159 pleit daarnaast voor de aanleg een doorgaand fietspad naar Fort Honswijk vanaf de nieuwe brug aan de overkant van de Veerwagenweg.</p> <p>Indiener 146 (gemeente Nieuwegein) merkt op dat de nieuwe fietsverbinding op de fietskaart 'Maatregelen fietsroutes' op pagina 84 geprojecteerd staat als bestaande en niet als wenselijke fietsroute (= blauwe lijn). Hij vraagt zich af of dat klopt.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De fietsverbinding naar het Eiland van Schalkwijk is geen onderdeel van de maatregelen in Ruimtelijke Koers, omdat deze maar een beperkte relatie heeft met de gebieden waar woningbouw plaatsvindt (en onderdeel is van een andere visie)</p> <p>De nieuwe fietsverbinding over het Amsterdam-Rijnkanaal moet inderdaad in overleg met regionale partijen verder uitgewerkt worden (inclusief aansluitende fietspaden). Daarin trekken we graag met indiener 146 (gemeente Nieuwegein) op. De weergegeven route is indicatief, maar er is wel bewust gekozen voor een brug ter hoogte van de Veerwagenweg en niet ter hoogte van het Elpad: bij de Veerwagenweg sluit de route beter aan op de meest intensief bebouwde delen van Houten. Het gaat inderdaad om een nieuwe route.</p> <p>Ad indiener 146. Dat klopt inderdaad niet, dank voor de scherpe blik.</p>

			<p><i>Aanpassing in RK:</i> De fietskaart 'Maatregelen fietsroutes' hebben we aangepast: de route met brug over het Amsterdam-Rijnkanaal is als nieuwe route aangeven (blauw) (p. 84).</p>
Geen brommers en scooters op fietspad	11, 139, 337	<p>Indiener 11, 139 en 337 vinden dat brommers en scooters geweerd moeten worden van fietspaden. Uit het oogpunt van veiligheid, maar ook vanwege de lucht- en geluidsvervuiling.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Voor brommers en scooters zijn in de Houtense infrastructuur geen goede alternatieven.</p> <p>Los van de Ruimtelijke Koers is overlast van scooters en brommers een onderwerp waar vanuit verkeersveiligheid aandacht aan wordt besteed.</p>
Houten Fietsstad 4.0	159 (Fietzersbond Houten), 362	<p>Indiener 362 mist inzet op modal shift in de argumentatie. Welke verbindingen erbij zouden ervoor zorgen dat 10% van de forensen naar omliggende gemeenten inderdaad met de fiets zouden gaan.</p> <p>Indiener 159 (Fietzersbond Houten) heeft de volgende aanbevelingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Maak Houten autoluw (30 km/u binnen de Rondweg, voorrang voor fietsroutes, lage parkeernormen, betaald parkeren, bestelauto's weren en stimuleer bezorging met bakfietsen en afhaalpunten aan de rand van woonwijken) 2. Zorg voor toekomstbestendige fietspaden (4 meter breed; toekomstbestendig, drukke verbindingen met 2-richtingspaden naar Noordwest en rond het Centrum 5 meter breed). 3. Maximeer de snelheid van fietsers op de fietspaden binnen de Rondweg (max. 25 km/u). Creëer alternatieve doorfietsroutes op plaatsen waar fietspaden en straten gedeeld worden met veel voetgangers, zoals in het Centrum en Oude Dorp. 	<p><i>Antwoord:</i> Er is in de Ruimtelijke Koers nergens aangegeven dat 10% van de forensen naar omliggende gemeenten met de fiets zouden gaan. Dit verschilt per herkomst-/bestemmingsrelatie. Bedankt voor de aanbevelingen. Deze komen grotendeels overeen met de doelstellingen en maatregelen in de Ruimtelijke Koers. Wij blijven graag met u in overleg over de door u gegeven aanbevelingen.</p>

		<p>4. Regel het fietsparkeren Zorg dat er voor de hele fietsfamilie voldoende parkeerplekken en andere voorzieningen zijn die zijn toegespitst op de locatie.</p> <p>5. Optimaliseer de regionale verbindingen Houten Fietsstad 4.0 heeft fietsroutes die verbonden zijn met de hele regio, met inbegrip van de woonkernen 't Goy, Schalkwijk en Tull en 't Waal.</p>	
Fietsverkeer en het Oude Dorp	159 (Fietzersbond)	Indiener 159 (Fietzersbond) stelt voor om de (doorgaande) fietsroutes die uitkomen op het Plein om te leiden via het fietspad de Poort, Lupineoord en Imkerspark.	<i>Antwoord:</i> Dit vraagstuk maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van de Visie Oude Dorp.
Fietstunnels en veiligheid	332	Indiener 332 vraagt om extra aandacht te besteden aan de veiligheid van fietstunnels onder de Rondweg. De tunnel bij de Grassen richting Schalkwijk is levensgevaarlijk.	<p><i>Antwoord:</i> Indien er klachten zijn over kruispunten die los staan van de Ruimtelijke Koers of op kortere termijn aandacht behoeven kunnen die worden gemeld bij de gemeente.</p> <p>Voor locaties die onderdeel uitmaken van de invloedsgebieden van de Ruimtelijke Koers wordt bij de realisatie van nieuwe tunnels zeker aandacht besteed aan de veiligheid, dat is een belangrijk aandachtspunt.</p>
Betere fiets- en loopverbinding met buitengebied	367, 280 (Stichting Wandelnet)	Indiener 367 vindt dat de verbinding tussen Houten en het buitengebied beter kan voor fietsers en wandelaars (idem indiener 280). De nieuwe Rondweg draagt hier niet positief aan bij, zeker niet bij Nieuw Wulven.	<p><i>Antwoord:</i> De verbinding tussen Houten en het buitengebied kan inderdaad beter, daarom stellen we ook meerdere (groene) verbindingen voor richting het landschap.</p> <p>Net als bij de huidige Rondweg zullen tunnels voor langzaam verkeer worden gemaakt om goede verbindingen tussen de woonwijken en het buitengebied te creëren.</p>

			<p>Als we de Rondweg niet zouden verleggen, zou er binnen het woongebied een drukke weg komen te liggen. Een weg om het woongebied heen vinden we daarom een betere oplossing.</p> <p>Bij Nieuw Wulven is geen extra tunnel voor langzaam verkeer voorzien vanuit de Ruimtelijke Koers. In de directe omgeving van Nieuw Wulven worden geen woningen toegevoegd en ontstaan geen/weinig extra langzaam verkeer-verplaatsingen. Hoeveel tunnels er precies moeten komen en waar precies moet duidelijk worden in verdere planuitwerking.</p>
Meer aandacht voor fietsparkeren	244	<p>Indiener 244 merkt op dat er weinig aandacht is voor fiets-parkeren. In de Ruimtelijke Koers wordt gesteld dat er voldoende fietsstallingen moeten zijn, maar die vindt indiener 244 niet terug. Indiener 244 vraagt hier aandacht voor.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Bij de uitwerking van de plannen zal dit expliciet aandacht krijgen. De gemeente werkt nu aan een nieuwe Parkeernota, waarin ook concrete eisen voor fietsparkeren worden opgenomen.</p>
Aandacht voor wandelaars en voetgangers	156, 256, 280 (Stichting Wandelnet) , 362, 387	<p>Indiener 280 (Stichting Wandelnet) en 387 vragen om bredere voetpaden. Door overhangende beplanting of aanwezige obstakels moet nu vaak uitgeweken worden naar fietspaden en straten. Dit leidt tot onveilige situaties. Indiener 280 vraagt ook aandacht voor recreatief wandelen. Indiener 280 vindt het wandelnetwerk naar het buitengebied niet aantrekkelijk. Trottoirs en voetpaden vormen nu geen samenhangend, toegankelijk en veilig netwerk. Indiener 280 wil meer aandacht voor de toegankelijkheid van de openbare ruimte/voetpaden voor minder valide mensen of mensen met een hulpmiddel. Biedt denkracht van vrijwilligers aan om e.e.a. te verbeteren. Indiener 280 geeft aan dat op de kaart Houten 2040 de wandelstructuur ontbreekt. Door dit in kaart te brengen wordt helder welke maatregelen waar nodig zijn.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Waar mogelijk (en zeker in nieuwe situaties) worden naast de grote fietsroutes ook doorgaande voetpaden gemaakt. Zo staat in paragraaf 3.7.1 van het Ontwerp Ruimtelijke Koers dat nieuwe fietspaden standaard 4 meter breed zijn en voorzien van vrij liggende voetpaden. Omdat het steeds drukker wordt op fietsroutes en de verschillen in snelheid op de fietspaden toenemen, worden doorgaande paden voor voetgangers steeds belangrijker -</p>

		<p>Indiener 362 stelt dat er door gebrek aan voldoende voorzieningen in de wijken (werk, winkels) er weinig gelopen wordt.</p> <p>Indiener 362 vindt dat Ruimtelijke Koers de lat hoger moet leggen en gestreefd moet worden naar groter aandeel voetganger door introductie hoogwaardige voetpadenstructuur en OV transferia waarheen gewandeld kan worden.</p> <p>Indieners 156, 256 pleiten voor meer aandacht voor wandelen en meer wandelpaden. Wandelen is gezond en effectief middel tegen zwaarlijvigheid. In de Ruimtelijke Koers worden volgens indiener 256 wandelpaden slechts op één plek genoemd en dan nog in een zeer beperkte vorm: langs fietspaden van en naar bushaltes, voor ouderen die niet meer kunnen fietsen. Houten afficheert zich nadrukkelijk als fietsstad maar wandelen? Voor bewoners van Houten Noordwest zijn de wandelmogelijkheden buiten de wijken beperkt volgens indiener 256. Vooral wie een wat langere wandeling wil maken moet zoeken naar een route, die dan vaak nog deels over fietspaden en autowegen loopt. Bij de bebouwing van Peppelkade en Poort van Wulven dreigen ook die mogelijkheden nog te vervallen.</p>	<p>ondermeer in het voor- en natransport naar openbaar vervoer en voor ouderen die niet meer kunnen fietsen. Hiervoor moet aandacht zijn in nadere planuitwerking na vaststelling van de Ruimtelijke Koers. Dan wordt op een groter detailniveau naar de gebieden en locaties gekeken.</p>
Verskil snelheid fietsers en wandelaars	129	Indiener 129 wijst op grote snelheidsverschil tussen fietsers en wandelaars en vraagt hier aandacht voor bij het ontwerp.	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>Waar mogelijk (en zeker in nieuwe situaties) worden naast de fietsdragers ook doorgaande voetpaden gemaakt (zie paragraaf 3.7.1 van de Ruimtelijke Koers, zie ook vorige antwoord).</p> <p>Hiervoor is aandacht in nadere plantuitwerking na vaststelling van de Ruimtelijke Koers. Dan wordt op een groter detailniveau naar de gebieden en locaties gekeken.</p>
Openbaar vervoer (3.7.2)			
Fast-ferry over Amsterdam Rijn Kanaal	37	Indiener 37 doet de suggestie om in regio-verband een fast-ferry voor personenvervoer over het Amsterdam Rijn Kanaal te realiseren. Indiener 37 stelt voor om een ferry in Wijk bij Duurstede te starten, via onder	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>Dank voor de suggestie. We zien hier echter geen directe noodzaak voor in</p>

		andere Houten en eindigende bij een overstap-/OV-punt bij de Utrechtse Bevdijngslandbrug.	relatie tot de Ruimtelijke Koers.
Extra geluidsisolatie bij toename treinverkeer	123	Indiener 123 leest in Ruimtelijke Koers dat het treinverkeer toe zal nemen. Hij vraagt de gemeente geluidsisolerende maatregelen te nemen. Indiener 123 noemt de zuidkant van station Houten Castellum als voorbeeld. Geluidsisolatie voldoet niet en dat wordt erger bij toename van het treinverkeer.	<i>Antwoord:</i> Voor het treinverkeer over het spoor door Houten (en heel Nederland) gelden wettelijk vastgestelde maximaal toegestane geluidniveaus; de zogenaamde geluidproductieplafonds. Een toekomstige toename van het treinverkeer mag niet leiden tot een overschrijding van een geluidproductieplafond. Als dat toch dreigt te gebeuren moet het Rijk onderzoeken of er maatregelen nodig zijn om de hinder te beperken.
Openbaar vervoer (bus)	146 (gemeente Nieuwegein), 362	Indiener 146 (gemeente Nieuwegein) is positief over de voorgestelde ontwikkelingen in Houten waardoor de bestaande buslijn Nieuwegein-Houten wordt versterkt. Indiener 146 mist wel de concrete inzet van Houten op sterke interregionale openbaar vervoerverbindingen o.a. naar Nieuwegein. Indiener 362 merkt op dat de huidige bushaltes naast de Rondweg belangrijke hubs in fiets-bus transport kunnen zijn. Indiener 362 stelt dat het gebruik hiervan gestimuleerd kan worden door de bewegwijzering binnen de wijken te verbeteren en de bedieningsfrequentie naar belangrijke locaties buiten Houten te verhogen. Frequent OV op loopafstand is noodzakelijk als er veel woningen voor starters en senioren wordt gebouwd.	<i>Antwoord:</i> Dank voor de positieve woorden. De gemeente zet zich bij de Provincie Utrecht in voor sterke interregionale openbaar vervoerverbindingen, maar kan dit alleen faciliteren door geschikte infrastructuur aan te bieden voor bussen. We werken graag samen met indiener 146 (gemeente Nieuwegein) om dit voor elkaar te krijgen. Er zal zeker ook aandacht zijn voor fietsenstallingen bij bushaltes (om te fungeren als hubs) in nadere plantuitwerking van gebieden en locaties na vaststelling van de Ruimtelijke Koers.
Mist inzet op modal shift	362	Indiener 362 mist inzet op modal shift. Welke infrastructuur met verbinding heb je nodig om 10% van de forensen met reisafstand van > 10 km te laten kiezen voor OV?	<i>Antwoord:</i> Wij zetten met de gekozen maatregelen (verdichting bij station, bouwen nabij Utrecht en rondom bus- en treinlocaties, parkeerbeleid) in op modal shift. 10%

			OV-aandeel voor forensen is realistisch, maar wordt in de Ruimtelijke Koers niet als concrete eis benoemd. Op relaties tussen 7,5 en 15 km is het OV-aandeel nu al groter dan 10% (voor alle motieven samen).
OV plannen voor bus zijn niet ambitieus genoeg	362	<p>Indiener 362 vindt de ambitie in Ruimtelijke Koers voor OV en dan met name voor de bus niet genoeg. Verbeterpunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • snelle busverbindingen met voor Houtenaren belangrijke werklocaties als Zeist, Papendorp, Lage Weide etc.; • de busverbinding vanuit Noordwest naar de dichtstbijzijnde knopen (Utrecht CS, station Houten, Papendorp, Nieuwegein en later Lunetten) qua reistijd competitief maken; • busvervoer langs bijv. de Randhoeve en Nieuwe Houtenseweg; • avond- en nachtbediening optimaliseren. Op die manier kan het busvervoer een goed alternatief zijn voor de trein; • een nacht-snelbus naar Utrecht CS en eventueel naar Knoop Lunetten. 	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>Voor rendabel openbaar vervoer moet er voldoende gebruik van worden gemaakt. De Ruimtelijke Koers verhoogt de kansen voor betere busverbindingen omdat meer mensen binnen de invloedssfeer van de bus komen te wonen. De provincie Utrecht stelt echter de eisen vast voor de concessie aan vervoerders. De vervoerders schrijven daarop in en bepalen welke lijnen met welke frequentie geboden kunnen worden binnen de kaders die de provincie stelt. De gemeente Houten overlegt met de provincie om haar wensen kenbaar te maken. Voor het versnellen van buslijnen zijn aanpassingen in infrastructuur of verkeerlichten nodig, of slimmere keuzes in locatie van bushaltes. Ook dit is onderwerp van gesprek tussen Houten en de provincie.</p>
Bushaltes	362	<p>Indiener 362 constateert dat in bijlage 1 Atlas werkboek p. 62 geen onderscheid is gemaakt tussen reguliere bustrajecten en spitsbussen. Indiener stelt voor om alleen haltes op te nemen waar hele dag minimaal ieder uur een bus stopt.</p> <p>Indiener 362 merkt op dat de Ruimtelijke Koers niets zegt over delen van Houten die buiten de LV kring van de bus liggen.</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>Dat klopt. De Ruimtelijke Koers zegt met name iets over delen van Houten waar ook ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Een nieuw type vervoer is U-Flex concept, dit is alleen bij reservering beschikbaar. Het kaartmateriaal wordt niet aangepast omdat dit niet van fundamenteel belang is voor de</p>

			Ruimtelijke Koers. De gemeente heeft de verschillende typen buslijnen scherp en voert hierover gesprek en onderhandeling met de provincie voor verbeteringen.
Kaart atlas werkboek p 187	362	Indiener 362 merkt op dat kaart niet volledig is, want het OV is niet aangegeven (behalve een spoorlijn zonder opstapplaats); indiener 362 vindt dat buslijnen toegevoegd moeten worden en hoe men naar de meest nabijgelegen OV knopen (Houten en Lunetten) komt.	<i>Antwoord:</i> Het klopt dat de kaarten niet helemaal volledig zijn. Wij hebben echter scherp hoe het OV-systeem in Houten functioneert en in de verdere planvorming wordt rekening gehouden met de aanvullingen van indiener 362.
Wegenstructuur (paragraaf 3.7.3)			
Kruispunt Laaggravenseweg	146 (gemeente Nieuwegein), 304	<p>Indiener 146 (gemeente Nieuwegein) stelt dat een verdubbeling van de Utrechtseweg (N409) leidt tot een significante verhoging van de verkeerscapaciteit op de Laaggravenseweg in Nieuwegein (N408). De Ruimtelijke Koers benoemt dit punt wel maar werkt dit niet uit.</p> <p>Indiener 304 ziet de noodzaak niet om in de Ruimtelijke Koers infrastructurele aanpassingen als het ongelijkvloers kruispunt Laaggravenseweg en verbetering aansluiting A12 Laagraven op te nemen. Indiener 304 ziet het verband met prettig wonen niet.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Als gevolg van de woningbouw in Houten-Noordwest ontstaat een grotere verkeersdruk op de Utrechtseweg en in het verlengde daarvan ook op de Laaggravenseweg. In de Ruimtelijke Koers is daarom uitgegaan van verdubbeling van de Utrechtseweg.</p> <p>Op de Laaggravenseweg is capaciteitsuitbreiding door het toevoegen van extra rijstroken nauwelijks meer mogelijk. Daarom is daar (zekerheidshalve) rekening gehouden met realisatie van een ongelijkvloerse aansluiting.</p> <p>Alle effecten op het wegennet (ook op kruispuntniveau) zullen echter nog preciezer onderzocht moeten worden bij de planuitwerking van gebieden na vaststelling van de Ruimtelijke Koers.</p>

Hoogbouw vergroot verkeersintensiteit	337	<p>Indiener 337 vindt dat hoogbouw meer verkeer aan trekt. Verregaande aanpassingen van het wegennet naar het centrum zijn noodzakelijk, maar zitten niet in de plannen. Enkel vergroting van de Rondweg is onvoldoende volgens indieners 337.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Het klopt dat extra woningen ook leiden tot extra verkeer. De effecten op bijvoorbeeld De Molen worden echter zo beperkt mogelijk gehouden door maatregelen te nemen om autogebruik te ontmoedigen en door een groot deel van het verkeer al bij de Papiermolen van De Molen af te halen (route vanaf de Papiermolen naar parkeervoorzieningen).</p>
Volledige aansluiting A12	5, 37	<p>Indieners 5 en 37 zijn van mening dat de oostelijke aansluiting van de Limesbaan naar Arnhem (A12) een harde voorwaarde moet zijn aan de voorkant, om over te kunnen gaan tot het toevoegen van veel nieuwe woningen. Indiener 5 denkt dat anders de wegen dichtslibben. Indiener 5 denkt dat extra inzet op openbaar vervoer dit niet kan oplossen.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De gemeente Houten zet zich maximaal in voor de aanleg van deze aansluiting. In een bestuurlijke overeenkomst tussen de provincie en het Rijk uit 2017 is afgesproken dat deze aansluiting er gaat komen.</p> <p>De provincie Utrecht is verantwoordelijk voor de aanleg van de aansluiting van de Limesbaan richting Arnhem op de A12 en heeft inzet van Rijkswaterstaat en de gemeenten Bunnik en Houten nodig om deze aansluiting gerealiseerd te krijgen.</p>
Inrichting Rondweg	14, 144, 196	<p>Indiener 14 is van mening dat de gehele Rondweg uit vier rijstroken moet bestaan, die per twee rijstroken is gescheiden door een vangrail. Indiener 14 is van mening dat dit de veiligheid en de doorstroming op de Rondweg bevordert.</p> <p>Indiener 144 stelt dat het verdubbelen van de Rondweg onwenselijk is, omdat dat het autoverkeer stimuleert. Dit staat volgens hem haaks op het stimuleren van de fiets en openbaar vervoer.</p> <p>Indiener 196 geeft aan, komend vanaf de A27, dat er drie verkeersstromen de rondweg opgaan. Door het verleggen van de</p>	<p><i>Antwoord:</i> De Rondweg wordt alleen verdubbeld als dat uit oogpunt van capaciteit en doorstroming noodzakelijk is. Het ontwerp van de Rondweg voldoet aan de eisen op het gebied van verkeersveiligheid.</p> <p>Alle effecten op het wegennet, inclusief de kruispunten, zullen nog preciezer</p>

		rondweg zal het teruggaan naar twee verkeersstromen. Meer verkeer vanwege de vele woningen kan leiden tot opstoppen van verkeersstromen van en naar de A27.	onderzocht worden om te voorkomen dat opstoppen ontstaan. Dit is aan de orde bij nadere planuitwerking van de gebieden.
Het Plein (Oude Dorp) autoluw	159 (Fietserbond Houten)	Indiener 159 pleit voor het autoluw maken van het Plein in het Oude Dorp (alleen bestemmingsverkeer).	<i>Antwoord:</i> Uw zienswijze betrekken we bij de herijking van de visie Oude Dorp.
Geluid- en milieuoverlast Oostelijke rondweg	83, 247, 252, 285	Indiener 83 woont bij inrikker de Gilden en vreest voor toename van geluidsoverlast voor de woningen in de wijken Het Gilde, De Akker en De Berm. Idem indiener 285 (bewoner hoek Rondweg/Gilde). Indiener 285 wijst ook op extra uitstoot fijn- en stikstof. Indiener 285 vindt dat de gemeente maatregelen moet nemen. Indieners 247 en 252 maken zich zorgen over de toename van geluidsoverlast door verdubbeling van de rondweg tussen de Limesbaan en de Koppeling vanwege de aansluiting van de Limesbaan op de A12.	<i>Antwoord:</i> Bij nieuwe woningbouwprojecten is een toets op geluid en luchtkwaliteit wettelijk vereist. Indien daaruit blijkt dat maatregelen noodzakelijk zijn, worden deze uitgevoerd.
Alternatief voor verdubbeling Rondweg Oost tussen koppeling en Limesbaan	285	Indiener 285 stelt dat er diverse oorzaken zijn voor veel hogere verkeersintensiteit op Rondweg-Oost, zoals afbouw Houten-Zuid en opening Limesbaan. Door de bouwplannen Centrum, Molenzoom en Koppeling en verdichting van de Kruisboog neemt de verkeersintensiteit verder toe. Het overgrote deel van de nieuwe bewoners van dit gebied zal de Rondweg Oost als route gaan benutten; met een afslag van en naar Arnhem (Limesbaan/A-12) neemt het verkeer verder toe; Adviseert als oplossing een doorsteek te plannen op het tracé Binnenweg (Rondweg Oost/Kruisweg naar Rondweg Oost/Het Land) of een nog duurzamer oplossing die ongeveer het tracé volgt van het fietspad (in plan van RK), ongeveer tussen Rondweg Oost/De Berm naar Rondweg Oost/De Tuin. Het voordeel is dat de ontwikkeling van Molenzoom/Koppeling-Oost en Kruisboog veel logischer en meer organisch kan verlopen zonder een verdubbelde Rondweg tussen deze 2 gebieden in. Voor zowel huisvestingsdoelen als algemene voorzieningen is dat een goede ontwikkeling.	<i>Antwoord:</i> Dank voor de suggesties. Vanwege de ambitie om ten oosten van Houten nieuwe natuur te ontwikkelen en ook de relatie tussen de woningen en dit groen te versterken, is de gesuggereerde verbinding niet in de Ruimtelijke Koers opgenomen.
Oostrumsedijk	13	Indiener 13 vindt dat de Oostrumsedijk afgesloten zou moeten worden	<i>Antwoord:</i>

		voor zwaar vrachtverkeer. Indiener is van mening dat het vrachtverkeer over een verdubbelde Rondweg zou moeten rijden. Indiener geeft aan dat het nog beter zou zijn om betreffende bedrijven op het industrieterrein aan de A27 te vestigen.	De verkeerssituatie op het Oostrumsdijkje heeft volgens ons weinig relatie met de ontwikkelingen in de Ruimtelijke Koers.
Verhoogde rotonde en Fietsbrug veerwagenweg	90	Indiener 90 wijst op de verhoogde rotonde in de oprit van de brug over de A27, (grotere spreiding van verkeerslawaaï), de Veerwagenweg met brug als verbinding naar de afslag van de A27 naar Nieuwegein (is dat echt voor fietsers?), terwijl deze al voorzien was in Houten-Zuid in het verlengde van de brug over de Rondweg (Indiener bedoeld hier waarschijnlijk de brug naar het Elpad) mee.	<i>Antwoord:</i> De brug over het Amsterdam-Rijnkanaal is inderdaad bedoeld als fietsverbinding. De realisatie is echter mede afhankelijk van bijdragen vanuit de regio. Eventuele geluidseffecten van de nieuwe plannen zullen worden getoetst aan de eisen uit de Wet geluidhinder.
Files op ontsluitingswegen	115	Indiener 115 geeft aan dat de Rondweg, De Koppeling, De Staart en de Utrechtseweg drukke wegen zijn waar nu al regelmatig sprake is van files. Indiener 115 geeft aan dat door de Ruimtelijke Koers de druk op deze wegen nog groter wordt en dat de maatregelen die worden voorgesteld in de Ruimtelijke Koers ontoereikend lijken. Indiener 115 besluit dat de gemeente Houten samen met de gemeente Nieuwegein een forse toename van het aantal auto's in de richting van Laagraven plant en vraagt zich af of de vernieuwde situatie aldaar dit aan kan.	<i>Antwoord:</i> Alle effecten op het wegennet zullen nog preciezer onderzocht worden. Uitgangspunt is dat voldoende maatregelen worden genomen om het verkeer goed te laten doorstromen bij de verwachte groei van het verkeer.
Parkeren (paragraaf 3.7.4)			
Parkeren	10, 115, 184, 233, 244, 305, 319, 322, 384	Indieners 10 en 115 verwachten door uitvoering van de Ruimtelijke Koers parkeerproblemen. Indiener 244 gelooft niet in de oplossingen van de Ruimtelijke Koers. Indiener 244 voorziet een knelpunt in Centrum en Molenzoom.	<i>Antwoord:</i> Ad indiener 10, 115, 244 en 305. In het Centrum en de Molenzoom wordt het huidige vraagvolgende beleid vervangen door meer sturend parkeerbeleid. Parkeerproblemen worden voorkomen door invoering van gereguleerd parkeerbeleid (betaald parkeren en vergunningparkeren). Bij een lagere parkeernorm worden ook minder parkeervergunningen worden verstrekt.

		<p>Indiener 184 betwijfelt of de aanname van dubbelparkeren klopt. Indiener 233 roept op voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Een niet realistische norm leidt tot overlast.</p> <p>Indieners 305 vinden de parkeerambities verdedigbaar maar voorziet veel overlast in woonwijken door te krappe normen (idem 244 voor het Centrum en Molenzoom).</p> <p>Indiener 244 mist de cijfermatige onderbouwing van de verwachtingen.</p> <p>Indieners 305 zien meer in het stimuleren van positieve oplossingen dan door de druk op te voeren. Indieners 305 denken dat dit leidt tot parkeren in groen, zoals bij getransformeerde kantoren aan Molenzoom nu ook gebeurt. Indieners 305 noemen enkele aandachtspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Houten kent een vier maal hoger autobezit dan gemiddeld in Nederland (https://allecijfers.nl/gemeente/houten/). • Als de busbaan wordt verlegd naar een route langs in plaats van dóór de Molenzoom zal dit het gebruik van OV niet stimuleren. • De voorgestelde maatregelen zullen lange tijd nodig hebben voordat ze effectief zijn of leveren nagenoeg een verlichting van de parkeerdruk (dubbelgebruik van parkeerplaatsen in een wijk met overwegend wonen); • Structurele toename privé-autogebruik door corona. <p>Indiener 319 stelt voor om parkeren bij nieuwbouw van appartementen inpandig op te lossen.</p> <p>Indiener 322 zet vraagtekens bij de parkeernorm en</p>	<p>Ad indiener 184. Dubbelgebruik van parkeerplaatsen is maatwerk en kan alleen worden toegepast in situaties waarbij parkeervoorzieningen daadwerkelijk door verschillende voorzieningen gebruikt kunnen worden (bijvoorbeeld voor bedrijven overdag en voor woningen 's nachts).</p> <p>Ad indiener 244. Het verwachte positieve effect van deelauto's in combinatie met gereguleerd parkeren is gebaseerd op ervaringen in andere dorpen en steden.</p> <p>Ad indieners 305. Het stimuleren van positieve oplossingen gebeurt al in Houten. Een combinatie met sturend parkeerbeleid leidt tot meer effect. De route van de bus blijft in de Ruimtelijke Koers over De Molen lopen. Het is onbekend of de huidige COVID-19 situatie ook structureel effect heeft op mobiliteit (meer gebruik personenauto's en deelauto's en fiets, minder verkeer en minder gebruik openbaar vervoer). De toekomst zal dit uitwijzen en de gemeente houdt dit in de gaten.</p> <p>Ad indiener 319. In de Ruimtelijke Koers wordt er inderdaad op ingezet om parkeren zoveel mogelijk in gebouwde parkeervoorzieningen te laten plaatsvinden.</p> <p>Ad indiener 322, 384, 305 en 244. Bij invoering van gereguleerd parkeren</p>
--	--	---	--

		<p>mobilitéitsoplossingen. Deze zijn te rooskleurig (idem indiener 384). Indiener 322 heeft twijfels over de aanname dat 15% minder autoparkeerplaatsen nodig zijn bij een combinatie van betaald parkeren en deelmobiliteit, omdat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er is nog te weinig (positieve) ervaring is met concepten van deelmobiliteit. • Het invoeren van betaald parkeren buiten het centrum tot een waterbed effect leidt richting de wijk Het Gilde. • Het leidt tot parkeerproblemen in de rest van de wijk Het Gilde leidt <p>Indiener 305 en 244 vragen om maatregelen om overlast voor bewoners van omliggende wijken te voorkomen door monitoring, fall back maatregelen bij tegenvallende cijfers, adequate reactie bij klachten.</p> <p>Indiener 322 heeft de indruk dat er sprake is van doelredenering. Door het verlagen van een parkeernorm is het mogelijk meer woningen te realiseren op dezelfde plek. Dit gaat ten koste van de leefbaarheid. Indiener 322 stelt voor om de vrijkomende ruimte door minder parkeerplaatsen om te zetten in <i>extra</i> groen dat als reserveruimte voor parkeren kan worden ingezet als blijkt dat een lagere parkeernorm niet past.</p>	<p>zal het effect daarvan gemonitord worden. De beleidsregels kunnen op basis daarvan aangepast worden. Hiervoor is een afzonderlijk traject nodig (inclusief inspraakprocedure). Indien blijkt dat er overloop van parkeren naar andere buurten is, dan zal ook daar het parkeren gereguleerd moeten worden. In de Ruimtelijke Koers is al aangegeven dat niet alleen in Centrum en Molenzoom, maar ook in omliggende straten gereguleerd parkeren nodig is.</p> <p>Ad indiener 322. Het is inderdaad de bedoeling om (o.a. door bebouwde parkeervoorzieningen en lagere parkeernormen) meer groen te realiseren, maar het is niet (meer) de bedoeling om groen op te offeren bij een hoge parkeerdruk in Centrum of Molenzoom. We gaan van vraagvolgend naar sturend parkeerbeleid. Als de parkeerdruk te hoog wordt, zal dan ook eerst gekeken worden naar extra regulerende maatregelen (minder parkeervergunningen of uitbreiding gereguleerd gebied).</p>
Parkeerhubs	27	<p>Indiener 27 vraagt of er voor het centrum en de Molenzoom al nagedacht is over de realisatie van parkeerhubs aan het begin van het gebied i.c.m. elektrische mobiliteit (fiets/elektrokarretjes) voor 'the last mile'. Indiener vindt dit innovatiever dan een lagere parkeernorm en dubbel gebruik van parkeerplaatsen.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Ja. Een concentratie van parkeerplaatsen aan het begin van de Molenzoom is onderdeel van het plan. Hier is ook plaats voor andere vormen van vervoer. Het is echter geen vervanging van, maar een aanvulling op de lagere parkeernorm en het dubbel gebruik van parkeerplaatsen.</p>

Deelauto's	115, 244 324, 362	<p>Indiener 115 stelt dat het effect van deelaautosystemen beperkt is. Voor gehandicapten is een deelauto geen optie (idem 244). In de Ruimtelijke Koers maken deelauto's een substantieel deel uit van de mobiliteit maar de Ruimtelijke Koers geeft geen inzicht hoe dit gerealiseerd gaat worden.</p> <p>Indieners 324 vinden het goed om voorrang te geven aan deelauto's. Indieners geven twee tips:</p> <ol style="list-style-type: none"> Enthousiasmeer/stimuleer mensen hun tweede auto te vervangen voor een deelauto. Niet alleen minder parkeerplekken bij nieuwbouw, maar ook reductie van het aantal parkeerplekken bij bestaande bouw. <p>Indiener 362 is van mening dat inzet van elektrische auto's wegens bereik en hoge aanschafprijs ingewikkeld is. Is daarom van mening dat het openbaar vervoer heel goed moet zijn voordat deelauto's een goed alternatief zijn.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Het effect van deelauto's blijkt o.a. uit de publicatie 'Mijn auto, jouw auto, onze auto - Deelautogebruik in Nederland: omvang, motieven en effecten' uit december 2015 van het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (KiM). Deze publicatie geeft een uitgebreid overzicht met ontwikkelingen in binnen- en buitenland, omvang en gebruik van de deelauto, motivaties, ervaringen en voorkeuren, succesfactoren van deelauto-concepten, effecten van autodelen en een blik op de toekomst.</p> <p>Er moet wel aan een aantal voorwaarden voldaan worden, waaronder het stimuleren om een tweede auto te vervangen voor een deelauto. Parkeervergunningen voor een tweede auto kunnen bijvoorbeeld duurder zijn dan voor een eerste auto. En in nieuwe situaties kan maximaal één vergunning per huishouden worden verstrekt. Dergelijke regels moeten echter nog bepaald en nader uitgewerkt worden bij uitwerking van het parkeerbeleid.</p> <p>Deelauto's zijn niet per definitie elektrische auto's (en omgekeerd).</p>
Parkeren minder validen en gehandicapten	244	<p>Indiener 244 mist in Ruimtelijke Koers het punt dat het voor bewoners met een handicap en/of verminderde mobiliteit noodzakelijk is om dicht bij de woning te kunnen parkeren. Gezien het feit dat met name gebouwd moet worden voor starters en senioren is het van belang om hier zeer expliciet rekening mee te houden.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Voor gehandicapten blijft maatwerk gelden (zo nodig afzonderlijke gehandicaptenparkeerplaats). Verder moeten de parkeervoorzieningen uiteraard afgestemd zijn op de</p>

			doelgroep.
Duurzaamheid – energie, klimaatadaptatie en circulariteit (paragraaf 3.8)			
Duurzaamheid en hoogbouw	10 , 290, 332	<p>Indiener 10 verwacht dat voorgestelde (hoge) appartementengebouwen niet duurzaam zijn te krijgen. Hierbij wordt door indiener de volgende problemen voorzien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Veel te heet in de zomer, geen zonwering mogelijk vanwege wind op hoogte, hierdoor is airco of warmtepomp nodig die volgens indiener elektriciteit kost; • Bij hoge smalle gebouwen is het dak volgens indiener niet geschikt voor zonnepanelen. <p>Indiener 290 ziet een tegenstelling tussen duurzaamheid en hoogbouw. Hoogbouw doet afbreuk aan duurzaamheid, openbaar groen gaat verloren, afwatering wordt van nog groter belang (is al een kritiek punt bij Ireneweg en Kamillehof bij stevige regenval), ondergrondse afvalcontainers zorgen voor rotzooi.</p> <p>Indiener 332 stelt dat niet diep wordt ingegaan op duurzaamheid en alleen verwezen wordt naar rapporten. Het op grote schaal opkopen en vernietigen van gebouwen is niet duurzaam.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Ad indiener 10. Bij appartementengebouwen is het inderdaad lastiger om deze duurzaam/energieneutraal te krijgen, maar het kan wel. Daarvan komen er steeds meer voorbeelden, in Nederland en daarbuiten. Per deelontwikkeling zal worden onderzocht of en op welke wijze het uitgangspunt optimaal kan worden ingevuld. Hierbij wordt ook gekeken naar alternatieve oplossingen voor hoogbouw. Denk bijvoorbeeld aan energieoplossingen op gebiedsniveau in plaats van alleen gekoppeld aan het gebouw.</p> <p>Ad indiener 290. De stelling dat (openbaar) groen verloren gaat, herkennen wij niet. De Ruimtelijke Koers voorziet juist in meer groen. Niet alleen in de openbare ruimte, maar ook op en om de gebouwen. Dat is ook vanuit het oogpunt van klimaatadaptatie noodzakelijk, net zoals wateropvang/infiltratie.</p> <p>Indiener 332. In deze fase is het niet mogelijk om diep in te gaan over welke duurzame maatregelen exact getroffen (moeten) gaan worden in de gebieden/gebouwen.</p>

			Dat is namelijk maatwerk. Daarom is duurzaamheid in de Ruimtelijke Koers vooral randvoorwaardelijk. Het vernietigen van gebouwen is niet het uitgangspunt. Wij staan circulariteit voor, waarbij gebouwen en/of de materialen daarin maximaal worden herbestemd/hergebruikt.
Ontwikkelingen klimaat en energieneutraliteit	12	Volgens indiener 12 houdt het plan onvoldoende rekening met de huidige ontwikkelingen rond het klimaat en energieneutraliteit.	<i>Antwoord:</i> De Ruimtelijke Koers heeft hoge ambities voor duurzaamheid (energie, klimaatadaptatie en circulariteit). De ontwikkelingen gaan snel, en daarom hebben we ook opgenomen in de Ruimtelijke Koers dat de maatregelen voor bijvoorbeeld energie continue moeten aansluiten op de recente ontwikkelingen.
Gebied zichtlijn Heemstede belangrijk in waterretentie	116	Indiener 116 geeft een compliment voor handhaving zichtlijn van kasteel Heemstede omdat groot deel van regenwater van Houten Noord naar het gebied waar deze zichtlijn ligt wordt afgevoerd.	<i>Antwoord:</i> Bedankt voor het compliment. Naast een belangrijke functie voor de waterberging is de zichtlijn ook vanuit historisch oogpunt en recreatief gebied voor inwoners van belang.
Groene woningen	27	Indiener 27 adviseert om in te zetten op de ontwikkeling van groene woningen.	<i>Antwoord:</i> De ambitie in de Ruimtelijke Koers is de ontwikkeling van groene woningen in zowel de letterlijke als figuurlijke zin van het woord: energieneutraal, klimaatadaptief, circulair en natuurinclusief.
Zonnepanelen verplicht nieuwbouw	319	Indiener 319 stelt voor om aanleg van zonnepanelen verplicht te stellen op de nieuw te bouwen woningen. Indiener 386 bepleit om bestaande daken ook hiervoor te gebruiken.	<i>Antwoord:</i> De ambitie in de Ruimtelijke Koers is de ontwikkeling van groene woningen in

			zowel de letterlijke als figuurlijke zin van het woord: energieneutraal, klimaatadaptief, circulair en natuurinclusief.
Voor / tegen zonnevelden	27, 168, 319, 386	<p>Indiener 27 is voorstander van de aanleg van zonne-energievelden.</p> <p>Indiener 168 is tegen aanleg van zonnevelden. Vindt dat kostbare landbouwgronden hiervoor niet moeten wijken. Stelt dat de telers telen op een duurzame wijze en dat de boomgaarden zoemen van biodiversiteit.</p> <p>Indieners 319 en 386 zijn tegen de aanleg van zonnevelden vanwege de aantasting van het landschap.</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>De Ruimtelijke Koers gaat niet over zonnevelden. Daarvoor heeft de gemeente een uitnodigingskader zonnevelden. Dat wordt op dit moment geactualiseerd, waarbij alle belangen – ook de agrarische – tegen elkaar afgewogen worden.</p>
Gasnetwerk benutten voor waterstof	27, 219	Indiener 27 wijst op het belang van de mogelijkheden van het gebruik van het gasnetwerk om in te zetten voor waterstof. Indiener 219 mist dit onderwerp in Ruimtelijke Koers	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>Parallel aan de Ruimtelijke Koers maakt de gemeente een Transitievisie Warmte. Die gaat over hoe Houten van het aardgas af gaat en welke alternatieve warmtebronnen dan gebruikt gaan worden. Daar waar relevant (en dat is vooral bij collectieve oplossingen, zoals een warmtenet) worden de resultaten verwerkt in de Ruimtelijke Koers. Waterstof is overigens een energiedrager en geen energiebron. Het moet eerst geproduceerd worden en daar is veel (duurzame) elektriciteit voor nodig, die ergens opgewekt moet worden.</p>
Circulariteit	27, 305	<p>Indiener 27 vindt het onderwerp ‘circulariteit’ te marginaal uitgewerkt. Indiener 27 vraagt om meer ambities op dit vlak en circulariteit bij woning- en gebiedsontwikkeling een veel prominentere plek te geven. Indiener 27 geeft aan in eerder stadium het initiatief aangedragen te hebben voor de eerste Utrechtse circulaire woonwijk (zie https://www.circulair woonwijk zoekt locatie.nl/).</p> <p>Volgens indiener 305 is circulariteit een belangrijk thema in de</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>De gemeente vindt circulariteit belangrijk voor een duurzame toekomst, maar het staat nog in de kinderschoenen. We hebben er daarom voor gekozen om circulariteit als richtlijn en niet als spelregel in de Ruimtelijke Koers op te nemen. Naarmate de tijd vordert en</p>

		<p>Ruimtelijke Koers. Een belangrijk uitgangspunt van circulariteit zou volgens indiener 305 'transformatie boven sloop' moeten zijn. Indiener 305 vraagt zich af of en zo ja welke normen de gemeente hanteert bij sloop in relatie tot circulariteit, in hoeverre ontwikkelaars de vrije keuze hebben en hoe de gemeente haar ambities kan waarmaken.</p>	<p>circulaire oplossingen meer tot wasdom komen, zal het een steeds belangrijker thema worden in de selectie van en gesprekken met ontwikkelaars.</p>
Klimaatadaptatie	27, 115, 305	<p>Indiener 27 en 115 vragen aandacht voor gevolgen van klimaatveranderingen en dan met name op de hogere temperaturen in stedelijk gebied. De Ruimtelijke Koers werkt dit te weinig uit. Indiener 115 vraagt hoe de gemeente deze ontwikkeling gaat ombuigen naar een daling van de temperatuurstijging binnenstedelijk.</p> <p>Indieners 115 en 305 merken op dat de gemeente het klimaatadaptatieplan nog moet opstellen en de kaders te laat komen als in Ruimtelijke Koers nu al keuzes gemaakt worden. Indieners 305 geeft alvast aanbevelingen. Om de stad leefbaar te houden is de gevoelstemperatuur een belangrijke indicator. Die moet naar beneden gebracht worden. Indiener geeft de volgende tips:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kies voor robuuste (bomen) i.p.v. technische oplossingen (groene gevel); • creëer schaduwrijke plekken bij wegen en rondom nieuwbouw door ruimte te laten voor (schaduwrijke) bomen en planten; • streef bij iedere straat naar de mogelijkheid om minimaal 50% in de schaduw te lopen van bomen. 	<p><i>Antwoord:</i> De Ruimtelijke Koers is een ambitiedocument op hoofdlijnen. In deze fase is het niet mogelijk om diep in te gaan over welke duurzame maatregelen exact getroffen (moeten) gaan worden in de gebieden/gebouwen. Dat is namelijk uitwerking op gebieds/projectniveau.</p> <p>De tips sluiten goed aan op de visie op groen van de Ruimtelijke Koers in paragraaf 3.6. Het klopt dat bomen en schaduw belangrijk zijn in het klimaatadaptief maken van Houten. Deze zijn in beeld, maar niet expliciet benoemd in het Ontwerp Ruimtelijke Koers.</p> <p>Het klopt dat de gemeente Houten nog een Klimaatadaptatieplan gaat opstellen in 2021. Dat gaat over de hele gemeente, de Ruimtelijke Koers focust op nieuwbouw.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> Bomen en schaduw is toegevoegd aan de "verzameling groene maatregelen" op p. 117 Ontwerp Ruimtelijke Koers.</p>
Houten moet (meer) verduurzamen	66, 340 (Stichting Natuurvanv roegerNU)	<p>Indiener 66 stelt dat Houten niet kan blijven groeien, maar wel moet verduurzamen. Gemeente moet plannen om wijken duurzaam en gasloos te krijgen. Dit moet per wijk aangepakt worden en niet per individuele bewoner.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Ad indiener 66. Parallel aan de Ruimtelijke Koers maakt de gemeente een Transitievisie Warmte. Die gaat over hoe Houten van het aardgas af gaat en</p>

		<p>Indiener 340 stelt dat de gemeente voor duurzaamheid is, maar dat de ideeën daarover beperkt zijn. Denk aan hydrogeologie etc.</p>	<p>welke alternatieve warmtebronnen dan gebruikt gaan worden. Vervolgens wordt dit per wijk, samen met de inwoners, uitgewerkt in een wijkuitvoeringsplan. Daar waar relevant (en dat is vooral bij collectieve oplossingen, zoals een warmtenet) worden de resultaten verwerkt in de Ruimtelijke Koers.</p> <p>Ad Indiener 340. Deze opmerking vatten wij op als een oproep aan de gemeente om open te staan voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid.</p>
Droogte en watervoorziening	115	<p>Indiener 115 wijst op probleem van droogte en de gevolgen daarvan voor de natuur en de drinkwatervoorziening. Indiener 115 stelt dat de Ruimtelijke Koers spreekt over maatregelen maar dat onduidelijk is hoe de effecten hiervan zich verhouden tot de toename van het aantal inwoners.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Het klopt dat een bevolkingsgroei effect heeft op de omgeving. Wij zien ons echter geconfronteerd met een sterke woningbehoefte in Houten en de regio Utrecht. Daarin neemt de gemeente haar verantwoordelijkheid. Uiteraard willen we de impact van deze groei van Houten op de omgeving zo veel mogelijk beperken. Vandaar dat er verschillende randvoorwaarden ten aanzien van de duurzaamheid van de nieuwbouw zijn opgenomen in de Ruimtelijke Koers.</p>
Duurzaam bouwen	167, 172, 306, 340 (Stichting Natuurvang roegerNU), 318, 360	<p>Indiener 167 vindt het mooi dat er over duurzaamheid en bouwen wordt gesproken in de Ruimtelijke Koers, maar stelt dat duurzaam bouwen geen vanzelfsprekendheid is. Indiener 167 dringt aan op vooruitstrevende keuzes bij inzet van duurzame bouwtechnieken.</p> <p>Indiener 172 heeft enkele tips voor duurzaam bouwen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Houd de vrijgekomen grond binnen het project; 2. Bouw met hout, dit reduceert CO2 (idem indiener 306 en 318); 3. Gebruik elektrische machines en voertuigen <p>Indiener 306, 318 vinden het gemiste kans dat er in de Ruimtelijke Koers</p>	<p><i>Antwoord:</i> De Ruimtelijke Koers is een ambitedocument op hoofdlijnen. In deze fase is het niet mogelijk om diep in te gaan over welke duurzame maatregelen exact getroffen (moeten) gaan worden in de gebieden/gebouwen en tijdens de bouw. Dat is namelijk uitwerking op gebieds/projectniveau. Daarbij nemen wij deze tips mee (en in andere</p>

		<p>alleen aandacht is voor CO2-neutraliteit ná de bouw: CO2 neutraliteit is ook belangrijk tijdens het bouwproces. Indiener 318 Hoopt dat in Houten een hoogbouwproject in hout van de grond komt. Motto: "Houdt van Houten: Hout voor Houten".</p> <p>Indiener 340 stelt dat anders gebouwd moet worden in verband met de milieuproblematiek. Indiener 340 pleit voor meer buitenruimte ook bij appartementen.</p> <p>Indiener 360 bepleit bouw met zoveel mogelijk hout en bamboe, want veel duurzamer en meer flexibel en demontabel dan bouwen met beton.</p>	<p>projecten zijn ze ook al toegepast). Houtbouw is expliciet benoemd in de Ruimtelijke Koers als kansrijke optie om klimaatadaptief en -neutraal te bouwen.</p>
Nul op de meter realistisch?	219	<p>Indiener 219 vindt het streven naar energieneutraliteit (nul op de meter) prijzenswaardig, maar verwacht niet dat dit in het tijdsbestek van de nota gerealiseerd kan worden.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Voor eengezinswoningen is nul-op-de-meter heel goed mogelijk. Die zijn al op verschillende plaatsen in Nederland gebouwd, ook in Houten. Bij appartementengebouwen is dit het inderdaad een technisch en financiële complexe opgave. Per deelontwikkeling zal worden onderzocht of en op welke wijze de duurzaamheidsambitie optimaal kan worden gerealiseerd. Hierbij wordt ook gekeken naar alternatieve oplossingen. Denk bijvoorbeeld aan energieoplossingen op gebiedsniveau in plaats van alleen gekoppeld aan het gebouw. Daarnaast geldt ook dat in de komende 20 jaar wellicht nieuwe technieken en oplossingen kunnen worden toegepast.</p>
Ook verduurzaming bestaande woningen	281, 374, 337	<p>Indiener 281 (ASR) ondersteunt ambitie t.a.v. duurzaamheid. De Ruimtelijke Koers richt zich met name op nieuwbouwwoningen. Pleit ervoor ook naar bestaande woningen te kijken. ASR ziet kansen om duurzaamheidsdoelen in een groter gebied te realiseren.</p> <p>Indiener 374 stelt dat bij duurzame verwarming een verschil bestaat tussen goed geïsoleerde (nieuwe) woningen en oudere woningen (voor</p>	<p><i>Antwoord:</i> De Ruimtelijke Koers gaat alleen over nieuwbouw en transformatie, niet over de bestaande woningbouw. Inderdaad moet ook de bestaande woningvoorraad van Houten verduurzamen. Parallel aan de Ruimtelijke Koers maakt de</p>

		<p>1990). De eerste categorie kunnen verwarmd worden met een stadsverwarming (warmtenet) met “warm” water. De oudere woningen vereisen een stadsverwarming met “heet” water. Ruimtelijke Koers zegt hier niets over. Indiener 374 vindt dat als de nieuwbouw wordt aangesloten op stadsverwarming, dit ook geregeld moet worden voor omliggende bestaande bouw Hetzelfde geldt voor opwaarderen van 1-fase elektroaansluiting in bestaande bouw naar 3-fase met een elektro-kook-aansluiting. Het gas kan dan afgekoppeld worden bij deze bestaande bouw.</p> <p>Indiener 337 is van mening dat de verduurzaming van oude bestaande, veelal particuliere, woningen in Houten Noord ook bij een toekomstvisie hoort. Op basis van de rapportage is het onduidelijk hoe dit gerealiseerd wordt.</p>	<p>gemeente een Transitievisie Warmte. Die gaat over hoe heel Houten van het aardgas af gaat en welke alternatieve warmtebronnen dan gebruikt gaan worden. De Transitievisie Warmte is daarmee hét document over de verduurzaming van de bestaande bouw. Daarbij wordt ook gekeken naar mogelijke koppelkansen tussen nieuwbouw en bestaande bouw.</p>
Betekenis Ruimtelijke Koers voor RES	299 (gemeente Utrecht)	<p>Indiener 299 (gemeente Utrecht) vraagt meer inzicht te geven wat de Ruimtelijke Koers betekent voor inzet in de Regionale Energie Strategie (RES). Bijvoorbeeld wat dit meebrengt aan ruimtebeslag buiten de contouren van de gemeente Houten (energieopwekking).</p>	<p><i>Antwoord:</i> Het uitgangspunt voor de Ruimtelijke Koers is dat de nieuwbouw/transformatiegebieden energieneutraal worden, oftewel in hun eigen energie voorzien. Zo hoeft geen extra ruimtebeslag te worden gedaan op het buitengebied voor de opwek van duurzame energie. Mocht (bij uitzondering) het niet mogelijk blijken om de energievraag binnen het plangebied af te dekken, dan zal binnen de eigen gemeentegrenzen extra opwek gerealiseerd worden.</p>
Milieustraat	319	<p>Indiener 319 ziet geen concrete plannen voor uitbreiding van de milieustraat in de Ruimtelijke Koers; wel over circulariteit en afvalscheiding. De indiener stelt dat bij toename van aantal bewoners één milieustraat niet meer voldoende is. Indiener 319 vraagt de gemeente om een tweede milieustraat te overwegen.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De milieustraat is niet direct relevant in het kader van de Ruimtelijke Koers. Mocht er in de toekomst aanleiding zijn om capaciteit van de milieustraat op welke manier dan ook uit te breiden zal de gemeente hiernaar handelen.</p>
Mobiliteit en	362	<p>Indiener 362 mist het aspect mobiliteit bij het onderwerp duurzaamheid.</p>	<p><i>Antwoord:</i></p>

duurzaamheid		Toename autoverkeer moet meegenomen worden in verduurzaming en ambitie om toe te werken naar energie neutraliteit. Indiener 362 vraagt om mobiliteit ook mee te nemen in ambitie van energieneutraliteit in de deelgebieden. Indiener 362 adviseert om te zorgen voor extra lokale energieopwekking boven op de huidige RES-plannen ter compensatie van de extra autokilometers. Daarnaast adviseert indiener 362 om in te zetten op een volledige regionale voorziening van de stroom voor al het autoverkeer, ook voor de auto's die tot 2040 nog op benzine of diesel rijden.	Duurzame mobiliteit is onderdeel van het thema mobiliteit in de Ruimtelijke Koers. De energievraag van elektrische auto's wordt meegenomen in de totale energieopgave van de gemeente Houten en is ook meegenomen in de energie-analyse voor de Regionale Energie Strategie (RES). Daarin is ook rekening gehouden met groei.
Stedenbouw – Houtense Stedelijkheid (paragraaf 3.9)			
Voorstanders Hoogbouw	1, 238	<p>Indiener 1 is voorstander van hoogbouw mits kwalitatief hoogwaardig.</p> <p>Indiener 238 stelt dat met het oog op versnippering van groen het logisch klinkt om te kiezen voor hoogbouw. De indiener vraagt zich wel af of 10 -14 verdiepingen op elke plek past. Hoogbouw op de Molenzoom klinkt logischer dan het Oude Dorp.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Ad indiener 1. Uitgangspunt voor de uitvoering van de Ruimtelijke Koers is kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw, dus ook voor hoogbouw. Een aantal spelregels en richtlijnen opgenomen in hoofdstuk 5 van de Ruimtelijke Koers geven hiervoor de eerste randvoorwaarden op hoofdlijnen.</p> <p>Ad indiener 238. Dit beaamen wij. Er wordt goed gekeken waar hoogbouw komt. In het Oude Dorp komt geen hoogbouw. De nieuwe bebouwing in Houten krijgt een ander karakter en bouwhoogte dan de bebouwing in de omliggende wijken en biedt ruimte aan andere woonvormen en bewoners, die momenteel in Houten geen passende woning vinden. Het maken van een juiste overgang naar de bestaande wijken is daarbij uiteraard belangrijk.</p>

			<p><i>Aanpassing in RK:</i> De raamwerkkaarten en spelregels voor hoogbouw in de gebiedspaspoorten zijn aangepast. Zo sluit de nieuwbouw door middel van getrapte hoogtes zo veel mogelijk aan bij de hoogtes van de omgeving. Een menging van schuine en platte daken zorgt ervoor dat de bebouwing goed aansluit op de omgeving. Dus geen torens van 14 lagen direct naast bestaande bebouwing van 2 lagen en een kap. Hogere torens (14 lagen) bevinden zich met name rond station en Het Rond, en de noordkant van de Molenzoom.</p>
Tegen Hoogbouw	5, 8, 10, 17, 35 (NDS/AV Stumpf Nederlande r V.O.F.), 30, 84, 105, 106, 114, 115, 117, 173, 178, 182, 184, 188, 190, 194, 203, 225, 231, 234, 239, 244, 254, 258, 259, 260, 266, 284, 304, 312, 313, 314, 325, 330,	<p>Indieners zijn tegen hoogbouw, te veel hoogbouw of te hoge hoogbouw in de ontwikkelgebieden. Redenen die zij hiervoor hebben zijn:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hoogbouw past niet bij het Houtens DNA/ karakter getypeerd als landelijk, dorps, gezellig, groen, kleinschalig, ongedwongen ruim op opgezet (nagenoeg alle indieners); Indieners 173, 190, 203, 234, 284 zijn hierom komen wonen in Houten. 2. Hoogbouw zorgt niet voor de gewenste doorstroming van ouderen. Ouderen in Houten willen niet in een gebouw van 14-hoog wonen. Ouderen willen kleiner wonen, in een ruim appartement van 3 a 4 lagen en parkeerkelder (indiener 17). 3. Hoogbouw gaat ten koste van het uitzicht van bestaande woningen (indiener 10, 182, 188, 190, 244, 313, 314) en is inbreuk op privacy vanwege de inkijk (indieners 182, 188, 244); 4. Hoogbouw leidt tot waardevermindering van bestaande woningen (indieners 10, 84, 105, 117, 182, 188, 190, 314); 5. Hoogbouw vermindert de lichtinval voor omliggende woningen (indieners 190, 244, 254). 6. Hoogbouw gaat ten koste van bomen en groen in de straat en verminderd woongenot, is een aantasting van leefomgeving (indieners 105, 117, 244, 254, 313), geeft herrie en overlast en leidt tot ongezonde, stressvolle jaren voor huidige bewoners tijdens bouw; 	<p><i>Antwoord:</i> De nieuwe bebouwing in Houten krijgt een ander karakter en andere bouwhoogte dan de bebouwing in de omliggende wijken en biedt ruimte aan andere woonvormen en bewoners, die momenteel in Houten geen passende woning vinden. Hoge bebouwing hoort daar ook bij. Het maken van een juiste overgang naar de bestaande wijken is daarbij belangrijk. In de raamwerkkaart wordt daar rekening mee gehouden, maar we hebben nogmaals naar de zonering en bouwhoogte gekeken (zie aanpassingen beneden).</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. We nemen maat en schaal in ogenschouw. Het moet passen bij het DNA van Houten. 2. Bureau Companen heeft uitgebreid onderzoek gedaan naar de woningbehoefte van de Houtenaren. Er

	343,	<p>7. Hoogbouw leidt tot schade en wie gaat dat betalen (indieners 84, 105, 117, 254);</p> <p>8. Hoogbouw komt te dicht op omliggende woningen, wat een opgesloten gevoel zal geven (indiener 254 en 258);</p> <p>9. Hoogbouw en stedelijke verdichting past niet in het beleid van de gemeente Houten om het waterbewustzijn te verhogen en stimuleren dat tuinen zo groen mogelijk zijn (indiener 312);</p> <p>10. Hoogbouw en verdichting leidt tot verkeersoverlast (indieners 10, 84, 105, 117, 182, 190, 244, 314,) en hogere parkeerdruk (indiener 5, 17, 182, 188, 190, 244);</p> <p>11. Indiener 284 stelt dat nieuwe woningen waar het kan nodig is, maar dan alleen laagbouw met tuin. Volgens de indiener is juist daar veel vraag naar;</p> <p>12. Indiener 314 snapt dat er woningen nodig zijn. Het plan wat er nu ligt heeft geen visie. Er wordt over “groen stedelijk” gesproken, maar volgens indiener betekent dit in werkelijkheid hoogbouw met wat groen er om heen. Indiener 314 vindt dit niet passen in het concept van Houten. Indiener 314 vindt dat hoogbouw bij inprikkers enigszins kan, maar binnen woonwijken absoluut niet.</p> <p>Alternatieven van deze indieners zijn:</p> <p>1. Het bouwen van meer woningen buiten de Rondweg om toch aan de woningbehoefte te voldoen;</p> <p>2. Het bouwen van wijken buiten de bestaande Rondweg met dezelfde bouwhoogtes en een nieuwe Rondweg daaromheen (indiener 114);</p> <p>3. Het bouwen van laagbouw tot vier verdiepingen (indiener 114 en 284).</p> <p>4. Indieners 17, 105, 117 en 258: bouwen van woningen aan de rand van de A27 waar de woningen dan tevens als geluidswand fungeren.</p> <p>5. Het bouwen van eengezinswoningen richting Nieuwegein of Odijk.</p> <p>6. Indiener 254: Het bouwen van meer woningen rond Castellum.</p> <p>Indiener 184 zegt dat uitgangspunt is een compacte stad, m.a.w. een keuze voor verdichten en intensiveren van de bebouwing. Dit wordt onderbouwd met uitsluitend de positieve aspecten voor die keuze. De keerzijde (bedreigingen op sociaal-maatschappelijk gebied, leefbaarheid en welbehagen) ontbreekt. Door die niet te benoemen is er geen inzicht of de in dit kader voorgestelde maatregelen voldoende zijn om die</p>	<p>is behoefte aan appartementen (ook luxe), maar daarbij is niet onderzocht hoe hoog mensen zouden willen wonen.</p> <p>3. Er zal bij de uitwerking van de plannen rekening gehouden worden met zoveel mogelijk behoud van uitzicht en beperking van inkijk.</p> <p>4. Kwalitatief goede hoogbouw hoeft geen waardevermindering van bestaande woningen te betekenen.</p> <p>5. Er zal bij de uitwerking van de plannen rekening gehouden worden met lichtinval voor omliggende woningen.</p> <p>6. Hoogbouw gaat niet ten koste van bomen en groen in de straat. Door woningen te stapelen is er juist meer ruimte over voor openbaar groen. Bouwwerkzaamheden kunnen inderdaad stressvol zijn, maar dat geldt ook voor laagbouw. Tijdens de uitvoering zal de overlast van omwonenden zoveel mogelijk beperkt worden.</p> <p>7. Hoogbouw hoeft niet tot schade te leiden.</p> <p>8. Het maken van een juiste overgang naar de bestaande wijken is daarbij belangrijk. In de raamwerkkaart wordt daar al rekening mee gehouden, maar we hebben nogmaals naar de zonering en bouwhoogte gekeken (zie aanpassingen beneden).</p> <p>9. Door woningen te stapelen is er juist meer ruimte over voor openbare ruimte. Door dit groen in te richten met oppervlaktewater kan dit duurzame beleid ook toegepast worden.</p> <p>10. Er zal inderdaad meer verkeersdruk en een grotere parkeerbehoefte ontstaan door de verdichting, ondanks een sterke</p>
--	------	--	--

		<p>negatieve gevolgen in voldoende mate te verzachten.</p> <p>Indiener 330 stelt dat de wijk de Doornkade wordt gezien als buitenwijk van Utrecht. Dit staat ook in het onderzoek van Companen.</p>	<p>inzet op de fiets, deelmobiliteit, functiemenging etc.</p> <p>Er wordt echter ook nieuwe infrastructuur voorgesteld, waarmee de verkeersdruk kan worden opgevangen en overlast wordt beperkt door bijvoorbeeld geluidsafscherming. Parkeeroverlast wordt voorkomen door het parkeren te reguleren. 11. Bureau Companen heeft uitgebreid onderzoek gedaan naar de woningbehoefte van de Houtenaren. Er blijkt ook veel behoefte aan gelijkvloerse woningen (zoals appartementen) te zijn.</p> <p>12. We nemen maat en schaal in ogenschouw. Het moet passen bij het DNA van Houten.</p> <p>Reactie op Alternatieven:</p> <p>Met de keuze voor Noordwest, en niet voor een grootschalige uitbreiding van Oost, kiezen we voor het benutten van plekken binnen de bestaande kern, die nu onderbenut zijn (o.a. Doornkade, kassencomplex), met beperkte uitbreiding in het landschap (ter plaatse van Hof van Wulven en de voetbalvelden). De bouw van woningen vindt dus voornamelijk plaats in het Centrum, Molenzoom, de Koppeling en Noordwest. De bestaande woonbuurten zullen blijven zoals ze zijn. Wanneer we de woningdichtheid verlagen is er meer oppervlak nodig om hetzelfde aantal woningen te bouwen en voor de doelgroepen waar de woningnood het hoogste is. Door voorzichtig op een</p>
--	--	---	--

			<p>aantal plekken een hogere dichtheid toe te passen kunnen we het ruimtegebruik van nieuwbouw beperken. Uiteraard moeten nieuwe wijken in hogere dichtheden zorgvuldig ontworpen worden, zodat ze passen bij het Houtens DNA. Met het bebouwen van het Hof van Wulven wordt al aan de A27 gebouwd.</p> <p>In een regio waar het landschap onder druk van verstedelijking staat, is het waardevol om Houten Oost, Laagraven en het omliggende landschap rond Castellum niet te bebouwen. Het landschap staat immers al genoeg onder druk, schrijft ook het Planbureau voor de Leefomgeving. In het huidige beleid van de Provincie - en naar verwachting ook toekomstig beleid - redeneert de provincie ook op die manier. De Provincie Utrecht (Utrecht Buiten, juni 2017) heeft becijferd dat er in de regio een tekort van 550 hectare aan recreatief groen is. Kortom: als Houten zijn steentje bijdraagt in het oplossen van het woningbouwvraagstuk, dient Houten ook verantwoordelijkheid te nemen voor het landschappelijke deel. De keuze voor Noordwest in plaats van Houten-Oost is een goede eerste stap, het landschap van de Kromme Rijn blijft gevrijwaard van grootschalige bebouwing.</p> <p>Ad indiener 184. Een compacte stad betekent niet automatisch bedreigingen op sociaal-maatschappelijk gebied, leefbaarheid en</p>
--	--	--	--

			<p>welbehagen.</p> <p>Ad indiener 330. Doornkade zal geen buitenwijk van Utrecht zijn, maar door de ligging wel meer verbinding hebben met Utrecht, en wellicht ook doelgroepen aantrekken die meer stedelijk georiënteerd zijn.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> De raamwerkkaarten en spelregels voor hoogbouw in de gebiedspaspoorten zijn aangepast. Zo sluit de nieuwbouw door middel van getrapte hoogtes zo veel mogelijk aan bij de hoogtes van de omgeving. Een menging van schuine en platte daken zorgt ervoor dat de bebouwing goed aansluit op de omgeving. Dus geen torens van 14 lagen direct naast bestaande bebouwing van 2 lagen en een kap. Hogere torens (14 lagen) bevinden zich met name rond het station en Het Rond, en de noordkant van de Molenzoom.</p>
Minder hoog	3, 12, 37, 59, 74, 95, 124, 231, 238, 313, 374	<p>Indieners hebben ieder hun eigen beeld bij wat hoogbouw is, onderstaande indieners pleiten voor minder hoge hoogbouw dan de Ruimtelijke Koers voorstelt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Indiener 3 pleit voor meer laagbouw tot 4 verdiepingen (idem indiener 124) en bouwen buiten de Rondweg (idem indiener 374). 2. Indiener 59 geeft aan dat aan hoogbouw niet te ontkomen valt maar vindt hoogbouw tot 14 lagen te extreem is. 3. Indieners 37 en 95 vragen de gemeente hoogbouw te beperken. 4. Indiener 12 vindt dat de hoogbouw ambities doorschieten. 5. Indiener 74 beseft dat hoogbouw binnen de Rondweg nodig is, maar stelt dat hoogbouw op een aantal plekken niet passend is in relatie tot de bestaande omgeving. 	<p><i>Antwoord:</i> Ad indieners die pleiten voor minder hoge hoogbouw. De nieuwe bebouwing in Houten krijgt een ander karakter en bouwhoogte dan de bebouwing in de omliggende wijken en biedt ruimte aan andere woonvormen en bewoners, die momenteel in Houten geen passende woning vinden. Het maken van een juiste overgang naar de bestaande wijken is daarbij uiteraard belangrijk. In de raamwerkkaart wordt daar al rekening mee gehouden, maar we hebben nogmaals naar de zonering</p>

		<p>6. Indiener 238 pleit voor meer differentiatie in hoogbouw. 10 a 14 verdiepingen passen wellicht op sommige plekken als Molenzoom en Koppeling /De Schaft. In het gebied van de Maat/Oude Dorp zijn woontorens niet geschikt, omdat dat gebied ontworpen is voor woonfuncties. (Het Hout, De Erven, Dorpsstraat).</p> <p>7. Indiener 313 vindt bebouwing tot 10 lagen niet aansluit bij de huidige bebouwing.</p> <p>8. Indiener 374 is tegen hoogbouw boven 5-7 lagen (idem 231).</p> <p>9. Indiener 374 stelt dat er onder ouderen vraag is naar appartementen in een gebouw van 4-5 lagen met een ruim balkon en veel rust. Indiener 374 vraagt om de Ruimtelijke Koers op het punt van hoogbouw te laten beoordelen door een onafhankelijke instantie (hoogleraar Pieter van Wesemael of architect Sjoerd Soeters). Indiener 374 vindt groen tussen nieuwbouw in zone 4-3 onnodig. Vanuit zone-4-3 is de loopafstand een paar minuten naar het groen in van de lage bebouwing in de buitenwijken.</p> <p>10. Indiener 374 doet de suggestie bestaande 2 lagen huur-appartementen zonder lift (jaren 80 bouw) waar mogelijk in alle wijken te vervangen door 4-5 lagen appartementen met lift en eventueel (half) ondergronds parkeerruimte. Vraagt inventarisatie van de mogelijke vervangingsbouw in de wijken te maken en deze op te nemen in de Ruimtelijke Koers.</p>	<p>en bouwhoogte gekeken.</p> <p>Ad 6. In het Oude Dorp zal geen hoogbouw komen. De Maat is onderdeel van het gebied de Koppeling, hier wordt (voorzichtig) hoogbouw toegestaan. Direct eromheen liggen vrijwel geen bestaande laagbouw woningen.</p> <p>Ad indiener 238. Dit beaamen wij. Er wordt goed gekeken waar wel hoogbouw komt. In het Oude Dorp komt geen hoogbouw. De nieuwe bebouwing in Houten krijgt een ander karakter en bouwhoogte dan de bebouwing in de omliggende wijken en biedt ruimte aan andere woonvormen en bewoners, die momenteel in Houten geen passende woning vinden. Het maken van een juiste overgang naar de bestaande wijken vinden wij van belang.</p> <p>Ad Indiener 374. De Ruimtelijke Koers voorziet ook in appartementengebouwen van 4-5 lagen, zowel in Centrum, Molenzoom, Koppeling als Noordwest. Er hebben veel experts en deskundigen reeds gekeken naar de Ruimtelijke Koers, en gezamenlijk een integrale afweging gemaakt. Vervangende nieuwbouw kan een interessante optie zijn, maar vraagt wel medewerking van eigenaren. Hier is ook binnen de deelgebieden zeker ruimte voor.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> De raamwerkkaarten en spelregels voor</p>
--	--	--	--

			<p>hoogbouw in de gebiedspaspoorten zijn aangepast. Zo sluit de nieuwbouw door middel van getrapte hoogtes zo veel mogelijk aan bij de hoogtes van de omgeving. Een menging van schuine en platte daken zorgt ervoor dat de bebouwing goed aansluit op de omgeving. Dus geen torens van 14 lagen direct naast bestaande bebouwing van 2 lagen en een kap. Hogere torens (14 lagen) bevinden zich met name rond het station en Het Rond, en de noordkant van de Molenzoom. Doordat er minimale afstanden tussen torens moeten zijn, kan een gebied niet vol komen te staan met hoogbouw.</p>
<p>Niet hoger dan 5 tot 6 bouwlagen, nabije woonwijken worden onevenredig belast, woningdichtheid verlagen naar sub-urbaan 20-40 woningen per ha</p>	<p>165, 31, 247, 304, 343</p>	<p>Indiener 165 geeft aan dat woningbouw voor ouderen en jongeren in het gebied van het Centrum/Molenzoom een goede ontwikkeling is. Wel vraagt de indiener aandacht voor de hoogte van de bebouwing die niet hoger dan 5 – 6 bouwlagen zou moeten zijn, daar waar mogelijk. Hoger vindt de indiener niet passend voor Houten (idem indiener 343).</p> <p>Indiener 247 vindt dat door geplande verdichting in Centrum, Molenzoom en de Koppeling de bestaande wijken in de nabijheid (zoals de Gilden) onevenredig worden belast.</p> <p>Indiener 304 heeft de indruk dat de Ruimtelijke Koerskiest voor hoge woningdichtheden en bouwhoogtes, met een woningdichtheid Suburbaan 30-50 woningen per hectare. Indiener stelt voor om uit te gaan van een indicatieve dichtheid surbane plannen van 20 – 40 woningen per hectare (brutoplangebied/groeikern). Dit vindt hij meer passen bij DNA van Houten.</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>Wanneer we de woningdichtheid verlagen is er meer oppervlak nodig om hetzelfde aantal woningen te bouwen. Dit zal impact hebben op de visie voor Houten. Door voorzichtig op een aantal plekken een hogere dichtheid toe te passen kunnen we het ruimtegebruik van nieuwbouw beperken. Nieuwe wijken moeten in hogere dichtheden zorgvuldig ontworpen worden, zodat ze passen bij het Houtense DNA. We noemen dit Houtense stedelijkheid.</p>
<p>Hoogbouw in relatie tot aangenaam woon- en verblijfgebied</p>	<p>126 (GGDrU)</p>	<p>Indiener 126 (GGDrU) vindt dat hoogbouw wordt gekenmerkt door anonimiteit, saaiheid en eenzaamheid (idem indiener 374). Indiener 126 vraagt daarom extra aandacht voor het realiseren van een aangenaam woon- en verblijfgebied zowel in- als om de hoogbouw. En ruimte voor voldoende groen in, aan en om deze hoogbouw. Ter voorkoming van</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>Er zal bij de uitwerking van de visie extra aandacht besteed worden voor het realiseren van een aangenaam woon- en verblijfgebied zowel in- als om de</p>

		<p>onder meer hittestress en wateroverlast.</p>	<p>hoogbouw (voldoende groen ter voorkoming van onder meer hittestress en wateroverlast). Er komt een proces van kwaliteitsbewaking tijdens de uitvoering; o.a. Beeldkwaliteitsplan en ook eisen aan bezonning, wind etc.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> De raamwerkkaarten en spelregels voor hoogbouw in de gebiedspaspoorten zijn aangepast. Zo sluit de nieuwbouw door middel van getrapte hoogtes zo veel mogelijk aan bij de hoogtes van de omgeving. Een menging van schuine en platte daken zorgt ervoor dat de bebouwing goed aansluit op de omgeving. Dus geen torens van 14 lagen direct naast bestaande bebouwing van 2 lagen en een kap. Hogere torens (14 lagen) bevinden zich met name rond het station en Het Rond, en de noordkant van de Molenzoom. Doordat er minimale afstanden tussen torens moeten zijn, kan een gebied niet vol komen te staan met hoogbouw.</p>
Nieuwe normaal en hoogbouw	237	<p>Indiener 237 vraagt zich af of Houten toe is aan hoogbouw? In het verleden was hoogbouw van Het Rond onbespreekbaar. Nu worden gebouwen van 7 tot 11/ 14 verdiepingen langs de Molenzoom en in centrum in het vooruitzicht gesteld. Hoge concentratie van mensen, terwijl het nieuwe normaal juist afstand predikt.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De nieuwe bebouwing in Houten krijgt een ander karakter en bouwhoogte dan de bebouwing in de omliggende wijken en biedt ruimte aan andere woonvormen en bewoners, die momenteel in Houten geen passende woning vinden. Hoogbouw hoort daar ook bij. Het maken van een juiste overgang naar de bestaande wijken is daarbij uiteraard belangrijk. In de raamwerkkaart wordt daar al rekening mee gehouden, maar</p>

			<p>we zullen nogmaals naar de zonering en bouwhoogte kijken (zie aanpassingen beneden).</p> <p>Gebiedsontwikkeling is een vraagstuk van de lange termijn en we weten niet hoe lang de huidige anderhalvemetersamenleving aanhoudt en wat dit betekent op de lange termijn. Er is geen wetenschappelijk bewijs voor een sterke relatie tussen hogere besmettingsgraad en hogere dichtheid van een stad. En al helemaal niet tussen hoger sterftecijfer en hogere dichtheid. Het is niet de stedelijke dichtheid die bepalend is, maar de aard van evenementen en de aanwezigheid daar van besmette mensen. Andere factoren spelen een veel grotere rol: luchtvervuiling, overgewicht, gezondheid, leefstijl, toegang tot medische zorg.</p> <p>Corona toont wel het belang van voldoende, goede, groene openbare ruimte (sport, ontmoeten, lopen etc.), bij kleinere woningen ook grote, collectieve ruimtes binnen gebouwen, toegang tot goede zorg, nabijheid van dagelijkse voorzieningen en de huisvesting van kwetsbare groepen.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> De raamwerkkaarten en spelregels voor hoogbouw in de gebiedspaspoorten zijn aangepast. Zo sluit de nieuwbouw door middel van getrapte hoogtes zo veel mogelijk aan bij de hoogtes van de omgeving. Een menging van schuine en</p>
--	--	--	--

			platte daken zorgt ervoor dat de bebouwing goed aansluit op de omgeving. Dus geen torens van 14 lagen direct naast bestaande bebouwing van 2 lagen en een kap. Hogere torens (14 lagen) bevinden zich met name rond het station en Het Rond, en de noordkant van de Molenzoom. Doordat er minimale afstanden tussen torens moeten zijn, kan een gebied niet vol komen te staan met hoogbouw.
Voorbeeld gemeente?	304	Indiener 304 vraagt zich af welke gemeente van een vergelijkbare grootte/omvang als voorbeeld heeft gediend, die nu de stedelijkheid heeft, die Houten straks krijgt?	<i>Antwoord:</i> Er is geen voorbeeld gebruikt, maar er zijn wel plaatsen van vergelijkbare grootte waar ook stedelijk is gebouwd. Bijvoorbeeld Woerden (Defensie Eiland), Zutphen (Noorderhaven), Delft (Nieuw Delft), Diemen (Holland Park, Punt Sniep), Hoofddorp (Hyde Park), Purmerend, Apeldoorn (Veldhuis, Eglantier), Zwolle (Kraanbolwerk).
Suburbaan of stedelijk	363	Indiener 363 pleit ervoor om geen stedelijke koers te varen maar te kiezen voor uitbouw van huidige suburbane karakter van Houten. Dus met aanpassingen/aanvullingen, zoals maximale inzet op nieuwe woonvormen (vooral ook collectief wonen en klein wonen). Opschuiven naar het centrum (zie Atlas, pag. 23) dient geen doel, anders dan meer gaan lijken op andere gemeenten. Houten moet niet 'stedelijk' willen worden, om 'erbij te horen'. Hoe meer Houten wil/gaat lijken op andere gemeenten, hoe meer het verliest aan 'onderscheiding'. Het nu geformuleerde streven naar stedelijkheid lijkt vooral ingegeven door de kwantitatieve motieven (voldoende woningen) en de financiële haalbaarheid van de plannen.	<i>Antwoord:</i> We hebben gekozen voor een compact Houten, en niet voor suburbane uitbreidingen. Want compact bouwen is duurzamer, zo blijkt uit vele onderzoeken. Het ruimtebeslag is minimaal, er wordt optimaal gebruik gemaakt van voorzieningen en infrastructuur en de distributie en het gebruik van energie is efficiënter georganiseerd. Ook vinden er minder verkeersbewegingen plaats – de verplaatsingsbehoefte is immers beperkt, omdat de stedelijke economie een grote zelfstandigheid heeft. Verdichting biedt mogelijkheden voor

			<p>functiemenging en het in leven houden van voorzieningen.</p> <p>Met de verdichting vindt tegelijkertijd een vergroening van de openbare ruimte plaats, door betere benutting van bestaande ruimte en het weghalen van parkeren in de openbare ruimte. Verdichting wordt gebruikt als vehikel om te vergroenen, mobiliteit anders te organiseren, een goede mix te krijgen in doelgroepen en de leefkwaliteit van Houten zelf te verhogen.</p>
Te pas en te onpas streven naar stedelijkheid	363	<p>Indiener 363 vindt dat te pas en te onpas stedelijkheid wordt nagestreefd, zelfs in deelgebieden Oud Wulven en Hof van Wulven. Er komen daar (incl. Doornkade) geen OV-knooppunten, een minimaal aantal voorzieningen, en het betreft gebieden aan de uiterste randen van Houten, deels grenzend aan het landelijk gebied. Indiener 363 vindt dit vorm-denken. Alleen het toevoegen van middelhoogbouw in of aan de rand van een monofunctioneel werkgebied geeft nog geen stedelijkheid, hoe groen, duurzaam en verantwoord ontworpen dat vastgoed ook zal zijn.</p> <p>Indiener 363 stelt dat voor stedelijkheid of stedelijke dynamiek massa nodig in de zin van ommeland/ achterland en toegangswegen, en het passeren en verblijven van veel niet-inwoners gedurende grote delen van de dag. In echte stedelijke milieus wordt minder (woon)ruimte en menging van vele functies geaccepteerd, omdat hier meer voorzieningen en drukte tegenover staan. Dat zal voor deze geïsoleerde stukjes Houten niet lukken. Niet verwacht kan worden dat de bedrijvigheid in deze gebieden veel publieksfuncties zal hebben, of winkels, perifere detailhandel of horeca zal betreffen. Volgens indiener 363 komt alleen het Rond (en in nog mindere mate Castellum) qua 'stedelijke dynamiek' een beetje in de buurt. Houten kan met moeite een bibliotheek of klein theater in de lucht houden, of een nieuwe horecavoorziening in de Vershof aantrekken.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De Ruimtelijke Koers streeft niet overal naar stedelijkheid, maar juist een mix van woonmilieus, van dynamisch tot juist rustig en luw. Stedelijkheid als in menging van functies en een hogere dichtheid vindt vooral plaats in het centrum en Molenzoom. Doornkade en delen van de Koppeling worden ook wat stedelijker door menging van wonen en werken, en meer dichtheid. In gebieden als Hof van Wulven en de oostkant van Utrechtseweg worden juist meer groene woonmilieus voorzien, zonder te veel menging met andere functies, en veel aandacht voor groen. Hier is het streven ook niet stedelijkheid, maar wel compacte, grondgebonden woningen zodat er ook veel groen over blijft.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> In de teksten is nog beter verwoord wat we onder stedelijkheid verstaan en dat dit ook niet overal in dezelfde mate voorkomt.</p>

Zonering deelgebieden	11, 328	<p>Indiener 11 geeft aan dat hij/zijn vindt dat de suggestie wordt gewekt dat er sprake is van 4 gelijkwaardige zones in de deelgebieden (groen/geel/oranje/rood). Indiener geeft aan dat hier geen sprake van is aangezien volgens indiener groen en geel vrijwel afwezig zijn en daarmee de verhouding zoek lijkt te zijn. Indiener 11 vindt de prominente aanwezigheid van de zones oranje en rood en de implicaties van de zonering (het bouwen in bouwhoogtes van 6-14 lagen) te beperkt beschreven in de visie.</p> <p>Indiener 328 stelt dat met grote 'nonchalance' de zone-indeling is vastgesteld. De indiener ziet dat er theoretisch naar potentie voor (hoog)bouw is gekeken en voorbij wordt gegaan aan woongenot van huidige bewoners.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Dank voor de scherpe blik. We hebben aanpassingen doorgevoerd, zie beneden.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> De raamwerkkaarten en spelregels voor hoogbouw in de gebiedspaspoorten zijn aangepast. Zo sluit de nieuwbouw door middel van getrapte hoogtes zo veel mogelijk aan bij de hoogtes van de omgeving. Een menging van schuine en platte daken zorgt ervoor dat de bebouwing goed aansluit op de omgeving. Dus geen torens van 14 lagen direct naast bestaande bebouwing van 2 lagen en een kap. Hogere torens (14 lagen) bevinden zich met name rond het station en Het Rond, en de noordkant van de Molenzoom. Doordat er minimale afstanden tussen torens moeten zijn, kan een gebied niet vol komen te staan met hoogbouw. Daarnaast is er per deelgebied beter gekeken welke zones (kleuren) toegepast moeten worden.</p>
Stedelijke accenten (sterren raamwerkkaarten)	32, 184	<p>Voor indiener 32 is het onduidelijk wat met stedelijke accenten bedoeld wordt. Zijn dit commerciële activiteiten of hoge woonflats?</p> <p>Indiener 184 vindt dat nut en noodzaak van stedelijke accenten niet onderbouwd wordt, terwijl de impact van die accenten groot kan zijn. Zegt over de voorgestelde setbacks (spelregel pagina 109) dat deze alleen bedoeld zijn om een visuele break te realiseren. Hierdoor wordt de breedte ervan zeer beperkt gehouden, terwijl ze bij uitstek kansen bieden voor een verticale vergroening van de gebouwen door hierop (bij grotere breedtes) groenzones te realiseren.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Dank voor de opmerkingen. De stedelijke accenten leiden tot verwarring. Zie aanpassingen beneden.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> In de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers is nog maar één stedelijk accent opgenomen (in Noordwest). Wel is er nog steeds mogelijkheid tot hoogbouw</p>

			<p>tot 14 lagen, d.m.v. zones en afstanden. De raamwerkkaarten en spelregels voor hoogbouw in de gebiedspaspoorten zijn aangepast. Zo sluit de nieuwbouw door middel van getrapte hoogtes zo veel mogelijk aan bij de hoogtes van de omgeving. Een menging van schuine en platte daken zorgt ervoor dat de bebouwing goed aansluit op de omgeving. Dus geen torens van 14 lagen direct naast bestaande bebouwing van 2 lagen en een kap. Hogere torens (14 lagen) bevinden zich met name rond het station en Het Rond, en de noordkant van de Molenzoom. Doordat er minimale afstanden tussen torens moeten zijn, kan een gebied niet vol komen te staan met hoogbouw.</p>
<p>Spelregel afstand aangrenzende laagbouw</p>	41	<p>Indiener 41 vraagt of er een spelregel is over de afstand tot aangrenzende laagbouw (5.1.1)</p>	<p><i>Antwoord:</i> Deze spelregel is er niet. Wel is de zonering aangepast waardoor een betere overgang wordt gewaarborgd tussen bestaande bebouwing en nieuwbouw.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> De raamwerkkaarten en spelregels voor hoogbouw in de gebiedspaspoorten zijn aangepast. Zo sluit de nieuwbouw door middel van getrapte hoogtes zo veel mogelijk aan bij de hoogtes van de omgeving. Een menging van schuine en platte daken zorgt ervoor dat de bebouwing goed aansluit op de omgeving. Dus geen torens van 14 lagen direct naast bestaande bebouwing van 2 lagen en een kap. Hogere torens (14 lagen) bevinden zich met name rond</p>

			het station en Het Rond, en de noordkant van de Molenzoom. Doordat er minimale afstanden tussen torens moeten zijn, kan een gebied niet vol komen te staan met hoogbouw.
Zorg voor goede inpassing hoogbouw in bestaand Houten	74, 126 (GGDrU), 143, 206, 226, 244, 305, 374	<p>1. Volgens indiener 74 is Houten succesvol geweest met de stedenbouwkundige opzet van Houten en gerealiseerde woningtypologieën: grondgebonden woningen met op sommige plekken matige hoogbouw (bij de inprikkers van de wijken) en op enkele plekken echte hoogbouw (Het Rond en Castellum). Indienen 74 en 143 vinden dat dit ontbreekt in het beschreven DNA. De koers die nu wordt voorgesteld gaat uit van voornamelijk hoogbouw, vooral binnen de Rondweg. Begrijpelijk maar op een aantal plekken is hoogbouw niet passend in relatie tot de bestaande omgeving. Bepleiten goede inpassing van hoogbouw binnen de Rondweg. Indienen 74, 143, 206, 374 geven aan dat er goede geleidelijke overgangen tussen bestaande bouw en de nieuw te realiseren woningen gemaakt moeten worden.</p> <p>Indienen 305 vragen om een betere overgang van de rustige woonwijken naar grote wooncomplexen. Nu is er sprake van een mismatch. Het gaat hier niet alleen om het verschil in bouwhoogte maar ook om de massaliteit: tegenover een paar eengezinswoningen kan straks een massale muur met een veelvoud aan appartementen met vele balkons die voor Houten een ongekende inbreuk geven op de privacy van de bestaande woningen. Indiener 244 geeft ongeveer hetzelfde aan en maakt zich zorgen over het grote bouwvolume en de inpassing van de nieuwbouw in de bestaande bebouwing. Indienen 305 doen de volgende suggesties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlaag de maximaal toegestane bouwhoogte voor nieuwbouw vlak naast bestaande eengezinswoningen tot maximaal 3 bouwlagen (begane grond met max 2 verdiepingen); <p>Vergroot de afstand tussen de bestaande en (massale) nieuwbouw.</p> <p>2. Wat betreft verdichten van binnenstad wil indiener 226 (GGD) aandacht voor geluid en trillingen t.g.v. het spoor. Dit vraagt om een zorgvuldige inpassing van onder meer woningbouw in de binnenstad met zo min mogelijke hinder voor de bewoners. Veel hoogbouw vereist volgens indiener 226 extra aandacht voor het realiseren van een</p>	<p><i>Antwoord:</i> Ad 1. Het bouwen in een hogere dichtheid in het Centrum en de andere deelgebieden is onderdeel van een integrale keuze waarbij verschillende aspecten als, verduurzaming, levensvatbaarheid van voorzieningen, ontsluiting, ontwikkelings- en beheerskosten, behoud van open landschap, doorstroming bewoners, nieuwe woonvormen, betaalbaar wonen etc. tegen elkaar zijn afgewogen. Een verdichting van het bestaande centrum levert daar bij het beste resultaat en kwaliteit op. Daarbij is met name het toevoegen van andere woonvormen noodzakelijk om aan woonwensen van alle Houtenaren te kunnen blijven voldoen. Hoger bouwen en in een hogere dichtheid is daarbij noodzakelijk. Dit doen we wel met aandacht voor de overgang van hoogbouw naar bestaande bebouwing in de omgeving van het centrum. Daarnaast zal het centrum ook niet vol komen te staan met hoogbouw, maar zal er een juiste mix zijn. Aspecten als windhinder, bezonning, vergroening worden uiteraard meegenomen. Ook zal er aandacht zijn voor geluid en trillingen bij het spoor.</p> <p>Ad 2. We zijn het eens met indiener 226 dat</p>

		<p>aangenaam woon- en verblijfgebied zowel in- als om de hoogbouw. En ruimte voor voldoende groen in, aan en om deze hoogbouw, ter voorkoming van hittestress en wateroverlast.</p>	<p>geluid en trillingen aandacht vragen, en dat een prettige leefomgeving randvoorwaardelijk is voor bouwen in hogere dichtheden.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> De raamwerkkaarten en spelregels voor hoogbouw in de gebiedspaspoorten zijn aangepast. Zo sluit de nieuwbouw door middel van getrapte hoogtes zo veel mogelijk aan bij de hoogtes van de omgeving. Een menging van schuine en platte daken zorgt ervoor dat de bebouwing goed aansluit op de omgeving. Dus geen torens van 14 lagen direct naast bestaande bebouwing van 2 lagen en een kap. Hogere torens (14 lagen) bevinden zich met name rond het station en Het Rond, en de noordkant van de Molenzoom. Doordat er minimale afstanden tussen torens moeten zijn, kan een gebied niet vol komen te staan met hoogbouw.</p>
Zorgen om leefomgeving	244, 332	<p>1. Indiener 244 stelt dat een groot deel van de bouwopgave in de Ruimtelijke Koers plaats vindt in een relatief klein gebied (Centrum, Molenzoom en Koppeling). Indiener 244 maakt zich zorgen over de impact hiervan op de kwaliteit van de leefomgeving.</p> <p>2. Indiener 244 vraagt de gemeente om in overleg met de direct omwonenden, een impactanalyse uit te voeren naar de effecten van het ontwerp op de huidige bewoners en bestaande woningen. Indiener 244 vraagt om een toezegging van de gemeente. Indiener 244 vraagt de gemeente ook om op basis van onderzoek/ontwerpinstrumenten onderbouwde grenzen voor hoogte, vorm en plaatsing van de gebouwen om (significant) verlies van daglicht en zicht in bestaande en nieuwe woningen te voorkomen.</p> <p>3. Indiener 332 stelt voor de strategie aan te passen en te zorgen voor</p>	<p><i>Antwoord:</i> 1. Met de (o.a. ruimtelijke) analyses die zijn uitgevoerd in het kader van de Ruimtelijke Koers blijkt het goed mogelijk om de voorgestelde woningaantallen in de ontwikkelgebieden op een kwalitatieve manier toe te voegen. Uiteraard moet in het verdere traject van gebiedsontwikkeling aandacht worden geschonken aan het ontwerp en de uitvoering om kwalitatieve leefmilieus te creëren.</p> <p>2. Bij nadere gebiedsontwikkeling zal de gemeente altijd streven naar een goede</p>

		een betere verdeling van de woningen tussen verschillende locaties.	<p>ruimtelijke ordening en een kwalitatieve invulling. Hierbij zullen door indiener genoemde elementen aan bod komen.</p> <p>3. Zie antwoord Ad 1. Dit achten wij niet nodig.</p>
Setback	286	<p>Indiener 286 begrijpt dat er de hoogte ingegaan wordt. Indiener 286 geeft aan dat het visuele verhaal over de setback en ervaring van hoogte alleen geldt als je onder de gebouwen staat. Indiener geeft aan dat hij/zij vanuit huis aan de Kievitweide tegen de zijkant van deze gebouwen aan kijkt, en dat dit dan wel heel hoog is. Indiener geeft aan geen problemen te hebben met de hoogte van de huidige woontoren op Het Rond, maar hoger wordt een ander verhaal.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Een terechte zorg. Hoogbouw dient goed ingepast te worden in relatie tot omliggende woningen. Een setback helpt om vanuit ooghoogte de toren kleiner te doen lijken, maar heeft uiteraard impact op de omgeving.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> De raamwerkkaarten en spelregels voor hoogbouw in de gebiedspaspoorten zijn aangepast. Zo sluit de nieuwbouw door middel van getrapte hoogtes zo veel mogelijk aan bij de hoogtes van de omgeving. Een menging van schuine en platte daken zorgt ervoor dat de bebouwing goed aansluit op de omgeving. Dus geen torens van 14 lagen direct naast bestaande bebouwing van 2 lagen en een kap. Hogere torens (14 lagen) bevinden zich met name rond station en Het Rond, en de noordkant van de Molenzoom. Doordat er minimale afstanden tussen torens moeten zijn, kan een gebied niet vol komen te staan met hoogbouw. Torens worden niet hoger dan 14 lagen, behoudens één hoogbouw accent in Noord West, bij de A27 aan de Utrechtseweg (vergelijkbare hoogte als Van der Valk Hotel).</p>
Woningtypen en	82, 292	1. Indiener 82 ondersteunt ombouw van kantoorgebouwen naar	<i>Antwoord:</i>

stedenbouw		<p>woningen. Idem indiener 292 voor woningbouw en verbetering van Molenzoom en Centrum (maar niet via het kopiëren van het stenige Castellum). Houten moet zich volgens indiener 292 profileren door de bestaande stedenbouwkundige opzet te handhaven.</p> <p>2. Indiener 292 uit ook de wens voor bouw van aantal Tiny Houses (en/of andere inspirerende woonvormen) voor jongeren, starters etc. met een gezamenlijk stuk groen.</p>	<p>Ad 1. Dank voor de positieve woorden. Ombouw van kantoorgebouwen is mogelijk binnen de plannen, maar ook sloop / nieuwbouw. De bestaande stedenbouwkundige opzet van Molenzoom en Centrum wordt gehandhaafd en versterkt.</p> <p>Ad 2. Bij de uitwerking van de Ruimtelijke Koers zal bekeken worden of er plek is voor Tiny Houses in een gezamenlijke groene omgeving/tuin. In het gebied Noordwest (zie pagina 150 van Ontwerp Ruimtelijke Koers) is een gebied benoemd waar eventueel geëxperimenteerd kan worden met nieuwe woonvormen.</p>
Houten in de regio (paragraaf 3.10)			
Positionering Ruimtelijke Koers t.o.v. relevante parallele gebiedsprocessen	146 (gemeente Nieuwegein), 345 (Rijkswaterstaat Midden-Nederland)	<p>1. Indiener 345 (Rijkswaterstaat Midden-Nederland) is enigszins verbaasd dat lopende alle studies die nog plaatsvinden in de Metropool Regio Utrecht (over waar in de toekomst in samenhang met aanpassingen in het mobiliteitssysteem het best verstedelijkt kan worden) Houten daar nu al een flink deel van invult. Tegelijkertijd loopt in de A12-zone waar ook Houten grondgebied heeft nog een traject om met meerdere partijen tot een gezamenlijk ontwikkelperspectief te komen. De samenhang tussen deze drie schalen, Houten, de A12-zone en de MRU, met eigenlijk nog een vierde niveau van nationale infrastructuur en belangen zijn voor indiener 345 evident. Indiener vindt dat de grote opgaven die daarbij spelen vragen om een gecoördineerde aanpak die om keuzes over de grenzen van individuele gemeenten heen vraagt. Dan gaat het bijvoorbeeld over de mate van concentratie van verstedelijking om gerichte investeringen in infrastructuur en andersoortige mobiliteitsmaatregelen te kunnen verantwoorden. Maar bijvoorbeeld ook om het traceren van verbindingen die een groter belang</p>	<p><i>Antwoord:</i> Ad 1. De gemeente Houten neemt deel aan de door indiener genoemde regionale trajecten. Om tot keuzes te komen in de regio is het volgens het college van Houten ten eerste van belang om de eigen opgaven en ambities scherp te hebben. Dat heeft Houten met de Ruimtelijke Koers nu als eerste gemeente in de regio gedaan. Vanuit lokale opgaven en ambities kan vervolgens het gesprek worden gevoerd over de mate van verstedelijking en de randvoorwaardelijke investeringen die daarvoor nodig zijn op regionaal niveau. De Ruimtelijke Koers is het bod en de</p>

		<p>dienen dan het “prettig wonen” van inwoners van Houten alleen.</p> <p>2. Indiener 146 (gemeente Nieuwegein) vraagt zich af of de gemeente met haar keuze voor Houten-Noordwest en niet te kiezen voor Houten-Oost nog steeds de brede A12 zone ondersteunt.</p>	<p>vraag van Houten aan de regio.</p> <p>Ad 2: Wij gaan graag met u in overleg om na te gaan wat u bedoelt met het ondersteunen van de brede A12-zone.</p>
Regionale positie sterker	332	Indiener 332 stelt dat de regionale positie door de ontwikkeling van Noordwest sterker wordt.	<p><i>Antwoord:</i> Dank voor de positieve woorden.</p>
Afstemming met regio nodig	225	Indiener 225 vindt dat de aanwas (groei van inwoners) voor het dorp Houten in samenhang en coördinatie met de regio (steden, gemeenten en omliggende dorpen) moet gebeuren.	<p><i>Antwoord:</i> De gemeente Houten werkt intensief samen met omliggende gemeenten en de provincie aan de grote grensoverstijgende ruimtelijke opgaven. Dat doet Houten o.a. in U16-verband in het Ruimtelijk-Economisch Programma. Zie hiervoor ook paragraaf 2.3 en 3.10 in het Ontwerp Ruimtelijke Koers, en https://www.houten.nl/burgers/wonen-en-leefomgeving/ruimtelijke-koers-houten/ruimtelijk-economisch-programma-u16/</p>
Houtense bijdrage laag	362	Indiener 362 ziet dat regionale woningbouwopgave aanzienlijk is en vindt de bijdrage van Houten naar verhouding laag. Dit betekent dat andere gemeente een grotere bijdrage moeten leveren.	<p><i>Antwoord:</i> Er is in de regio U16 een tekort aan ongeveer 104.000 woningen tot 2040. Voor een groot deel zijn al plannen bekend bij gemeenten. Voor 32.000 woningen moeten nog locaties worden vastgelegd/gevonden. Houten vult met de Ruimtelijke Koers 4.800 van de 32.000 woningen in en levert daarmee een bijdrage die past bij de omvang, regionale positie en mogelijkheden van Houten. Het is belangrijk dat andere gemeenten in de regio ook snel gaan besluiten over woningbouwlocaties.</p>

Hoofdstuk 4: Ontwikkelstrategie

Onderwerp	Indiener	Samenvatting zienswijze	Antwoord / Aanpassing in Ruimtelijke Koers
Ontwikkelstrategie (HS 4)			
Hoge kosten	1, 150	Indiener 1 en 150 wijzen op de kosten van voorgestelde visie. Indiener 150 wijst op aanleg dure Rondweg, die leidt tot noodzakelijke verplaatsing sportvelden en begraafplaats en mogelijke claims van benadeelde partijen (zoals ondernemers).	<p><i>Antwoord:</i> De uitbreiding van Houten en de visie van de Ruimtelijke Koers leiden inderdaad tot enkele grootschalige ingrepen in infrastructuur, landschap en mogelijk diverse uitplaatsingen van bestaande functies. Een aantal van deze ingrepen zijn noodzakelijk (bijvoorbeeld de aanleg van infrastructuur als gevolg van een grotere behoefte), andere ingrepen zijn een keuze van de Ruimtelijke Koers op basis van argumenten voor verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving (bijvoorbeeld het herontwikkelen van bedrijfstvastgoed).</p> <p>Overigens is geen sprake van een verplaatsing van de begraafplaats in de Ruimtelijke Koers.</p>
Gemeente moet regie nemen	96, 143, 244, 305, 374	<p>Indiener 96 adviseert als gemeente de regie te (be)houden en niet dat projectontwikkelaars alweer alle panden voor (her)ontwikkeling in handen hebben of vergaren. Indiener suggereert 'een verplichting tot melding van verkoop aan de gemeente' binnen dergelijke gebieden om zo projectontwikkelaars de wind wat uit de zeilen te nemen.</p> <p>Indiener 143 verwacht regie van de gemeente om de kwaliteit van de nieuwe ontwikkelgebieden en vooral bestaande woonwijken te waarborgen.</p> <p>Indiener 244 en 374 vragen de gemeente om een krachtige projectorganisatie op te zetten voor de komende ontwerp – en</p>	<p><i>Antwoord:</i> De complexiteit van de opgave en de hoge ambities van de Ruimtelijke Koers vereisen een gemeentelijk regierol. Het nemen van de regie in de gebiedsontwikkeling vraagt echter wel een andere aanpak dan in bijvoorbeeld Houten-Zuid waar de gemeente de grondexploitatie voor eigen rekening en risico voert. Voor een aantal deelprojecten is het denkbaar dat de gemeente de grondexploitatie voert,</p>

		<p>uitvoeringsfase en een sterke regie te houden op het plan – en ontwikkelproces aan de hand van een heldere visie en duidelijk geformuleerde kaders.</p> <p>Indieners 305 constateren op basis van paragraaf 4.1 (blz. 99) dat de gemeente er niet voor kiest om de grondexploitatie zelf te sturen, ondanks dat ze de mogelijkheid wel heeft. Er wordt zoveel mogelijk aan marktinitiatieven overgelaten. Reden hiervoor is de financiële omvang en de risico's. Ondanks dat hier volgens indieners 305 best iets voor te zeggen valt, vinden indieners dit op dit moment een gevaarlijke keuze. Deze keuze zal alleen goed uitwerken als duidelijk is wat er nodig is om op het Houtens DNA te sturen en er kaders zijn die ook aan partijen op de markt (o.a. projectontwikkelaars) duidelijkheid geven wat Houtenaren van hen verwachten en op welke wijze participatie geregeld is. Ook zal nu al nagedacht moeten worden wat prioriteiten en breekpunten zijn. Dit alles ontbreekt volgens indieners 305.</p> <p>Indieners 305 vinden verder dat de gemeente de ontwikkeling meer in eigen hand moet nemen en sturen op kwaliteit en duurzaamheid. Dit moet niet aan marktpartijen worden overgelaten. De gemeente moet eerst duidelijker kaders scheppen alvorens externe partijen aan bod te laten komen. Alleen zo kan worden voorkomen dat nieuwbouw een onsamenvattend geheel wordt van matige kwaliteit, dat niet in de omgeving past en vooral ook waar de burgers zo goed als geen invloed op kunnen uitoefenen. Volgens indieners is het voor projectontwikkelaars interessant om te bouwen in Houten omdat zij bijna de vrije hand hebben. Indieners geven aan dat er geen of nauwelijks beleidskaders zijn waar zij een beroep op kunnen doen.</p>	<p>echter, de beoogde ontwikkellocaties in de deelgebieden zijn grotendeels in eigendom van derden. Het is ook niet realistisch en haalbaar om als gemeente grootschalige verwervingen van bestaande gronden en opstallen te doen. Dit vraagt dus om een andere vorm van regie. De strategie van de Ruimtelijke Koers is gericht om de ambities en kaders van de Ruimtelijke Koers waar te maken door middel van contractuele afspraken met ontwikkelaars en grondeigenaren. Dit zal wellicht niet in alle gevallen slagen. Om die reden is een dynamische en adaptieve benadering gekozen waarbij de uitkomst geen blauwdruk betreft. De koers biedt daarbij wel een basis van de ambities, eisen en voorwaarden die de gemeente stelt aan toekomstige ontwikkelingen. Het is de opgave voor de gemeente om in de uitvoering van de koers deze om te zetten in harde afspraken met eigenaren en ontwikkelaars.</p> <p>Met betrekking tot de opmerking van indiener 305 over het ontbreken van onderscheid in prioriteiten en breekpunten in de Ruimtelijke Koers; wij herkennen dit. In de uitwerking van de Ruimtelijke Koers op locatieniveau zal worden onderzocht of en op welke wijze de ambities en spelregels kunnen worden gerealiseerd binnen de kaders van een haalbare ontwikkeling.</p>
Risico management	244	<p>Indiener 244 vindt de risico's en het managen daarvan in de Ruimtelijke Koers onderbelicht blijven. Indiener 244 adviseert de gemeente een risicoanalyse uit te voeren zowel op inhoud als proces gevolgd door een</p>	<p><i>Antwoord:</i> We onderschrijven de opmerking van de indiener dat het definiëren en beheersen</p>

		risicobeheersplan.	van risico's een belangrijk onderdeel is van de uitvoering van de Ruimtelijke Koers. De koers kent een (geheime) financieel-strategische onderlegger waarbij de haalbaarheid en risico's van de uitvoering zijn uitgewerkt en benoemd. Gezien het geheime karakter van deze gegevens is deze onderlegger niet openbaar beschikbaar. Alleen het college en de gemeenteraad hebben toegang tot de inhoud van deze rapportages, en betrekken dit bij de besluitvorming over de Ruimtelijke Koers. Openbaar maken zou de onderhandelingspositie van de gemeente met marktpartijen schaden.
Grote twijfels over haalbaarheid, betaalbaarheid en uitvoerbaarheid	263 (BPD, Van Wanrooij Projectontwikkeling, Jansen Bouwontwikkeling en Roosdom Tijhuis Planontwikkeling)	<p>Indiener 263 (BPD, Van Wanrooij Projectontwikkeling, Jansen Bouwontwikkeling en Roosdom Tijhuis Planontwikkeling) heeft grote twijfels over haalbaarheid, betaalbaarheid en uitvoerbaarheid van de Ruimtelijke Koers. Heeft zorg over uitvoerbaarheid want ziet geen regie bij gemeente. Risicovol om bij versnipperd bezit (veel grondeigenaren) als strategie te hebben om mee te liften op initiatieven. Heeft gevaar in zich van niet-integrale ontwikkeling, bouwlocaties op meerdere solitaire locaties, langdurige bouwoverlast, kostbare tijdelijke voorzieningen. Startkosten bij aanvang van ontwikkeling zullen aanzienlijk zijn wat kans op realisatie zal bemoeilijken. Vraagt zich af of het gewenste woningbouwprogramma voldoende investeringsruimte genereert om alle ambities te halen. Gemeente plaatst zich onnodig in en afhankelijke positie t.o.v. derden waar het gaat om initiatiefnemen door bijvoorbeeld grondeigenaren en andere overheden (investerings t.a.v. infrastructuur). Hierdoor is het tempo van realisatie ongewis, kan dit leiden tot fragmentarische ontwikkeling. Dit is zeer ongewenst gelet op de grote woningbehoefte en is negatief voor draagvlak voor infrastructuur en openbaar vervoer. Indiener 263 bepleit daarom:</p> <ul style="list-style-type: none"> • faseerbare ontwikkeling, die wel integraal kan worden benaderd, met lokale overheid die regie heeft; • het beschikbaar komen van voldoende middelen vanuit Houten 	<p><i>Antwoord:</i> De haalbaarheid, betaalbaarheid en uitvoerbaarheid van de Ruimtelijke Koers heeft bij de gemeente zeker de aandacht. Anders blijft het immers bij een visie die niet uitvoerbaar blijkt. De indiener merkt terecht op dat de keuzes tot een complexe opgave leiden (o.a. binnenstedelijke herontwikkeling, verdichting van bestaande stad, forse infrastructurele investeringen). Daarbij is de gemeente voor een groot aandeel van de beoogde woningbouwproductie afhankelijk van bestaande eigenaren en ontwikkelaars. De keuze om Houten-Oost voor woningbouwontwikkeling aan te wijzen zou in principe een minder complete keuze zijn. Eerder is al dieper ingegaan op de argumenten om voor Noordwest en niet voor Oost te kiezen.</p> <p>Naast de hoge complexiteitsfactor geldt</p>

		<p>en andere overheden t.b.v. betaalbaarheid van woningbouwprogramma, infrastructuur, openbaar vervoer en openbare ruimte;</p> <ul style="list-style-type: none"> • een lokale overheid die op voorhand financieel en inhoudelijk gesteund wordt door regionale samenwerkingsverbanden en hogere overheden; • Ziet grote kansen voor binnenstedelijke verdichting van Centrum, Molenzoom en Koppeling, geleidelijke transformatie van bedrijfsterreinen Hof van Wulven, Doornkade en Utrechtseweg-Oost in combinatie met gebiedsontwikkeling van Houten-Oost. Houten Oost met laadvermogen van 3.000 woningen kunnen grote(re) infrastructurele investeringen en een bijdrage aan binnenstedelijke ontwikkeling haalbaar worden geacht. Door schaa sprong met Bunnik kunnen investeringen worden gedragen t.a.v. infrastructuur, openbare ruimte, recreatie en natuur- en landschapsonwikkeling als onderdeel van integrale gebiedsontwikkeling. <p>Indiener 263 is zeer kritisch over het op voorhand uitsluiten van Houten-Oost. Vraagt met klem naar nader onderzoek naar kwalitatieve mogelijkheden en kansen op deze locatie.</p> <p>Indiener 263 stelt dat de Ruimtelijke Koers, door in te zetten op Noordwest, er een onlosmakelijke noodzaak is tot infrastructurele afstemming t.a.v. ontwikkelingsvisie Laagraven/A12-zone. Deze afstemming vereist bovenlokale regierol. Tijd rovend en maakt Houten daarvan afhankelijk.</p> <p>Indiener 263 adviseert de Ruimtelijke Koers integraler te maken door alle sectorale opgaven met ruimtebeslag mee te nemen. Gemist worden keuzes t.a.v. Ruimtelijke Energie Strategie, duurzaamheid en stedelijke recreatie (uitloopgebieden binnen enkele kilometers). De ambitie is om in 2040 energieneutraal te zijn maar gebieden die dit mogelijk moeten maken ontbreken.</p>	<p>een hoog ambitieniveau ten aanzien van onder andere woningbouwprogramma, duurzaamheid en kwaliteit van openbare ruimte.</p> <p>Het uitvoeren van de Ruimtelijke Koers vraagt om een sterke regie van de gemeente. Dit is noodzakelijk bij het realiseren van een gefragmenteerde gebiedsontwikkeling (met meerdere partijen, meerdere locaties en diverse type ruimtelijke opgaven) vanuit een integraal karakter. Dit zal niet altijd eenvoudig zijn en vraagt de nodige inspanningen is de verwachting.</p> <p>Daarnaast geldt, zoals de indiener ook bepleit, moet worden gezocht naar externe middelen van buiten de gemeente. Hiervoor is samenwerking met de regio en andere overheden noodzakelijk.</p> <p>Ten aanzien van de keuze voor Noordwest en niet voor Oost geldt dat hier eerder al uitgebreid een toelichting op is gegeven (paragraaf 3.2 in de Reactienota).</p> <p>De opmerking van de indiener over het gebrek aan integraal karakter van de Ruimtelijke Koers; deze kunnen we niet plaatsen. In onze optiek heeft de Ruimtelijke Koers een integrale benadering waarbij naast het primaire doel, de woningbouwproductie, ook andere doelstellingen en sectorale opgaven worden bediend (bijvoorbeeld landschap, duurzaamheid, mobiliteit en</p>
--	--	---	---

<p>Borging van kwaliteit landelijke eisen zijn onvoldoende</p>	<p>305</p>	<p>1. Indiener geeft aan dat een snelle inventarisatie van beleidsdocumenten en regelingen in de gemeente het volgende, volgens indiener 305, trieste beeld op levert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Welstandsnota/commissie: afgeschaft; • Ruimtelijke Visie: kan gemeente desgevraagd niet vinden • Waterplan Houten: kan gemeente desgevraagd niet vinden; • Geluidbeleid Houten: geen beleid. Getoetst wordt op landelijke regels; • Groenbeleid: kan gemeente desgevraagd niet vinden (de gemeente heeft wel "opvattingen" over groen staan op de website; • Klimaatadaptatieplan: kan gemeente desgevraagd niet vinden; • Luchtkwaliteitsplan: kan gemeente desgevraagd niet vinden, getoetst wordt op landelijke regels; • Bouwafstanden: geen specifieke eisen; • Eisen aan inkijk en privacy: landelijke regels. <p>Wel wordt in enkele beleidsdossiers verwezen naar landelijke regels. Dat geeft gelukkig een minimumkwaliteit. Houten is terecht trots op haar hoge kwaliteitsnormen. Landelijke minimumregels passen daar niet bij. Ze leiden tot middelmatigheid en kwaliteitserosie van de fysieke leefomgeving. Een projectontwikkelaar heeft namelijk andere belangen dan het Houtens DNA. Een groot bouwvolume creëren is daar één van.</p> <p>Indiener 305 geeft een paar voorbeelden: Een drycooler op het dak van een kantoor (Kokermolen nr 15) levert een hoog (maar wettelijk toegestaan) geluidsniveau op naar de omgeving. Het levert echter een ervaring op van een afzuigkap die boven je hoofd staat af te zuigen terwijl je in je eigen tuin zit. Zonder strenge eisen aan energiegebruik van het nieuwe bouwprogramma hebben we een derde windmolenpark nodig. Zet daarom de energieprestatienorm (EPC) op 0,2 of lager in plaats van de huidige norm van 0,4. Alleen zo kunnen we op het gebied van energieneutraal maken van woningen en klimaatadaptatie een slag slaan. Voorbeelden uit het land laten het zien dat het kán. Hoe legt de gemeente uit dat we nu niet de kans grijpen om een derde windmolenpak overbodig te maken?</p>	<p>infrastructuur).</p> <p><i>Antwoord:</i></p> <p>Ad 1. Juist de beweging die wordt ingezet met de Ruimtelijke Koers komt voort uit de behoefte om als gemeente de kwaliteit van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen beter te kunnen toetsen en borgen. De koers is de ruimtelijke visie voor de kern Houten. Mogelijk volgen er naar aanleiding van de uitwerking van de Ruimtelijke Koers nog andere beleidsdocumenten die de beoogde kwaliteit kunnen garanderen.</p> <p>Ad 2. De leidraad is niet alleen ter ondersteuning van projectontwikkelaars opgesteld, maar voor alle particuliere initiatiefnemers. Als een inwoner een ruimtelijk plan bij de gemeente indient, wordt hij begeleid en ondersteund door een projectmanager en/of gebiedsmanager.</p>
---	------------	---	---

		<p>2. Indiener 305 geeft aan dat de gemeente gelukkig wel een "Leidraad communicatie en participatie Houten" heeft. Deze is echter geschreven ter ondersteuning van projectontwikkelaars die in de gemeente willen bouwen. Terwijl professionele projectontwikkelaars door de gemeente hiermee worden geholpen laat de gemeente de niet deskundige burger zelf uitzoeken wat hun rechten zijn.</p>	
Vragen indiener	332	<p>Indiener 332 wil bevestigd hebben of het klopt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Het een uitnodigingsgebied is; b) Niet onteigend wordt; c) Gemeente geen voorkeursrecht hanteert; d) Bouw wordt ingepast in de omgeving; e) De stedenbouwkundige traditie gehandhaafd blijft en goede participatie plaatsvindt; f) De raad moet instemmen met definitieve specificaties per deelgebied en –zone. 	<p><i>Antwoord:</i> Hieronder puntsgewijs de antwoorden:</p> <p>a). Grotendeels voorziet de Ruimtelijke Koers uitnodigingsplanologie, al gaat dit op een aantal locaties en gebiedsopgaven verder dan alleen het uitnodigen van de markt aangezien dit een actieve rol van de gemeente zal vragen.</p> <p>b). De gemeente gaat niet slopen of onteigenen. Het is aan eigenaren om afspraken daarover te maken. Het is echter niet uit te sluiten dat de gemeente ooit een keer gebruikt maakt van dit instrument in specifieke gevallen waar dit noodzakelijk blijkt.</p> <p>c). Wet voorkeursrecht Gemeenten is geen instrument dat de voorkeur geniet. Het is echter niet uit te sluiten dat de gemeente gebruikt maakt van dit instrument in specifieke gevallen waar dit noodzakelijk blijkt.</p> <p>d). Het ontwikkelen in een bestaande omgeving vraagt ten alle tijden om een zorgvuldige inpassing en afstemming met de omgeving. Dit is in de uitvoering van de Ruimtelijke Koers niet anders.</p>

			<p>e). Het is de gemeente niet duidelijk op welke stedenbouwkundige traditie de indiener doelt. De Ruimtelijke Koers wijkt in haar keuzes op een aantal onderdelen af van wat Houten in de afgelopen decennia heeft gedaan. Participatie blijft, net zoals bij het opstellen van de Ruimtelijke Koers het geval, ook in de planuitwerking gelden.</p> <p>f). De Ruimtelijke Koers is nog geen gebiedsvisie. Voor de start realisatie zal per gebiedsontwikkeling en/of specifieke individuele locatieontwikkeling de publiekrechtelijke procedure worden gevolgd. Instemming van de gemeenteraad van Houten is hier onderdeel van.</p>
Borgen kritieke punten	305	<p>Indiener 305 vraagt wat de harde grenzen of breekpunten zijn van de Ruimtelijke Koers. Met de nieuwe recente economische crisis zullen er logischerwijs concessies worden gedaan aan het programma, denken indieners 305. Indiener vindt dat we moeten voorkomen dat we deze breekpunten bij een tegenvallende realisatie van de plannen laten lopen en over een aantal jaar met een matige ruimtelijke kwaliteit moeten constateren dat alles zo is tegengevallen. Indiener stelt daarnaast de volgende vragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wat als de ontwikkeling van de nieuwbouw tegenvalt? Waaraan doen we dan concessies en waar laten we onze eisen lopen? • Hoe wordt geborgd dat de breekpunten overeind blijven? • Hoe borgt de gemeente dat er een minimaal niveau van kwaliteit wordt gerealiseerd? • Hoe wordt dit gemonitord en bijgestuurd (met behoud van kwaliteit)? 	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>Een economische recessie op de woningmarkt kan grote invloed hebben op de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de Ruimtelijke Koers. Dit kan betekenen dat de ambities, eisen en voorwaarden die de gemeente stelt aan toekomstige ontwikkelingen niet tot voldoende haalbare ontwikkelingen leiden. Mocht dit werkelijkheid worden, dan is het aan de gemeente als regievoerder om de gestelde doelstellingen, eisen en ambities uit de Ruimtelijke Koers te herdefiniëren. De uitvoering van de Ruimtelijke Koers vraagt om een dynamische en adaptieve aanpak waarbij bijsturing noodzakelijk kan zijn als blijkt dat de doelstellingen en ambities onvoldoende worden</p>

			<p>gerealiseerd. Dit betekent niet per definitie dat ambities en eisen aan kwaliteit worden losgelaten. Ook kan de keuze worden gemaakt om bijvoorbeeld de woningbouwproductie (tijdelijk) te verlagen, bepaalde deelontwikkelingen uit te stellen of om aanvullende (financiële) middelen in te zetten. Dit betreft een politieke en bestuurlijke afweging die gemaakt dient te worden op de context en prioriteiten van dat moment.</p>
<p>Ontbreken financiële onderbouwing en alternatieven</p>	<p>184, 266</p>	<p>Indiener 184 (Monumentenwerkgroep Houten van de Historische Kring 'Tussen Rijn en Lek') vindt dat de Ruimtelijke Koers in de breedte goed is uitgewerkt, maar mist diepgang, zoals een financiële onderbouwing (idem indiener 266) en een beschouwing over ruimtelijke en/of tijdsafhankelijke factoren. Vindt dat een robuustheidstoets voor de afzonderlijke gebiedspaspoorten en het plan als geheel ontbreekt. Mist alternatieven in het geval van economische tegenwind. Er is nauwelijks aandacht voor ontwikkelingen in de nabije omgeving (gevolgen van uitbreidingen van de omliggende dorpen als Bunnik, Odijk en Werkhoven of Nieuwegein en Utrecht en de gewenste groene buffer tussen Utrecht en Houten. Stelt dat er niet is afgestemd met buurgemeenten. Vindt de Ruimtelijke Koers als geheel te risicovol en daardoor nu niet gereed voor besluitvorming. Bepleit een bredere beschouwing van de gevaren die op de loer liggen en een uitwerking van de technische en financiële haalbaarheid.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De Ruimtelijke Koers is een visiedocument met een perspectief op de (woningbouw)ontwikkeling van Houten voor de komende 20 jaar. Uiteraard dient deze visie wel tot een financieel haalbare opgave te leiden. Anders blijft het immers bij een visie die niet realiseerbaar blijkt. De indiener merkt terecht op dat in het document van de Ruimtelijke Koers (en bijlagen) geen concrete financieel-strategische onderbouwing is opgenomen. De Ruimtelijke Koers kent een financieel perspectief waar de financiële haalbaarheid is verkend, alleen gezien het geheime karakter van de (financiële) gegevens, is deze bijlage niet openbaar beschikbaar. Alleen het college en de gemeenteraad hebben toegang tot de inhoud van deze rapportages, en betrekken dit bij de besluitvorming over de Ruimtelijke Koers. Het openbaar maken van de bijlage zou de onderhandelingspositie van de gemeente met marktpartijen schaden.</p>

Kansen voor Houtense inwonersinitiatieven	208 (Stichting Het Lokaal), 322	<p>Indiener 208 (Stichting Het Lokaal) wijst op geslaagde inwonersinitiatieven zoals project Haag & Hof en de daaruit voortvloeiende stichting Het Lokaal. Heeft bij bouwopgave van 5.000 woningen zorg dat deze opgave voornamelijk door marktpartijen, zonder lange termijn belang bij duurzame wijken en buurten, opgepakt moet worden. Project Haag & Hof laat zien dat inwoners die zelf de regie nemen van grote meerwaarde zijn voor een buurt. Bij inbreidingslocaties is het wenselijk om te kijken wat er nodig is in de buurt om deze duurzaam vitaal te houden. Ook de woningcorporatie heeft hier een belang bij. Het zou gemiste kans zijn als Viveste en het goed lopende inwonersinitiatief De Wakkere Akker niet als eerste een voorzet kunnen doen voor een duurzame woningbouwontwikkeling in de Akkers.</p> <p>Indiener 208 Heeft zorg over de manier van verkoop door de gemeente Houten zoals dit in de afgelopen jaren is gedaan. De manier waarop diverse locaties zijn verkocht, zoals de locatie naast de Sionkerk, is strijdig met de gedachte dat inwoners zelf initiatief kunnen nemen. De verkoopvoorwaarden zijn namelijk gericht op verkoop aan een marktpartij en sluiten inwonersinitiatieven of wooncoöperaties impliciet uit. Pleit ervoor dat de planvorming van de locaties binnen de Rondweg wordt gedaan door Houtense initiatiefnemers. Niet door een tender aan marktpartijen maar door de inzet van onze eigen inwoners. Wij zijn ervan overtuigd dat dit de kwaliteit van het plan, de betrokkenheid van de inwoners en de toekomstbestendigheid van een wijk ten goede komt. Haag & Hof en de Ecowijk zijn daar bewijzen van.</p> <p>Indiener 322 vindt dat de doorontwikkeling van Houten inwoners de gelegenheid geeft om zelf regie te nemen over de gebiedsontwikkeling. Niet op de klassieke manier van participatie en draagvlak en ook niet (per se) met collectief particulier opdrachtgeverschap. Indiener stelt voor op een volwassen en haast professionele manier samen met inwoners en eindgebruikers een plan te maken. Indiener geeft aan dat dit eerder bewezen te hebben met het plan Haag & Hof.</p> <p>Het vraagt volgens indiener 322 echter wel een andere manier van ontwikkelen en een andere manier van gronduitgifte. Indiener vindt het jammer dat de gemeente hier de afgelopen jaren geen rekening mee heeft gehouden. Bij de verkoop van De Geer, het Hout en het schoolgebouw aan de Beekmos is de procedure zo ingericht dat</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>De Ruimtelijke Koers biedt ruimte om alternatieve woonvormen en -constructies, zoals een eigen bewoners initiatief, te alloceren in de beoogde deelgebieden. De gemeente kijkt positief naar dit soort initiatieven waarbij bewoners en specifieke doelgroepen in staat zijn om een eigen woonomgeving te creëren en realiseren Voorwaarde is dat deze concepten c.q. initiatieven passen binnen de kaders en ambities van de Ruimtelijke Koers. Daarnaast geldt dat de gemeente dergelijke initiatieven wil en kan faciliteren, echter de regie en het initiëren ligt bij de markt/het collectief.</p> <p>We zien initiatieven van bewoners voor zover dit past binnen de mogelijkheden en onze rol bij toekomstige locatieontwikkelingen graag tegemoet.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i></p> <p>We hebben expliciet benoemd dat ruimte bestaat voor dit soort initiatieven in de Ruimtelijke Koers en dat de gemeente medewerking wil verlenen aan het mogelijk maken (niet alleen in Noordwest) zolang dit past binnen de ambities en kaders van de Ruimtelijke Koers.</p>
--	---------------------------------------	--	--

		<p>inwoners geen enkele rol van betekenis konden spelen anders dan een beetje meedenken over het winnende plan.</p> <p>Indiener is ervan overtuigd dat meer regie voor inwoners niet betekent dat je alleen maar rijwoningen kan bouwen en niet betekent dat je genoeg moet nemen met een lagere grondprijs. Bouwen binnen de visie van de gemeente maar met een vernieuwende en prikkelende aanpak. Indiener biedt aan hier actief bij te helpen vanuit eigen professie en vanuit de rol als lid van het RvT van inwonersinitiatief Het Lokaal.</p>	
Waardedaling en uitkoopregelingen n.a.v. Ruimtelijke Koers	60, 281 (ASR), 349	<p>Indiener 60 geeft aan dat hoogbouw rondom woningen van indiener zeker leidt tot waardedaling van de woningen. Alleen al de bekendmaking van deze visie heeft nu al nadelige gevolgen.</p> <p>Indiener 281 (ASR) wijst op waardedaling van vastgoed als gevolg van negatieve effecten op het woon- en leefklimaat, zoals geluidsoverlast, Co2-vervuiling, aantasting van ruimtelijke vergezichten en uitzicht en aantasting van natuur- en recreatiewaarde. Vraagt of de ontwikkelaar een planschadeovereenkomst zal ondertekenen. Vraagt gemeente om vóór besluitvorming van de Ruimtelijke Koers een gedegen en objectieve planschade analyse te (laten) maken, zodat de impact kan worden meegewogen in de besluitvorming.</p> <p>Indiener 349 geeft aan dat bij uitvoering van de Ruimtelijke Koers bewoners moeten worden uitgekocht. Indiener 349 vraagt de gemeente welke regelingen hiervoor zijn bedacht. Indiener 349 aan dat er sprake zal zijn van waardevermindering van woningen door ontwikkelplannen indiener geeft aan dat waardeverlies zal moeten worden gecompenseerd en doet de aanname dat de gemeente dit zal doen.</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>De gemeente kan zich voorstellen dat sprake kan zijn van een waardedaling van eigendommen wanneer in de directe omgeving een ontwikkeling tot realisatie komt. Naast de bezwaar- en beroepsmogelijkheden is wettelijk hiervoor een planschaderegeling beschikbaar. Echter, de beschreven effecten door de indiener geven een negatief perspectief waarbij de gemeente in de Ruimtelijke Koers ook ambities heeft gedefinieerd voor verbetering van de binnenstedelijke leefomgeving. Dit betreft onder meer vergroening van de openbare ruimte, verduurzaming van vastgoed, verbetering van langzaam verkeerroutes en kwalitatieve oplossingen voor auto parkeren.</p> <p>Op dit moment kan de impact van de Ruimtelijke Koers op individuele bestaande eigenaren niet worden gedefinieerd. De gemeente voorziet echter door de Ruimtelijke Koers een kwalitatieve verbetering van de leefomgeving in het centrum. Toch is het mogelijk dat voor individuele eigenaren</p>

			<p>sprake is van een negatief effect op de waarde van eigendommen.</p> <p>Met betrekking tot de vraag van de indiener naar de regeling voor uitkoop geldt dat de Ruimtelijke Koers niet beoogt om grootschalig bestaande woningeigenaren uit te kopen. Naast dat de gemeente die niet wenselijk ziet is dit ook financieel niet haalbaar.</p>
Eerst een besluit nemen over Molenzoom en Centrum	119	<p>Indiener 119 is positief over geschetste fasering (eerst Molenzoom en Centrum, hetgeen kan leiden tot temporisering elders) en prioriteit voor appartementen voor starters en senioren, met afstand tot bestaande woonwijken. Pleit ervoor om ontwikkeling van Koppeling en Noordwest uit te stellen. Redenen hiervoor zijn de complexiteit van de gehele Ruimtelijke Koersen de kans op vertraging. Dit biedt de kans om de vanwege de woningbehoefte gewenste realisatie in Centrum en Molenzoom te bespoedigen</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>De stelling van de indiener sluit goed aan op de beoogde fasering van de Ruimtelijke Koers. Wel geldt dat in Noordwest en Koppeling mogelijke enkele deelontwikkelingen al wel worden gerealiseerd in de komende 10 jaar. Dit betreffen de locatieontwikkelingen die relatief eenvoudig en zonder grootschalige investeringen tot realisatie kunnen komen.</p>
Ontwikkelstrategie legt een grote druk op leefomgeving Centrum en Molenzoom	244	<p>Indiener 244 stelt dat de ontwikkelstrategie onevenredig grote druk legt op het aantal te bouwen woningen in het Centrum en Molenzoom waardoor de leefomgeving in die gebieden onder druk komt te staan. Eerst worden het Centrum en de Molenzoom volgebouwd en als de bovengrens van de beoogde woningbouwopgave daar is bereikt kan dit leiden tot temporisering en minder woningen in met name de Koppeling. Indiener 244 stelt voor om in overleg met de direct omwonenden, een impactanalyse uit te voeren naar de effecten van het ontwerp op de huidige bewoners en bestaande woningen. Indiener 244 vraagt een toezegging van de gemeente. Indiener 244 stelt ook voor om op basis van onderzoek/ontwerpinstrumenten onderbouwde grenzen op te stellen voor hoogte, vorm en plaatsing van de gebouwen om (significant) verlies van daglicht en zicht in bestaande en nieuwe woningen te voorkomen.</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>Verdichting in het Centrum en Molenzoom vraagt om een zorgvuldige afstemming met de omgeving waarbij wordt gekeken naar de effecten van verdichting op de directe omgeving. Te denken valt aan onder meer schaduwwerking en de toename van verkeerstromen. In de planuitwerking zal een stedenbouwkundig ontwerp (incl. hoogte, vorm, parkeren) in samenspraak met de omgeving worden bepaald. Daarnaast is sprake van een gangbare bestemmingsplanprocedure waarbij inspraak en bezwaar onderdeel van is.</p>

			Het is ons niet duidelijk wat de indiener bedoelt met een impactanalyse. De impact van verdichting op de omgeving is onderdeel van de planuitwerking per locatie en initiatief.
Begin in Noordwest	236, 244, 332	<p>Indiener 236 geeft aan dat de Ruimtelijke Koers de nadruk legt op verdichting op het Centrum, het deelgebied de Bengelbongerd en de Molenzoom. Als in die gebieden meer gebouwd kan worden, kunnen er minder woningen in de Koppeling komen. Indiener 244 uit zich in soortgelijke bewoordingen.</p> <p>De Ruimtelijke Koers besteedt geen aandacht aan deze nadelige gevolgen van verdichting. Indiener 236, 244, 332 vragen om meer spreiding van te bouwen woningen over verschillende locaties. Vragen om te starten in Noordwest om, aan de hand van de ervaringen daar, te bezien wat er in het Centrum, deelgebied Bengelbongerd en Molenzoom mogelijk en nodig is.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De Ruimtelijke Koers voorziet een start in Centrum en Molenzoom waarbij de (her)ontwikkeling van Noordwest grotendeels op langere termijn is voorzien. De reden is dat op dit moment enkele concrete initiatieven bestaan in Centrum/Molenzoom en daarnaast dat er relatief beperkt grootschalige ingrepen noodzakelijk zijn. Dit maakt dat in Centrum en Molenzoom op korte termijn een start kan worden gemaakt met de uitvoering van de Ruimtelijke Koers. Voor Noordwest geldt dat wel grootschalige (infrastructurele) ingrepen benodigd zijn en bovendien vraagt herontwikkeling in dit deelgebied meer tijd om tot afspraken te komen met eigenaren en het aantrekken van financiële middelen vanuit buiten. Delen van Noordwest kunnen wellicht in de komende jaren worden uitgevoerd, maar de gemeente verwacht dat een grootschalige herontwikkeling pas op lange termijn kan plaatsvinden.</p> <p>Overigens geldt dat verdichting van het Centrum en Molenzoom vraagt om zorgvuldigheid. Dit betreft onder meer schaduwwerking, duurzaamheid, inpassing met omgeving en verkeerstromen. In de planuitwerking heeft dit de volle aandacht van de</p>

			gemeente.
Actieve rol gemeente nodig	275 (Roosdom Tijhuis, Van Wanrooij projectontwikkeling)	Indiener 275 (Roosdom Tijhuis, Van Wanrooij projectontwikkeling) is het eens met het voorstel voor Molenzoom te gaan werken aan versnelling planologisch kader in de vorm van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte of omgevingsplan. Is van mening dat de door gemeente voorgestane planning en ambitie wat betreft integrale ontwikkeling een actieve rol van gemeente noodzakelijk maakt. Heeft voorkeur voor het vastleggen van afspraken via anterieure overeenkomsten maar vraagt gemeente, gelet op genoemde realisatietermijn, om bereid te zijn alle mogelijke instrumenten in te zetten: wet voorkeurrecht gemeente, onteigening en exploitatieplan.	<i>Antwoord:</i> Het realiseren van de Ruimtelijke Koers zal een actieve rol van de gemeente vragen. De gemeente voorziet daarbij het vastleggen van de afspraken met eigenaren en ontwikkelaars in anterieure overeenkomsten. Als dit niet mogelijk blijkt, is een exploitatieplan een alternatief instrument om het kostenverhaal te verzekeren. Of de gemeente bereid is om Wet voorkeursrecht gemeenten en/of onteigening als instrument in te zetten, kan niet vooraf worden vastgesteld. Inzet van deze instrumenten wordt niet uitgesloten maar betreft een situationele afweging die wordt gemaakt op moment dat daar aanleiding voor bestaat.
Ruimtelijke Koers nog niet concreet	312	Indiener 312 geeft aan dat de Ruimtelijke Koers nog niet concreet is en zijn benieuwd naar de verdere plannen en planning voor De Slinger. In het bijzonder willen indieners weten hoe het gebied eruit komt te zien, wanneer dat bekend is, met welk doel er gebouwd gaat worden, wat voor type woningen/bedrijven er komen. Indieners vragen zich af of rekening gehouden gaat worden met eventuele overlast van horeca voor bewoners.	<i>Antwoord:</i> Het klopt dat de Ruimtelijke Koers geen concrete uitspraak doet over de toekomstige invulling van De Slinger. De Ruimtelijke Koers is een visiedocument en geeft de kaders en randvoorwaarden voor potentiële ontwikkelingen in de toekomst. Op het moment dat het initiatief komt om De Slinger tot herontwikkeling te brengen, wordt een planvormingsproces opgestart. In dit proces wordt onderzocht op welke wijze herontwikkeling mogelijk is. Op dat moment wordt ook een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld en uitgewerkt welke functies in het gebied komen. De Ruimtelijke Koers geeft een

			richting aan de voorwaarden en kaders die op dat moment gelden voor de Slinger.
Beschermen tegen speculatie en ongewenst gebruik van woningen	324	<p>Indiener 324 vinden dat het verruimde en bestaande woningaanbod beschermd moet worden tegen speculatie en ongewenst gebruik. Indiërs geven aan dit aspect te missen in de Ruimtelijke Koers. Indiener geeft als voorbeeld dat de 3 huizen die afgelopen tijd verkocht zijn bij indiener in de straat allen zijn verkocht aan expats, die er slechts delen van het jaar wonen. Dit is volgens indiener doodzonde. Zo worden inwoners in Houten die een nieuw plekje zoeken (jongeren en ouderen) verdrongen.</p>	<p><i>Antwoord:</i> In Nederland wordt er weer vaker voor gepleit om bij nieuwbouw van woningen een eigenbewoningsplicht op te leggen. Bij dit onderwerp is sprake van een golfbeweging: tussen 2010 en 2017 was hier niet of nauwelijks sprake van omdat er veel minder vraag was naar koopwoningen vanwege de moeilijke economische situatie. Na 2017 is de koopmarkt sterk aangetrokken en is er dus zeker reden om speculatie bij nieuwbouw van koopwoningen tegen te gaan. Bij bestaande woningen komt het inmiddels vaker voor dat woningen worden 'verkamerd', dat wil zeggen dat deze bewoond worden door meerdere, meestal éénpersoons-huishoudens, die voorzieningen delen (zoals keuken en sanitair). In 2019 heeft het college van Houten hierover Beleidsregels voor woningomzetting en woningsplitsing vastgesteld. Deze zijn bedoeld om enerzijds negatieve gevolgen voor de leefbaarheid in een buurt te beperken en om anderzijds in enige mate tegemoet te komen aan de vraag naar dergelijke woonvormen. Het woningbouwprogramma van de Ruimtelijke Koers, met een aanzienlijk deel kleine appartementen (die geschikt zijn voor eenpersoonshuishoudens) zal de vraag naar verkamering en splitsing van woningen vermoedelijk doen afnemen.</p>

Ruimtelijke Koers samen tot een succes maken	359 (Viveste)	<p>Indiener 359 (Viveste) wil graag in gesprek met de gemeente over haar ideeën en ambities. De Ruimtelijke Koers biedt kansen om Houten aantrekkelijk en leefbaar te houden voor haar huidige en toekomstige inwoners. Viveste gaat graag verder in gesprek met gemeente Houten, commerciële en maatschappelijke partijen voor het formuleren van doelen en kansen om gezamenlijke ambities waar te maken binnen voor alle partijen passende (financiële) kaders. Indiener kijkt er naar uit om samen met de gemeente Houten de Ruimtelijke Koers tot een succes te maken.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Fijn te horen. De gemeente gaat graag in gesprek met de indiener.</p>
Stedenbouwkundige richtlijnen te rigide (zoals setbacks)	342 (Altera)	<p>Indiener 342 (Altera) is er tegen dat de bouwkundige spelregels en richtlijnen (zoals verplichte setbacks) zeer specifiek en rigide zijn opgesteld. Dit is niet in overeenstemming is met het flexibele karakter dat is beoogd is voor de Ruimtelijke Koers. De ontwikkelstrategie voor de realisatie van de Ruimtelijke Koers moet immers aanpasbaar zijn in de tijd, moet inspelen op (nieuwe) ontwikkelingen en moet kunnen reageren op acties en ontwikkelingen die worden geïnitieerd door marktpartijen.</p>	<p><i>Antwoord:</i> In de Ruimtelijke Koers maken we onderscheid tussen spelregels en richtlijnen. Spelregels zijn harde eisen en hebben voor het bouwvolume betrekking op de bouwhoogte. Daarnaast zijn er richtlijnen die gekoppeld zijn aan ambities die gehaald moeten worden. Deze mogen inderdaad niet te concreet zijn.</p> <p>In het geval van de setback betreft het een richtlijn met als doel om de ervaring van de verspringende bebouwingshoogte op straatniveau te beheersen en daarmee de menselijke maat te vinden. En om tegelijkertijd meer daglicht, bezonning en lucht op straatniveau te brengen en windval bij hogere gebouwen te beperken.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> Spelregels en richtlijnen zijn aangepast, waarbij meer flexibiliteit wordt gegeven aan de toekomstige ontwikkelingen.</p>

Hoofdstuk 5: Deelgebieden

Onderwerp	Indiener	Samenvatting zienswijze	Antwoord / Aanpassing in Ruimtelijke Koers
Deelgebieden (HS 5)			
Onteigenen en slopen van woningen	60, 202, 241, 251, 255, 259, 276, 311, 322, 329, 352, 374, 380	<p>Indiener 60 zegt over het slopen van woningen het volgende:</p> <p>Indiener 60 leest in paragraaf 5.2.2 dat voor het Centrumgebied voornamelijk wordt uitgegaan van sloop en nieuwbouw. Indiener geeft aan dat hierdoor woningeigenaren in het Centrumgebied en in de directe omgeving in onzekerheid verkeren. Indiener 60 maakt zich zorgen over de waardedaling en verkoopbaarheid van woningen. Daarnaast geeft indiener 60 aan dat de twijfel toeslaat of indiener nog wel moeten investeren in (verduurzaming van) woningen. Indiener geeft aan dat er onduidelijkheid bestaat over eventuele sloop van woning indiener. Indiener geeft aan dat door het team van de Ruimtelijke Koers wel is aangegeven dat er geen sloop van koopwoningen zal plaatsvinden. Indiener 60 vindt dat de Ruimtelijke Koers voor ontwikkelgebied Centrum aangepast moet worden op de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er wordt expliciet vermeld dat er geen onteigeningsprocedure gestart wordt tegen huiseigenaren om koopwoningen in het Centrumgebied van Houten te slopen. - Op de Raamwerkkaart voor het Centrumgebied wordt in ieder geval het omcirkelde gebied waar koopwoningen staan (zie tekening van indiener 60) niet meer als zone 3/ontwikkelgebied gearceerd. <p>Indiener 202 stelt hard gewerkt te hebben voor de woning waar zijn gezin woont en geeft aan nu bericht gekregen te hebben dat zijn woning nu gesloopt gaat worden om er een flat te plaatsen. Indiener smeekt om zijn straat/huis met rust te laten en niet te slopen.</p> <p>Indiener 241 is bang dat de gemeente de straat waar indiener woont gaat opkopen en slopen, terwijl mensen er al 35 jaar wonen.</p> <p>Indiener 251 maakt bezwaar tegen de manier waarop gecommuniceerd wordt naar bewoners waarvan de woningen</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>We begrijpen de zorgen en onduidelijkheid. Nieuwbouwprojecten komen nu en in de toekomst in Houten tot stand op basis van private initiatieven van eigenaren of vertegenwoordigers van eigenaren. De gemeente gaat niet onteigenen of slopen. In veel gevallen gaat de gemeente daar ook niet over omdat zij geen eigenaar is. Het instrument van onteigening kan in uitzonderlijke gevallen door de gemeente worden ingezet.</p> <p>Het gebiedspaspoort bevat voor elk deelgebied een raamwerkkaart en een voorbeelduitwerking. In de raamwerkkaart is de hoofdstructuur, openbare ruimtes en routes en een zonering opgenomen. De zonering is geen afbakening van een projectgebied, maar geeft randvoorwaarden aan ontwikkelingsmogelijkheden per zone. In de voorbeelduitwerking is een mogelijke doorkijk gemaakt naar de toekomst, waarbij een aantal mogelijke projecten in de deelgebieden zijn ingetekend. Deze projecten zijn indicatief en berusten niet op concrete plannen.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i></p> <p>In de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers is een passage opgenomen</p>

	<p>afgebroken gaan worden. De indiener is niet persoonlijk op de hoogte gesteld en moet via via horen dat zijn woning wordt gesloopt. De indiener stelt met plezier op deze plek te wonen en wil daar graag blijven. De indiener vraagt wat de consequenties zijn voor zijn woning, wanneer het gaat starten en of hij een vervangende woning krijgt of dat verhuiskosten worden vergoed als ze ergens anders heen gaan. De indiener stelt dat er zo veel documentatie is dat ze daar onmogelijk deze vragen uit beantwoord krijgen.</p> <p>Indiener 259 snapt de behoefte aan extra bouwen maar vindt het geen goed plan als hierdoor mensen verplicht moeten verhuizen.</p> <p>Indiener 276 geeft aan het onbegrijpelijk te vinden dat Houten er voor kiest om straten aan te wijzen die gesloopt mogen worden voor hoogbouw. Indiener 276 geeft aan dat met die straten niets mis is.</p> <p>Indiener 311 maakt zich zorgen over geruchten van sloop en hoogbouw in het centrumgebied in de omgeving van haar woning.</p> <p>Indiener 322 vindt de sloop van middeldure huurwoningen aan de Smidsgilde ongewenst. De sloop-nieuwbouw van circa 70 woningen is volgens indiener weggestopt op pagina 119. De manier waarop inwoners dit moeten lezen vindt indiener niet kunnen. Sloop is een precair onderwerp waar zorgvuldig mee om moet worden gegaan en dat is hier niet gebeurd. Indiener 322 vindt slopen van deze woningen geen goed voorstel omdat dit kapitaalvernietiging is. Middeldure huurwoningen worden ingeruild voor appartementen. Er is juist behoefte aan dergelijke huurwoningen.</p> <p>In de visie staat een abstract plaatje met oranje vlak. Indiener 322 geeft aan vanuit kennis en ervaring te weten dat dit het volgende concreet betekent voor de Smidsgilde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sloop voor circa 70 grondgebonden woningen om plaats te maken voor 400 tot 500 appartementen. Dat is namelijk de bouwhoogte gecombineerd met het te bebouwen oppervlak. - Voor een (enigszins) haalbare businesscase kom je uit op minimaal 500 appartementen (de marktwaarde van 70 grondgebonden woningen moet namelijk worden terugverdiend via de grondwaarde). 	<p>waarin we uitleggen dat de getoonde plannen indicatief zijn en dat van onteigening of sloop door de gemeente geen sprake is. Toekomstige ontwikkelingen vinden plaats op basis van initiatieven van eigenaren in het gebied.</p>
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> - Hoeveel is circa 500 woningen? Op 10% van het oppervlak van de wijk Het Gilde verdubbelt bijna het aantal woningen in de hele wijk. Het zijn evenveel woningen als de wijk de Akkers maar dan op een postzegel. - Circa 500 woningen leidt tot een grote parkeerbehoefte (zelfs met een te lage parkeernorm). Het oppervlak voor parkeren is even groot als het oppervlak van het hele gebiedje. <p>Indiener 329 woont in het Focusproject in de Lobben en ziet dat de laagbouw verdwijnt/gesloopt wordt en hoogbouw voor in de plaats komt. De indiener vindt dit kapitaalvernietiging van het Focusproject en stelt dat er nog genoeg andere laagbouw.</p> <p>Indiener 352 geeft aan onaangenaam verrast te zijn geweest met de Ruimtelijke Koers waarin indiener heeft moeten vernemen dat het huis van indiener gesloopt gaat worden.</p> <p>Indiener 374 is bewoner De Gilde, vreest sloop. Geeft aan dat tijdens inloopavonden van 10 en 11 juni is gezegd dat er op de Goudsmedengilde, Kooikerseind, Bakkersgilde en De Fuik geen koopeengezinswoningen worden gesloopt. Op de vraag of De Fuik nr. 1 t/m 10 "gemengde" koop-huur eengezinswoningen worden gesloopt werd onduidelijk geantwoord. Vraagt in de Ruimtelijke Koers aan te geven dat de koopwoningen Kooikerseind nr. 1 t/m 17, Goudsmedengilde nr. 35 t/m 45, De Fuik nr. 11 t/m 22 en Bakkersgilde nr. 16 t/m 64 uit zone-3 worden gehaald (dus geen sloop). Idem t.a.v. de koop- en huurwoningen De Fuik nr. 1 t/m 10.</p> <p>Indiener 380 wijst op stress vanwege mogelijke sloop van woning.</p> <p>Indiener 255 vindt het jammer dat de semibungalows in het centrum gaan verdwijnen, omdat deze goed binnen het Houtens DNA passen. Vriendelijke huisjes, rode deurtjes, voortuintjes en gordijnen voor de ramen maakt dat de huisjes grote waarden hebben en een Houtens gevoel van veiligheid geven.</p>	
Fietsparkeren kwaliteitseisen	159 (Fietzersbond Houten)	Indiener 159 doet de suggestie om in bouwvoorschriften kwaliteitseisen te stellen aan fietsparkeren, gerelateerd aan de doelgroep. Uit de Ruimtelijke Koers blijkt dat appartementenbouw	<i>Antwoord:</i> Dank voor de suggestie. Dit kan ook meegenomen worden in het nieuwe

		<p>onder meer is bedoeld voor ouderen. Dat betekent dat er voldoende ruimte moet zijn voor de hele fietsfamilie (grotere fietsen zoals driewielers en scootmobielen) en dat de parkeerruimten vanuit de woningen gemakkelijk toegankelijk zijn. Jongeren zullen meer gebruik willen maken van bakfietsen, mogelijk in deelgebruik of gehuurd. Er moet dus ruimte zijn voor deelbakfietsen.</p>	<p>parkeerbeleid van de gemeente (auto- en fietsparkeren) die op dit moment wordt voorbereid.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> In de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers is in paragraaf 3.7.4 (over parkeren) opgenomen dat er niet alleen aandacht is voor de kwaliteit en het aantal fietsenstallingen, maar ook voor de ruimte voor bijzondere fietsen zoals driewielers, scootmobielen of bakfietsen.</p>
Voorkeuren ontwikkeling gebieden	255, 259, 311, 330	<p>Indiener 255 is content met de uitwerking van Molenzoom, Koppeling en Noordwest.</p> <p>Indiener 259 spreekt zijn voorkeur uit voor Doornkade met uitzondering van gebied bij de ijsbaan, Molenzoom en de Koppeling maar dan niet te hoog.</p> <p>Indiener 311 (bewoner Wernaarseind) heeft begrip voor de woningnood en is redelijk positief over de plannen (zoals bebouwing in Molenzoom en Doornkade).</p> <p>Indiener 330 kan zich vinden in de keuze om bouwontwikkelingen te concentreren rond de Koppeling, de Molen en het Centrum.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Fijn dat u positief bent over ons voorstel om nieuwbouw vooral in bestaand Houten te laten plaatsvinden in plaats van een nieuwe wijk in Houten-Oost. Centrum, Molenzoom, Koppeling en Noordwest lenen zich elk vanuit een ander perspectief goed voor een transformatie en verdichting. De Ruimtelijk Koers legt vooral de grote lijnen voor de ontwikkelingen in deze deelgebieden vast. Bij een verdere planontwikkeling in de deelgebieden zal meer in detail gekeken worden naar bijvoorbeeld de inpassing van de ijsbaan.</p>
Profiel	228, 260	<p>Indiener 228 en 260 wijzen op p. 109 Ruimtelijke Koers waar een profiel van een rijwoning is afgebeeld, naast zones 1 t/m 4. De hoogte van de getekende rijwoning is onjuist weergegeven, namelijk buiten verhouding groot. Het getekende rijtjeshuis is zelfs groter dan 3 bouwlagen getekend, terwijl het even hoog of zelf kleiner is.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Een rijwoning in Houten bestaat uit 1 á 2 bouwlagen en een schuin dak. De getekende rijwoning heeft twee bouwlagen en een schuin dak. Een schuin dak is over het algemeen hoger dan 3 meter. Kijkend naar de dakhellingen in Houten dan zien we veel</p>

			steile daken (helling groter dan 45 graden) en dat betekent bij een bouwdiepte van meer dan 6 meter dat het schuine dak hoger is dan 3 meter. Dat betekent dat een rijwoning van twee bouwlagen met een schuin dak hoger is dan een gebouw van drie bouwlagen.
3D weergave maximaal toegestane bouwhoogtes	112	Indiener 112 verzoekt om de maximaal toegestane bouwhoogtes in een 3D visualisatie weer te geven waarbij zichtlijnen vanaf bestaande bebouwing en eventuele schaduwwerking zichtbaar wordt.	Antwoord: Een dergelijk onderzoek is binnen de opmaak en abstractieniveau van de Ruimtelijke Koers niet relevant. Bij de planvorming van concrete projecten in de deelgebieden is een dergelijk onderzoek wel noodzakelijk.
Gebiedspaspoort Centrum (paragraaf 5.2)			
1. Voor/positief over ontwikkeling			
2. Tegen/negatief over ontwikkeling			
3. Gebieds-paspoort (raamwerkkaart, spelregels en ontwerpprincipes)			
Terughoudendheid en zorgvuldigheid grootschalige gebiedsontwikkelingen in Centrum	359 (Viveste)	Indiener 359 (Viveste) geeft aan veel sociale huurwoningen in het centrumgebied van Houten te hebben. Indiener constateert dat in de ruimtelijke uitwerkingen van het gebiedspaspoort centrum veel woningen van Viveste in aanmerking komen voor vernieuwing (sloop-nieuwbouw) en hoogbouw. De woningen van Viveste zijn voornamelijk gebouwd in de tweede helft van de jaren 80 en bieden een fijn thuis aan veel van huurders. Viveste geeft aan dat zij financieel en maatschappelijk niet in de positie is om kapitaal te vernietigen. Indiener geeft juist om deze reden aan terughoudend en zorgvuldig om te gaan	Antwoord: We beogen met de Ruimtelijke Koers geen grootschalige sloop van de bestaande bebouwing en daarmee een aanzienlijk deel van de voorraad van Viveste. Wel biedt de Ruimtelijke Koers aanleiding om samen met Viveste te verkennen welke mogelijkheden bestaan voor verdichting in het centrum.

		met grootschalige gebieds-ontwikkelingen die een omvangrijk deel van haar sociale huurwoningen raakt.	<p>Uiteraard is de financiële positie van Viveste van belang om te bepalen óf en op welke wijze herontwikkeling mogelijk is. Een financieel haalbare (her)ontwikkeling, zowel voor Viveste als de gemeente, is in deze afweging een randvoorwaarde. We blijven hierover graag met u in gesprek.</p> <p>Bij een eventueel plan voor sloop van bestaande huurwoningen zal zorgvuldig omgegaan moeten worden met de belangen van de zittende huurders (zoals maatwerk in geval van een terugkeergarantie en een verhuiskostenvergoeding).</p>
Visie op winkelcentrum Het Rond	244	<p>Indiener 244 geeft aan dat de Ruimtelijke Koers aan kracht kan winnen als er een duidelijke visie wordt gegeven op de gewenste ontwikkeling van het winkelcentrum het Rond en de plaats van de stadsstraat De Molen daarin. Gezien de huidige problematiek van leegstand in het winkelcentrum en de mogelijke negatieve invloed van de huidige Corona-crisis daarop is een heldere, toekomstbestendige visie op de wijze waarop een levendig centrumgebied kan worden ontwikkeld nodig. Dat gaat verder en is breder dan verdichten en bebouwen. Indiener 244 stelt ook voor om een toekomstbestendige visie te ontwikkelen op de gewenste ontwikkeling van het winkelcentrum Het Rond, in samenhang met de stadsstraat De Molen.</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>Het zal de verdere uitwerking en latere ontwikkeling van het centrum zeker kracht bij zetten wanneer er na vaststelling van de Ruimtelijke Koers een integrale toekomstvisie wordt opgesteld voor het centrum, waarin ook de nadrukkelijke relatie met de Molenzoom, maar ook de relatie tussen het oostelijk en westelijk deel van het centrum, nader wordt uitgewerkt en waar mogelijk versterkt. Het gebiedspaspoort van het centrum vormt een belangrijk uitgangspunt hiervoor.</p>
Eerdere verbeterplannen Centrum	8, 9, 27	<p>Indiener 8 geeft aan dat eerder niet goed is omgegaan met de verbouwing van Het Rond. Indiener 9 geeft aan dat met de Ruimtelijke Koers er voor het centrum een zoveelste poging wordt gedaan om deze aantrekkelijk te maken. Indiener 9 doet suggesties hoe het Centrum van Houten wél aantrekkelijk en onderscheidend kan worden gemaakt:</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>Meer vergroening van het centrum realiseren op een grootschalige, integrale manier, met een hoge ambitie, is integraal onderdeel van het gebiedspaspoort van het centrum in de</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - Het ontwikkelen van het centrum als groene kamer (en niet alleen het plein het Rond als groene plek in het centrum zoals is opgenomen in de RK); - Niet alleen groen op maaiveldniveau maar ook groen op andere niveaus; - De introductie van gemeenschappelijke groenvoorzieningen die de appartementencomplexen en terrassen met elkaar verbinden; - Bewoners van de appartementen worden uitgedaagd om op eigen terrein bij te dragen aan het groene uiterlijk van het centrum; <p>Indiener 9 concludeert: Houten als duurzame stad met een groen hart als sociale ontmoetings- en woonplek. Indiener geeft aan dat één project(plan) moet worden opgesteld en dat deze moet worden uitgevoerd door ambitieuze architecten. Indiener 9 geeft aan dat Houten hiermee lef toont en het stedenbouwkundige concept van de stedenbouwkundige Derks (centrale groenvoorzieningen de basis) in ere worden gehouden.</p> <p>Indiener 27 geeft aan dat eerdere upgradings van het centrum leidde volgens indiener telkens tot een nieuw onsamenhangend project. Grootchalig en hoogwaardig het centrum aanpakken is de enige mogelijkheid om het Rond te redden als stedelijk centrum. Indiener 27 pleit voor een duidelijke stellingname en visie als gemeente, bijvoorbeeld gebaseerd op de circulaire beginselen.</p>	<p>Ruimtelijke Koers. Dit vormt een belangrijke onderlegger voor het nieuwe centrum waarbij niet zal worden ingeboet op het hoge ambitieniveau. Ook ruimte bieden voor circulaire economie samen met bewoners en ondernemers van het centrum is hierbij een doel (dat de komende periode reeds actief wordt opgepakt d.m.v. het actieplan circulaire economie).</p>
Verdichting en hoogbouw in Centrum logisch	27 (Vidès), 35 (NDS/AV Stumpf Nederland V.O.F.), 37, 96, 216, 314, 364	<p>Indiener 27 (Vidès) leest dat de gemeente de stationsomgeving intensiever te willen benutten. In de 3D studie is direct naast het station een volume geplaatst op het parkeerterrein van JOINN! Zegt als mede-eigenaar open te staan om op deze locatie veel meer volume toe te voegen middels sloop/nieuwbouw.</p> <p>Indiener 35 vindt de aangegeven verdichting door hoogbouw in het Centrumhart helaas een onontkoombaar gegeven en een stadshart leent zich daarvoor ook het beste. Volgens indiener moet ergens de pijn geleden worden. Indiener 96 en 364 vinden het ontwikkelen in het centrum logisch. Indiener 37 en 314 vinden het centrum ('t Rond) een goed plek om hoogbouw te concentreren.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Het centrum van Houten leent zich goed voor verdichting, met name door de aanwezigheid van het treinstation. Initiatieven zijn altijd welkom en dat kan zeker ook op een andere wijze gedaan worden dan wat voorgesteld wordt in de voorbeeldverkeveling. De verdichting van het centrum is ook bevorderlijk voor het (behoud van het) voorzieningenaanbod in Houten. We vinden een hogere bouwhoogte (>10</p>

		<p>Ook indiener 216 is het eens met verdichting maar dan niet in de mate zoals voorgesteld in de Ruimtelijke Koers, indiener 216 kan zich wel vinden in hoogbouw met 5 lagen, maar 10 vindt indiener te veel.</p> <p>Indiener 374 vindt alleen in centrum- centrum zone 4 hoogbouw acceptabel. Laat dit aflopen van zone-4 naar zone-3 door naar 4-5 lagen appartementenbouw te gaan richting de bestaande eengezinswoningen in de omliggende wijken. In de zone 3 van Het Gilde en Weiden maximaal 4-5 lagen nieuwbouw</p>	<p>bouwlagen) verantwoord in het centrum, maar begrijpen dat dit niet overal kan. We hebben de zonering van de deelgebieden, waaronder het centrum, opnieuw beschouwd in relatie met de bouwhoogte.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> Op basis van nieuwe inzichten en de binnengekomen zienswijzen zijn de raamwerkkaarten en voorbeelduitwerkingen voor de deelgebieden aangepast. Hierin is een nieuwe zonering, met een nieuw hoogteprofiel en introductie van schuine daken, opgesteld waarmee een betere overgang tussen bestaande woongebieden en de nieuwe bebouwing wordt gemaakt.</p>
Omgeving Talingweide, Achterom en Kooikerseind	41, 51, 87, 162, 200, 220, 222, 231, 258, 335, 374	<p>Indiener 41 vraagt om toelichting waarom er voor een hoogteaccent (raamwerkkaart) is gekozen aan de Talingweide en niet aan het Kooikerseind. Volgens indiener 41 staat het hoogteaccent dat getekend is aan de Talingweide zeer dicht op lage bebouwing. Indiener 231 vindt dit ook. Indiener 231 is het ook niet eens met de geplande hoogbouw t.h.v. Talingweide vanwege het uitzicht vanuit indieners koopwoning.</p> <p>Indieners 162 en 258 (bewoners Talingweide) vrezen hoogbouw en verlies dorpse karakter. Indiener 162 wil niet dat deel De Weiden wordt opgeofferd aan stadse aspiraties van uitdijend Centrum met hoogbouw. Als woninghoogbouw al nodig zou zijn, dan in spoorzone. Vreest lange periode van onzekerheid.</p> <p>Indiener 231 vindt de roze arcering in het gebied t.h.v. Talingweide onduidelijk. Het lijkt te suggereren dat er hoogbouw komt, maar er staan nu voor een groot gedeelte eengezinswoningen (koop en huur) en het plan geeft hier nergens duidelijkheid hierover. Indiener 231 is tegen hoogbouw van 5-10 lagen tegenover zijn woning.</p>	<p><i>Antwoord:</i> We nemen uw ongerustheid ter harte en begrijpen dat een goede overgang tussen hogere bebouwing en de bestaande bebouwing vraagt om een goede afstemming. De raamwerkkaarten in de Ruimtelijke Koers zijn op dit punt aangepast. Indieners 51 hebben een verbeeldingen gemaakt van in hun ogen toekomstige situatie. Deze zijn bij de behandeling van deze zienswijze betrokken.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> Op basis van nieuwe inzichten en de binnengekomen zienswijzen zijn de raamwerkkaarten en voorbeelduitwerkingen voor de deelgebieden aangepast. Hierin is een</p>

		<p>Indiener 335 is tegen de voorgestelde zonering in het centrum bij de Talingweide tot aan het speelveld op de kruising met de Sternweide. Indiener is tegen het vervangen van de eengezinswoningen koop en huur door bouwlagen van 4 tot 5 lagen omdat bewoners niet zitten te wachten om uit te kijken op betonblokken.</p> <p>Indiener 51 stelt dat een flatgebouw op de kop van de buurt van indiener met 10 bouwlagen en de mogelijkheid voor 14 bouwlagen als eventueel "stedelijk accent" en aan het Kooikerseind tevens nog een enorm massief gebouw met de mogelijkheid van afwisselend 5 tot 10 bouwlagen niet past bij het Houten waar zij van houden. Volgens indiener 51 staat het ontwerp niet in verhouding tot de directe omgeving en sluit het niet aan op de oorspronkelijke structuur en opzet van de buurt. De uitwerking van deze plannen zal een disproportionele impact hebben op onder meer de wijken/buurtten direct rondom het Centrum (niet alleen wat betreft de hoogte en het bouwvolume, maar ook jarenlange overlast van de bouw). Indiener 51 geeft aan dat het storend is dat hier geen aandacht aan wordt besteed. De lasten van de groei worden mede door de keuze voor de stedelijke verdichting in het Centrum en de randen daarvan volledig bij de bewoners van dit deel van Houten gelegd.</p> <p>Indiener 51 roept de gemeenteraad op om niet in te stemmen met dit Ontwerp Ruimtelijke Koers en deze zodanig aan te passen dat de schaal van de woningbouw qua hoogte en volume meer passend is voor de wijken/buurtten grenzend aan het Centrum waaronder de Goudsmedengilde. Indieneners 51 hebben een verbeeldingen gemaakt van in hun ogen toekomstige situatie. Deze zijn bij de behandeling van deze zienswijze betrokken.</p> <p>Indiener 374 pleit er voor dat vanuit het centrum de hoogbouw langs het Kooikerseind (na het Achterom) en Wernaarseind (na het Achterom) afloopt naar 4-5 lagen zodat dit beter aansluit bij de wijken Het Gilde en Weiden met hun lage eengezinswoningen (= in zone 3 van Het Gilde en Weiden maximaal 4-5 lagen). Ook krijgen deze wijken dan geen parkeer- en verkeeroverlast vanuit deze nieuwbouw.</p> <p>Indiener 200, 220, 222 zeggen dat door bebouwing appartement</p>	<p>nieuwe zonering, met een nieuw hoogteprofiel en introductie van schuine daken, opgemaakt waarmee een betere overgang tussen bestaande woongebieden en de nieuwe bebouwing wordt gemaakt. We hebben het symbool van een hoogteaccent (sterretje) geschrapt voor het centrum. Ook hebben we duidelijker gemaakt hoe de voorbeelduitwerking gezien moeten worden (paragraaf 5.1 van de nieuwe versie Ruimtelijke Koers).</p>
--	--	---	--

		Achterom naar vijf woonlagen de privacy van zittende bewoners achteruitgaat.	
Opmerkingen zonering raamwerkkaart Centrum	29, 140, 175, 259, 322, 374, 377	<p>Indiener 29 heeft opmerkingen bij het gebiedspaspoort dat is uitgewerkt voor het centrum:</p> <p>Indiener 29 ziet mogelijkheden voor “verkleuring” van de bestemming en aanpassing van de zones rond Centrum. Vooral langs het spoor zullen verhoogde elementen niet misstaan. Langs de woongebieden in de huidige richting zijn ze volgens de indiener echt veel te hoog. Indiener 29 geeft aan dat aanpassing naar zone 1 noodzakelijk is om de woonkwaliteit (van ook de huidige bewoners) te kunnen blijven borgen. Houten wil (zie de beste kwaliteit van Houten) dorps blijven. Kortom: het wordt allemaal veel te hoog, druk, versteend en te vol.</p> <p>Indiener 140 wil namens de AIR bewoners Houten noordoost groep aanvullingen geven. Indiener 140 stelt voor om de twee meest oostelijk (van fietspad Schonenburgseind tot en met Wernaarseind-Snijdersgilde) gelegen zone 3 ontwikkelgebieden te verwijderen (zone 3) of te verlagen van zone 3 naar zone 2 voor een aantal deelgebieden.</p> <p>Indiener 175 vindt het onduidelijk hoe groot de verstedelijking in het centrum wordt. Het gebied op de tekening Raamwerkkaart Centrum is groter dan de tekening Voorbeelduitwerking Centrum. De indiener vindt het niet duurzaam dat er zoveel gesloopt gaat worden. Het lijkt de indiener ook erg duur, wat niet de bedoeling zou moeten zijn.</p> <p>Indiener 259 stelt voor om hoek waar Bristol zit te betrekken in de plannen. Dit gebouw is geschikt. De ondernemers die aan die kant zitten door te laten schuiven richting het Plein, dan kan op de vrijgekomen plek ook woningbouw komen.</p> <p>Indiener 374 mist in de Ruimtelijke Koers een uitwerking van het “oude” Centrum-deel (HEMA-BLOKKER kant). Stelt dat de goede punten van het nieuwe Centrum-deel (AH/LIDL-kant) ook op het oude deel toegepast kunnen worden. Geeft als idee om het oude-centrum-deel geheel te vervangen door 7 lagen met een optie (als het echt niet anders kan) een aantal appartementen torens van 14 lagen. Indiener 374 vervolgt: door de Randhoeve te verbinden met dit deel van het</p>	<p><i>Antwoord:</i> Bedankt voor alle adviezen. De Bristol en ook het ‘oude’ centrumdeel met HEMA en BLOKKER is onderdeel van het deelgebied Centrum en daarmee een zoekzone voor ontwikkeling en verdichting in het centrum van Houten. Op basis van een nadere bestudering van de zonering van en bouwhoogte in de deelgebieden is een ander voorstel gemaakt waarin slechts één stedelijk accent voorkomt in Houten: aan het knooppunt Utrechtseweg A27.</p> <p>Er is zeker geen sprake van een volledige sloop van de middeldure huurwoningen. In deze zone kan op langere termijn en projectgewijs een transformatie plaatsvinden waarbij grondgebonden woningen vervangen kunnen worden door appartementen. Hierbij zal door een ontwikkelende partij telkens de afweging gemaakt kunnen worden tussen de realisatie van grondgebonden woningen of appartementen.</p> <p>De parkeerbehoefte van een nieuwbouwproject zal telkens door de ontwikkelaar opgelost moeten worden. We werken daarbij juist naar een situatie toe waarbij minder parkeren in de openbare ruimte terecht komt.</p> <p>De voorbeelduitwerking is nadrukkelijk een voorbeeld van</p>

	<p>centrum is er ondergronds veel parkeerruimte (2 of 3 lagen ondergronds) te realiseren voor bewoners. Stelt dat een premium appartement (koop of huur) met eigen parkeerplaats in het centrum Houten zeer onderscheidend en gewild zal zijn. Bouw in dit deel verder overdekte winkels en voorzieningen op de begane grond. Dit overdekte deel kan worden afgesloten waardoor er geen overlast is op de begane grond voor de premium appartementen. De ondergrondse grote parkeergarage kan ook voor bezoekers, laden-lossen en indien nodig voor fietsers worden ingericht. Daarbij is noodzakelijk een goede extra toegang vanaf de Randhoeve, naast de toegang via de Spoorhaag. Hiermee kan worden bereikt dat de uitlopers van nieuwbouw naar de Kooikerseind en Wernaarseind (de wijken Weiden/Het Gilde in) tot 4-5 lagen beperkt kan worden en daar geen grote verkeer overlast ontstaat door bewoners en bezoekers van de nieuwbouw.</p> <p>Indiener 377 stelt dat het stedelijk accent op de Raamwerkkaart (p119) nu op een hopelijk te handhaven appartementengebouw is geplaatst. De indiener vraagt zich af of deze op de juiste plek staat en niet op voormalige basisschool de Bengelbongerd moet komen te liggen. Dat zou overeenkomen met de voorbeelduitwerking op pagina 123.</p> <p>Indiener 377 heeft opmerkingen over de Raamwerkkaart (p119). Het gehele gebied tussen de Heemlanden, Kamillehof en Zilver schoonhof is aangegeven als zone 3 met 5 bouwlagen en bij hoge gebouwen 6 – 10 bouwplagen. Het is de indiener onduidelijk of dit betekent dat bestaande gebouwen worden gesloopt, of dat dit mogelijk zou kunnen zijn. De indiener ziet liever een opbouwende zonering van zone 1 langs Kamillehof, zone 2 daarachter en Zilver schoonhof en zone 3 ter plaatse van de toerit naar de tunnel en langs het spoor. Hierdoor komt er meer een afronding van de wijk en opbouw richting het centrum. Indiener 377 ziet graag een meer geleidelijke opbouw van de zoneringen richting het centrum.</p> <p>Indiener 322 geeft aan dat het Smidsgilde helemaal geen randzone is van het centrum. Het maakt volledig onderdeel uit van de wijk Het Gilde. Het is een stedenbouwkundig en programmatische eenheid. Dit transformeren wordt een rariteit in de wijk Het Gilde. Wijken zijn zorgvuldig ontworpen rondom het centrum en hebben allemaal een</p>	<p>ontwikkelingsmogelijkheden in het centrum. Zij is echter geen concreet plan. Via concrete private initiatieven kan binnen het gestelde raamwerk het centrum tot ontwikkeling komen. Dit zal ongetwijfeld niet gelijk staan aan het door ons getekende perspectief in de voorbeeldverkaveling.</p> <p>De voorbeelduitwerkingen in de Ruimtelijke Koers geven een toekomstbeeld voor de lange termijn ontwikkeling in de deelgebieden waarbij op grote schaal ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. Samen bevatten zij meer dan de 4.800 woningen die Houten als opdracht tot 2040 heeft gesteld. Dit betekent dat niet in elk deelgebied de getoonde ontwikkeling in de voorbeelduitwerking volledig gaat plaatsvinden. Dit hangt sterk af van private initiatieven van eigenaren in de deelgebieden.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> Op basis van nieuwe inzichten en de binnengekomen zienswijzen zijn de raamwerkkaarten en voorbeelduitwerkingen voor de deelgebieden aangepast. Hierin is een nieuwe zonering, met een nieuw hoogteprofiel en introductie van hellende daken, opgesteld waarmee een betere overgang tussen bestaande woongebieden en de nieuwe bebouwing wordt gemaakt. Ook hebben we duidelijker gemaakt hoe de voorbeelduitwerking gezien moeten worden (paragraaf 5.1 nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers).</p>
--	---	--

		eigen karakter. Schijnbaar willekeurig een gebied toewijzen als “rand van het centrum” in plaats van onderdeel van een woonwijk leidt tot onlogische en onwenselijke stedenbouw en een onjuiste opvatting over een ruimtelijke eenheid binnen een wijk.	
Tegen uitwerking raamwerkkaart, voorbeelduitwerking en hoogbouw in het Centrum	3, 5, 17, 51, 60, 65, 121, 129, 141, 167, 170, 189, 199, 201, 202, 206, 215, 216, 226, 228, 239, 241, 255, 258, 260, 269, 276, 290, 291, 303, 309, 310, 311, 312, 326, 337, 348, 349, 352, 374, 375, 380	<p>Indieners zijn tegen te veel of te hoge hoogbouw en verdichting in het centrum. Opmerkingen en argumenten die zij hierbij geven zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dat zij verontrust zijn over negatieve effecten die de Ruimtelijke Koers kan hebben op hun woonomgeving en dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met huidige bewoners. Hierbij worden de volgende kernwoorden genoemd die negatief worden beïnvloed dan wel op zullen treden als negatief effect: dorpse karakter, sfeer, groenstructuur, rust, groen, nu alleen laagbouw en eengezinswoningen, voorzieningen nabij, kolossaal, stads, verstening, hittestress, toename van inwoners en daardoor drukte, bereikbaarheid, toename van verkeer- en parkeerdruk, afname van zonlicht, schaduwwerking, waardevermindering (die moet worden gecompenseerd), bouwoverlast, luchtkwaliteit, onveilige situaties, veiligheid van kinderen, geluidsoverlast, overlast van afval, sociale gevolgen, verloedering, criminaliteit, ten koste van mogelijkheden uitbouw mogelijkheden; • Dat de Ruimtelijke Koers niet past bij het DNA van het huidige Houten, dat het centrum Houtens moet blijven en niet moet gaan lijken op City-Plaza (Nieuwegein), Kanaleneiland (Utrecht) of Emiclaer (Amersfoort); • Dat hoogbouw niet past bij het karakter van de buurt en hierbij worden de volgende negatieve effecten/aspecten benoemd: afname van zonlicht, toename van schaduw, ten koste van uitzicht, tast privacy aan, ten koste van opbrengst zonnepanelen, windoverlast; • Dat de mogelijkheden die de Ruimtelijke Koers biedt (toepassing van zones raamwerkkaart) onbegrijpelijk zijn en/of te ruim zijn; • Dat sprake is van een voorbeelduitwerking maar dat de kans groot is dat dit daadwerkelijk gaat gebeuren; • Dat het onduidelijk is waar gebouwd gaat worden; 	<p><i>Antwoord:</i> Het bouwen in een hogere dichtheid in het centrum van Houten en de andere deelgebieden is onderdeel van een integrale keuze waarbij verschillende aspecten als, verduurzaming, levensvatbaarheid van voorzieningen, ontsluiting, ontwikkelings- en beheerskosten, behoud van open landschap, doorstroming bewoners, nieuwe woonvormen, betaalbaar wonen etc. tegen elkaar zijn afgewogen.</p> <p>Een verdichting van het bestaande centrum levert daarbij het beste resultaat en kwaliteit op. Daarbij is met name het toevoegen van andere woonvormen noodzakelijk om aan woonwensen van alle Houtenaren te kunnen blijven voldoen. Hoger bouwen en in een hogere dichtheid is noodzakelijk. Dit moet wel gebeuren met aandacht voor de overgang van hoogbouw naar bestaande bebouwing in de omgeving van het centrum.</p> <p>Daarnaast komt het centrum niet vol te staan met hoogbouw, maar zal er een juiste mix zijn. Aspecten als windhinder, bezonning, vergroening zijn onderwerpen die terug gaan komen bij de verdere planvorming in het Centrum. Andere aspecten die indieners noemen (o.a. hittestress, waardevermindering,</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • Sommige indieners aangeven dat ze niet tegen nieuwbouw zijn en een zekere mate van hoogbouw maar dat dit maximaal een x aantal lagen of een bepaalde omvang mag betreffen, de nu voorgestelde mogelijkheden zijn buiten proporties; • Dat er een redelijke afstand moet zijn tussen bestaande woningen/wijken en ontwikkelgebieden/zones en dat hier sprake moet zijn van goede overgangen tussen de zones; • Dat de plaatjes in de Ruimtelijke Koers en in het participatiedocument bewoners op het verkeerde been zetten en daarom hebben bewoners een eigen sfeerbeeld gemaakt die de consequenties van de Ruimtelijke Koers zichtbaar maken (indiener 51); • Het onduidelijk is hoe het zit met het bestemmingsplan; • Dat het onduidelijk is hoe dit gerealiseerd kan worden; • Het vervangen van bebouwing op Het Rond zal zeer kostbaar zijn. De haalbaarheid van de plannen lijkt niet goed doorgerekend te zijn. Houten is geen Utrecht wat betreft meterprijs (indiener 337). • Indiener 337 is niet overtuigd van de noodzaak tot hoogbouw in het centrumgebied op basis van de rapportage. Het is volgens indieners 337 logisch om het kantorengedebied aan de Molen met enige leegstand om te transformeren naar woningen. Dit is al met enkele kantoren gebeurd, en zelfs in de huidige beperkte omvang is het lastig om een aantrekkelijk leefgebied te houden. De verloedering van de openbare ruimte dreigt. • Straatnamen en/of omgevingen die indieners hierbij noemen zijn: Goudsmedengilde, Smidsgilde, De Hoven, Timmermansgilde, Klompenmakersgilde, Achterom, Wielewaalhaar, Schonenburgseind, De Fuik, Centrum Oost, bebouwen van 3 parkeerterreinen, Kievitsweide, Het Rond, Hoven, Wernaarseind, • 	<p>verloedering, criminaliteit etc.) zijn niet aantoonbaar te relateren aan verdichting.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> Op basis van nieuwe inzichten en de binnengekomen zienswijzen zijn de raamwerkkaarten en voorbeelduitwerkingen voor de deelgebieden aangepast. Hierin is een nieuwe zonering, met een nieuw hoogteprofiel en introductie van schuine daken, opgesteld waarmee een betere overgang tussen bestaande woongebieden en de nieuwe bebouwing wordt gemaakt. Ook hebben we duidelijker gemaakt hoe de voorbeelduitwerking gezien moeten worden (paragraaf 5.1 nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers).</p>
Gilden in voortraject geen onderdeel van Ruimtelijke Koers	374, 391	<p>Indiener 374 Stelt dat de wijk Het Gilde aanvankelijk niet voorkwam in het voortraject en er op het allerlaatst moment bijgezet in de Ruimtelijke Koers.</p> <p>Volgens indiener 291 komt het gebied Rosmolen, Smidsgilde,</p>	<p><i>Antwoord:</i> We zien in Het Gilde op dit moment geen directe ontwikkelingsmogelijkheden, maar zien haar als wijk direct grenzend aan het</p>

		Bakkersgilde in het geheel niet voor in de vier modellen die vooraf zijn onderzocht. Ook tijdens de vele bijeenkomsten en fietstochten is de Smidsgilde en omgeving nooit aan de orde geweest. Vindt dat van een betrokken participatie-traject over Het Gilde geen sprake is geweest.	centrum wel als kansrijk voor herontwikkeling op de langere termijn. Vandaar dat zij ook is opgenomen als onderdeel van het centrumgebied van Houten. <i>Aanpassing in RK:</i> Op basis van nieuwe inzichten en de binnengekomen zienswijzen zijn de raamwerkkaarten en voorbeelduitwerkingen voor de deelgebieden aangepast. Hierin is een nieuwe zonering, met een nieuw hoogteprofiel en introductie van schuine daken, opgesteld waarmee een betere overgang tussen bestaande woongebieden en de nieuwe bebouwing wordt gemaakt (paragraaf 5.1 nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers).
Bestaande en toekomstige knelpunten in Centrum	309	Indiener 309 is bezorgd over het toekomstig 'prettig wonen' voor mensen die in de schil rondom het centrum wonen omdat hun woonomgeving radicaal zal veranderen. Wijst op bestaande knelpunten zoals drugsdealers/criminaliteit in en rond het centrum, vandalisme, parkeeroverlast, zwerfafval en afval bij containers en hangjongeren. Indiener vraagt om maatregelen om bestaande en toekomstige knelpunten (zie elders) op te lossen, met inbegrip van een gedegen financiële onderbouwing en een risicoanalyse die deze dure en complexe opgave rechtvaardigt.	<i>Antwoord:</i> De genoemde problemen zijn ons bekend. Het zou mooi zijn deze aandachtspunten te adresseren binnen de hele ontwikkelopgave. Aan een financiële onderbouwing en een risicoanalyse is de afgelopen tijd gewerkt (voor alle ontwikkelgebieden).
Bestemmingsplan De Slinger West	312	Indieners 312 geven aan dat in het - in 2016 vastgestelde - Bestemmingsplan De Slinger West staat dat de woningen (stedelijke woningen aan de Slinger) uit zouden kijken op het toekomstige Cultuurplein. Volgens indieners 312 heeft de gemeente Houten hiermee een verwachting gewekt over de plannen met dit specifieke gebied. Het lijkt er nu op dat de plannen heel anders zullen zijn; voornamelijk woningbouw en meerdere woonlagen.	<i>Antwoord:</i> Het 'cultuurplein' kan nog steeds onderdeel uitmaken van de plannen voor de toekomstige invulling van het Slinger gebied. De invulling van plannen kan echter wel veranderen in de loop der tijd.
Centrum west ter hoogte van Dijkhoeve	20, 236, 332	Indiener 20 (bewoner Dijkhoeve) heeft vragen over de uitwerking van locatie westzijde van het centrum:	<i>Antwoord:</i> Eerst en vooral is het gebiedspaspoort

	<p>Indiener 20 constateert verschillen tussen de plattegrond op blz. 119 en de voorbeeld- uitwerking op blz. 123. Indiener vraagt het lijkt erop dat u op de plattegrond alleen het ruimtegebruik weergeeft, en op de voorbeeld-uitwerking ook een mogelijke invulling met gebouwen. Klopt dit?</p> <p>Indiener 20 vraagt of het inderdaad zo is dat alle geel getekende bebouwing op de voorbeelduitwerking nieuwbouw is?</p> <p>Indiener 20 vraagt wat wordt bedoeld met “zoekgebied park”?</p> <p>Indiener 20 vraagt: op de plattegrond is een arcering aangebracht door het gebouw Koningslinde en een ster voor stedelijk accent. Wat is hiermee bedoeld?</p> <p>Indiener 20 vraagt: zowel op de plattegrond als de voorbeelduitwerking lijkt het erop dat de parkeergarages van gebouw Koningslinde en gebouw Dijkhoeve 31-71 niet meer per auto bereikbaar zijn. Dit lijkt indiener zeer onwaarschijnlijk en ook niet wenselijk, indiener wil graag indieners auto in de parkeergarage kunnen blijven parkeren.</p> <p>Indiener 20 vraagt: de paragraaf mobiliteit en parkeren op blz. 121-122 lijkt in tegenspraak met de plattegrond op blz. 119; alle parkeerplaatsen aan de Dijkhoeve, zowel voor gebouw Koningslinde als voor de Opstandingskerk lijken te verdwijnen. Deze plaatsen worden op zondag druk gebruikt door kerkgangers, en in de week door bezoekers van uitvaartdiensten in de Opstandingskerk. De parkeerplaatsen worden ook gebruikt door bezoekers en leveranciers voor de eerdergenoemde gebouwen. Verder staan er dagelijks veel auto's van personeel van de winkels aan het rond. In de paragraaf mobiliteit wordt gemeld dat rond de verkeerssituatie niet veel zal veranderen. Hierbij neem ik aan dat parkeren ook bij verkeer hoort.</p> <p>Indiener 20 vraagt: de toegang voor vrachtverkeer (vuilnisauto's, verhuisauto's, pakketbezorgers, maaltijdbezorgers en dergelijke) wordt aanzienlijk bemoeilijkt als dat alleen nog maar via de Melkhoeve kan, zoals op de plattegrond aangegeven. Nu is de Melkhoeve zelfs verboden voor vrachtverkeer. Denk er hierbij aan dat in de Koningslinde en het gebouw Dijkhoeve 31-71 de gemiddelde leeftijd</p>	<p>voor het centrum van Houten geen plankaart en worden eigenaren niet uitgekocht noch onteigend door de gemeente. Het is zeker niet de bedoeling het gebouw Koningslinde af te breken. Ook de voorbeelduitwerking is geen concreet plan, maar toont een mogelijk toekomstperspectief voor het centrumgebied van Houten. Er zullen de komende jaren verschillende projecten geïnitieerd en gerealiseerd gaan worden in het centrumgebied, maar dit zal projectmatig gebeuren en op initiatie van de private eigenaren.</p> <p>Op basis van een nadere bestudering van de zonering van en bouwhoogte in de deelgebieden is een ander voorstel gemaakt waarin slechts één stedelijk accent voorkomt in Houten, aan het knooppunt Utrechtseweg A27. Hiermee verdwijnt het stedelijk accent ter hoogte van het complex Dijkhoeve/Koningslinde.</p> <p>De gemeente Houten respecteert en is gebonden aan uitspraken van de RvS. Bij verdere planvorming in dit deel van het Centrum zullen uitspraken van RvS worden betrokken.</p> <p>Het is uiteraard niet de bedoeling om bestaande parkeergarages onbereikbaar te maken. Bij de nadere uitwerking wordt daar aandacht aan besteed.</p> <p>Het is – op termijn – wel mogelijk dat er bebouwing komt op een plek waar nu geparkeerd wordt, maar dan moet in een</p>
--	---	--

	<p>van de bewoners eerder rond 80 dan 70 jaar ligt. Indiener 20 stelt dat het parkeerterrein Dijkhoeve wordt gebruikt door bezoekers van de Opstandingskerk gedurende de hele week, maar ook door gebouw Koningslinde, de buurt, bezoekers Haltna-Huis, forensen en winkeliers. De indiener stelt dat als hier een park komt het aantal parkeerplaatsen gereduceerd moet worden. Hiervoor moet een oplossing komen, bv blauwe zone, maar de indiener hoopt dat de parkeerplaats behouden blijft.</p> <p>Indiener 236 stelt dat op gebouw de Koningslinde een zone 3 gearceerd vierkant met een ster is weergegeven. Dit betekent volgens de indiener dat op deze plaats stedelijk (hoogbouw) geplaatst kan worden. De indiener vindt dit niet in de lijn van de horizon passen, omdat het aan de rand van het centrum ligt. Indiener 236 vindt het kapitaalvernietiging om een gebouw van 20 jaar oud met 21 koopappartementen te slopen. Indiener 20 geeft aan dat in de tijd van de bouw het plan van gebouw Koningslinde bij de RvS is beland en heeft besloten dat de rooigevellijn niet op mag schuiven vanwege het vrije uitzicht van gebouw Dijkhoeve 31-71.</p> <p>Indiener 236 geeft namens de bewoners (tussen 80 en 100 jaar) van woon-zorgcomplex Dijkhoeve (met 25 koopappartementen) aan dat de bewoners zich grote zorgen maken: mogelijke sloop van het complex, een groot aantal nieuwbouwwoningen in de vorm van hoogbouw in de nabijheid, het verlies van dag- en zonlicht. Constateert dat volgens de Ruimtelijke Koers als bouwhoogte in het Centrum-zone 4 geldt, met een maximale bouwhoogte van vijf bouwlagen met hier en daar een hoger gebouw tot 14 bouwlagen. In de Centrumrand (zone 3), waartoe Dijkhoeve behoort, zouden hogere gebouwen tot 10 bouwlagen mogelijk zijn. In het Centrum zijn 4 plaatsen aangewezen waar een stedelijk accent mogelijk is (tot 14 bouwlagen). Eén daarvan is het appartementencomplex Dijkhoeve. Betekent dit dat de huidige bewoners van het complex worden uitgekocht, het pand wordt gesloopt en vervangen door een pand met een stedelijk accent? De Ruimtelijke Koers geeft hier geen antwoord op. Waarom moet zo'n nieuw gebouw gesloopt worden?</p> <p>Afsluitend heeft indiener 236 de volgende voorstellen/vragen: De Raamwerkkaart Centrum te wijzigen zodat het</p>	<p>parkeerbalans aangetoond worden dat er voldoende parkeerplaatsen over blijven. In de meeste gevallen zal dat betekenen dat vervallende parkeerplaatsen elders moeten worden gecompenseerd (bijvoorbeeld in een parkeergarage). In een detailuitwerking per deelgebied zal altijd ook goed naar de parkeermogelijkheden voor verschillende concrete functies (zoals een kerk) gekeken worden. Hetzelfde geldt voor de bevoorrading.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> Op basis van nieuwe inzichten en de binnengekomen zienswijzen zijn de raamwerkkaarten en voorbeelduitwerkingen voor de deelgebieden aangepast. Hierin is een nieuwe zonering, met een nieuw hoogteprofiel en introductie van schuine daken, opgesteld waarmee een betere overgang tussen bestaande woongebieden en de nieuwe bebouwing wordt gemaakt. In deze nieuwe opzet zijn er geen stedelijke accenten mogelijk in het Centrumgebied.</p>
--	---	--

		<p>appartementencomplex Dijkhoeve blijft bestaan, Het stedelijk accent (weergegeven met een ster) te verwijderen van het appartementencomplex Dijkhoeve.</p> <p>Is van mening dat bij eventuele nieuwbouw het gebied rondom de Bengelbongerd moet aansluiten bij de bestaande bebouwing van de wijk de Hoeve.</p> <p>Indiener 332 stelt voor de Raamwerkkaart Centrum zodanig te wijzigen dat het complex Dijkhoeve/Koningslinde blijft bestaan en het stedelijk accent te verwijderen, omdat de uitwerking zoals nu is opgenomen in de Ruimtelijke Koers in strijd is met uitspraken van de RvS.</p>	
<p>Centrum West ter hoogte van appartementengebouw Onderdoor</p>	<p>138 (VvE Onderdoor), 370</p>	<p>Indiener 138 vreest dat hoogbouw licht wegneemt bij dit Onderdoor 162-190. Wil dat de Vereniging van Eigenaren (VVE) betrokken gaat worden bij gebiedsontwikkeling (idem indiener 370 die er voor pleit dat het appartementencomplex Onderdoor betrokken wordt voor een optimalisering van de ontwikkeling). Indiener 138 houdt pleidooi voor meer parkeerplaatsen bij theaterbezoek. Stelt o.a. de volgende vragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wat is parkeersituatie als nieuwbouw Centrum-West is uitgevoerd; - Vraagt of daken van nieuwbouw nabij het appartementencomplex groen kan worden; - Vraagt hoe parkeren wordt opgelost als gebruik deelauto's tegenvalt; - Vreest toename fietsersoverlast in Centrum voor wandelaars - Wil betrokken worden bij plannen voor warmte/koude opslag (pag. 122) 	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>De opmerkingen in de zienswijzen zijn goede vragen, maar deze zijn te gedetailleerd voor de Ruimtelijke Koers. De Ruimtelijke Koers is een visie op hoofdlijnen met een strategisch uitvoeringsdocument. Het is echter nog geen uitgewerkt plan. Bij de verdere planvorming worden omwonenden uiteraard betrokken. In dit participatieproces komen de genoemde aspecten, zoals parkeren en duurzaamheid, aan de orde.</p> <p>Bij elke deelontwikkeling zal een parkeerbalans worden opgesteld om vraag en aanbod van parkeren nauwkeurig op elkaar af te stemmen. Voor theaterbezoek kan in de regel gebruikgemaakt worden van parkeerplaatsen die overdag voor winkels worden gebruikt.</p> <p>Het gebruik van deelauto's is gekoppeld aan parkeerregulering, waarmee het aantal geparkeerde auto's in de hand wordt gehouden (door regels en tarieven)</p>

			<p>voor parkeervergunningen). In nieuwe situaties kan bijvoorbeeld slechts één parkeervergunning per huishouden worden versterkt.</p> <p>Wij zien het als kwaliteit dat er veel gefietst wordt in het centrum. Waar veel fietsers en voetgangers samenkomen, wordt de inrichting daarop afgestemd. Waar mogelijk worden fietsers en voetgangers van elkaar gescheiden.</p>
Centrum west voormalig schoolgebouw Bengelbongerd	182, 269 332	<p>Indiener 182 is tegen realisatie van hoogbouw op de locatie “<i>voormalig schoolgebouw Bengelbongerd</i>”. De input van bewoners voor deze locatie is niet gebruikt door de gemeente. Idem volgens indiener 236 (bewoners Dijkhoeve-complex).</p> <p>Indiener 182 geeft de volgende redenen: planschade, verminderd uitzicht, minder lichtinval (met onder andere als gevolg minder opbrengst zonnepanelen), inkijk c.q. inbreuk op privacy, meer verkeersbewegingen en als gevolg hiervan: meer uitstoot, meer verkeerslawaaï, meer risico's m.b.t. verkeersveiligheid, parkeerproblemen e.d.</p> <p>Indiener 182 vindt de keuze niet aansluiten bij eerder gehouden participatiebijeenkomsten waarin uitgangspunt was “<i>we willen bouwen in lijn met bestaande bouw. Dus waar geen hoogbouw is komt ook geen hoogbouw</i>”. Ook wordt hiermee voorbijgegaan aan de aanbeveling van de bewoners van Melkhoeve voor laagbouw. Indiener 182 heeft nog vragen zoals voor welke doelgroep wordt er gebouwd: sociale huurwoningen en/of ook koop en zo ja in welke verhouding? Indiener wil hier graag een toelichting op. Indiener 182 vindt het ook onduidelijk wat nu gesloopt gaat worden en wat niet. Wordt het kerkgebouw van de Protestantse Gemeente (Opstandingskerk) en alle witte huizen aan de Melkhoeve ook gesloopt worden (nrs. 2 tot en met 42). Wat wordt er voor deze bewoners gedaan qua vervangende huisvesting en onkostenvergoeding voor o.a. verhuizing en recent gepleegd onderhoud aan de woning? Indiener 182 wil weten welke alternatieven er zijn onderzocht die hebben geleid tot het nu</p>	<p><i>Antwoord:</i> De Ruimtelijke Koers gaat uit van een verdichting van het centrumgebied van Houten, met toevoeging van nieuwe woonmilieus en woontypen (betaalbaar, verschillende doelgroepen, zorgwoningen). Dit betekent dat met name in de gebieden nabij het station onder een hogere dichtheid gewoond gaat worden en niet langer alleen in grondgebonden woningen.</p> <p>De koers doet geen uitspraak over sloop van bestaande gebouwen. Zij geeft slechts ontwikkelingsmogelijkheden aan de verschillende deelgebieden. De gemeente gaat zelf niet onteigenen. Het is aan eigenaren en initiatiefnemers/ontwikkelaars om met concrete plannen te komen voor nieuwbouw in de deelgebieden. Dit geldt ook voor dit deel van het Centrum. De voorbeelduitwerking in de Ruimtelijke Koers is een toekomstperspectief waarin een sterke ontwikkeling van het centrum heeft plaatsgevonden. Binnen het centrum hebben we een betere</p>

	<p>voorliggende ‘<i>Ontwerp Ruimtelijke Koers?</i>’ en verzoekt deze te verstrekken en nader toe te lichten...” Dit zien indieners niet terug in het voorstel.</p> <p>Indiener 182 stelt als alternatief voor de locatie het volgende voor: Laagbouw in de vorm van rijtjeswoningen. Dit sluit meer aan bij de bestaande structuur van de wijk. Indiener verwijst daarbij naar mooie voorbeelden van wijken bij de De Slinger en De Roodborsthaag. De Melkhoeve wordt een (woon)erf met maximumsnelheid van 15 km/uur. Kinderen, voetgangers en fietsers hebben voorrang. Bij het verdwijnen van de speelgelegenheid op het schoolplein zal er meer door kinderen op straat gespeeld gaan worden. Een woonerf verbetert de veiligheid en rust in de wijk;</p> <p>De doorgang via Het Kant wordt de hoofd-aanrijroute voor de nieuwbouw en bestaande bouw aan De Dijkhoeve. De doorgang tussen de Melkhoeve en de Dijkhoeve wordt afgesloten voor auto's door middel van een paal met slot voor hulpverleners. Dit zal de verkeersstroom verdelen tussen bestemmingsverkeer voor de Melkhoeve en verkeer voor de nieuwbouwlocatie in plaats van al het verkeer via de Melkhoeve te laten lopen. Hiermee wordt ook de bereikbaarheid en zichtbaarheid van de ondernemers aan Het Kant verbeterd.</p> <p>Aanvullend hierop komen de ingang en de inritten/opritten van de nieuwbouw in het verlengde van de aanrijroute via Het Kant. Dit is een logische route met afslagen aan dezelfde straat. Dit voorkomt ongewenste toename van verkeersbewegingen aan de zijde van de Melkhoeve, met alle eerdergenoemde gevolgen m.b.t. verkeerslawaaï, -uitstoot, veiligheid e.d.</p> <p>Indiener 269 (Protestantse gemeente Opstandingskerk Het Kant) maakt zich zorgen over hoogbouw in Centrum-West. Vreest daardoor minder herkenbaarheid als kerk en verlies aan parkeerruimte (agv lager parkeernorm) voor kerkgangers.</p> <p>Zegt tijdens inloopavond verzekering te hebben gekregen dat gemeente geen gebruik zal maken van voorkeursrecht gemeente en niet zal onteigenen.</p> <p>Indiener 332 wenst dat de bebouwing op het gebied van de voormalige school de Bengelbongerd moet aansluiten bij bestaande bebouwing</p>	<p>aansluiting kan plaatsvinden tussen bestaande bebouwing van omliggende buurten (twee lagen en een kap) en de hogere bebouwing in het centrum. Dit zal meer getrapt plaatsvinden.</p> <p>De Ruimtelijke Koers is daarnaast een visie op hoofdlijnen die nog uitgewerkt moet worden, zowel op het gebied van de exacte ontsluiting als op het gebied van parkeren. Indien het komt tot een concrete uitwerking van een deelplan, zullen de genoemde aandachtspunten daarbij meegenomen worden en wordt de buurt hierbij uiteraard ingelicht en geconsulteerd.</p> <p>De Melkhoeve is onderdeel van het 30 km/h-gebied in Houten. De verkeersveiligheid en snelheid in een woonerf wijken in de praktijk nauwelijks af van een goed ingerichte 30 km/h-straat. Zoals in Houten blijkt, wordt daarop ook op straat gespeeld.</p> <p>Bij de uitwerking van plannen in het Centrum worden omwonenden uiteraard betrokken. In dit participatieproces komen de genoemde aspecten aan de orde.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> Op basis van nieuwe inzichten en de binnengekomen zienswijzen zijn de raamwerkkaarten en voorbeelduitwerkingen voor de deelgebieden aangepast. Hierin is een nieuwe zonering, met een nieuw hoogteprofiel en introductie van schuine</p>
--	---	---

		van de wijk de Hoeven; max 4 verdiepingen hoog.	daken, opgemaakt waarmee een betere overgang tussen bestaande woongebieden en de nieuwe bebouwing wordt gemaakt. Ook hebben we duidelijker gemaakt hoe de voorbeelduitwerking gezien moeten worden (paragraaf 5.1 nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers).
Ontwikkeling Spoorhaag	342 (Altera)	<p>Indiener 342 (Altera) constateert dat om duurzaamheidsdoelstellingen te kunnen bereiken een bepaald bouwvolume moet worden gerealiseerd. Indiener 342 geeft aan dat het benodigde bouwvolume voor Ontwikkeling Spoorhaag niet langer te realiseren is vanwege richtlijnen en spelregels op pagina 108 en verder van Ruimtelijke Koers. De rigide opstelling daarvan maakt het realiseren van Ontwikkeling Spoorhaag in essentie zowel ruimtelijk als financieel onmogelijk. Het bevreemdt Altera ten eerste - gelet op de uitvoerige onderhandelingen tussen Altera en de Gemeente die reeds gaande waren - dat er in de Ruimtelijke Koers ten onrechte niets is terug te lezen over Ontwikkeling Spoorhaag, terwijl andere 'lopende' (woningbouw)ontwikkelingen wel worden genoemd onder paragraaf 5.9 van de Ontwerp Ruimtelijke Koers. Verder maakt de Ruimtelijke Koersonvoldoende duidelijk wat er qua invulling van het woonprogramma nu wel of niet is toegestaan binnen Houten, het deelgebied Centrum en meer in het bijzonder voor Ontwikkeling Spoorhaag. Altera is daarom niet akkoord met de inhoud van de Ruimtelijke Koers voor zover deze Ontwikkeling Spoorhaag onmogelijk maakt. Altera verzoekt de Gemeente bij de verdere behandeling van de Ruimtelijke Koers met haar bezwaren rekening te houden en de Ruimtelijke Koers zo aan te passen dat Ontwikkeling Spoorhaag in ongewijzigde vorm mogelijk wordt gemaakt.</p> <p>Altera wijst er op dat bepaalde spelregels en richtlijnen een negatieve uitwerking hebben op mogelijke projectontwikkeling. Bijvoorbeeld de spelregel met betrekking tot de verplichte setback heeft voor Ontwikkeling Spoorhaag onoverkomelijk nadelige gevolgen. Zoals dat de beoogde woningen in de voorziene corridorflat namelijk dan nog maar 5,4 meter diep zullen zijn, met als gevolg dat er in plaats van een corridorflat een galerijflat moet worden gerealiseerd. Dit laatste is</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>De genoemde woningbouwplannen zijn reeds in ontwikkeling dan wel (gevorderde) planvorming. Dat is bij het initiatief Spoorhaag niet het geval. Wel zijn er reeds geruime tijd gesprekken met Altera (en Viveste) over dit initiatief. Het initiatief is betrokken bij de totstandkoming van de Ruimtelijke Koers. Er is enthousiast gereageerd op de voorgestelde richting van transformatie van het gebied en er is wederzijds vertrouwen gewekt. Dit impliceert niet dat het plan integraal zou worden opgenomen. Het biedt een basis voor een gesprek met Altera. We blijven dan ook graag met u in gesprek. Als gemeente hebben we er ook belang bij dat dit initiatief in al dan niet in gewijzigde vorm wel wordt gerealiseerd.</p>

		<p>financieel zeer onaantrekkelijk. Leidt tot veel minder aantrekkelijke uitstraling. Dit wordt verder verergerd door de richtlijn die behelst dat hoge gebouwen vanaf de 6e bouwlaag een grondoppervlak van maximaal 600 m2 dienen aan te houden. De spelregels en richtlijnen samengenomen zorgen ervoor dat binnen Ontwikkeling Spoorhaag circa 1.000 m2 minder aan woonruimte zou kunnen worden gerealiseerd dan de beoogde 8.350 m2. Dit heeft grote negatieve gevolgen voor het aantal en de grootte van de te realiseren appartementen. Als alternatief is het realiseren van kleine appartementen niet mogelijk, omdat met het realiseren van kleine appartementen onevenredig hoge bouwkosten gemoeid zijn (in verhouding dure voorzieningen zoals een badkamer of keuken), terwijl de totale huuropbrengst veel lager zal (daarbij meer kosten vanwege hogere mutatiegraad). Kleine appartementen zijn niet in lijn met de doelgroepbehoefte voor het deelgebied Centrum zoals verwoord in de Ruimtelijke Koers (in Centrum de nadruk op appartementen voor midden en hogere inkomens). Kleine appartementen zullen echter voor het merendeel worden bewoond door jongeren van tussen de 18 en 29 jaar met lage inkomens.</p> <p>Gelet op de problematiek van winkelleegstand is het van groot belang dat Ontwikkeling Spoorhaag (spoedig) doorgang kan vinden. Op die manier kan een quick-win gerealiseerd worden door op korte termijn een aantrekkelijke woonbuurt te realiseren door onder andere de transformatie van (leegstaande) winkels naar woningbouw. Verder wijken de gestelde spelregels en richtlijnen af van hetgeen reeds was besproken in het onderhandelingsproces in aanloop naar de RK. Gedurende het onderhandelingsproces heeft de Gemeente bij Altera het vertrouwen gewekt dat zij zeer positief staat tegenover Ontwikkeling Spoorhaag. Dat is ook niet vreemd nu de Gemeente tijdens de atelierbijeenkomst van 25 oktober 2019 notabene heeft aangegeven dat Ontwikkeling Spoorhaag in zijn geheel zou worden opgenomen in de Ruimtelijke Koers.</p> <p>Mede op basis van het door de Gemeente gewekte vertrouwen zijn in aanloop van Ontwikkeling Spoorhaag reeds meerdere maatregelen getroffen, zoals tijdelijke verhuur minder onderhoud. De afbeeldingen op pagina 123 wekken overigens — ten onrechte — de schijn dat de Ruimtelijke Koers wel rekening houdt met</p>	
--	--	---	--

		<p>Ontwikkeling Spoorhaag, terwijl dit absoluut niet overeenkomt met de tekst van de Ruimtelijke Koers en de daarin opgenomen spelregels en richtlijnen. Indiener 342 wijst op gesprekken met gemeente en Viveste die lopen vanaf 2017 om de locatie Spoorhaag te ontwikkelen (voorziet o.a. in een appartementengebouw van ca. 80 woningen in het prijssegment middelduur). Gemeente heeft verwachting gewekt dat deze ontwikkeling integraal zal worden opgenomen/overgenomen in de Ruimtelijke Koers. Dit is volgens indiener 342 nagelaten.</p>	
<p>Alternatieve of voorgestelde locaties voor realisatie meer woningen i.p.v. Centrum</p>	<p>60, 202, 241, 326, 349</p>	<p>Volgens indiener 60 zijn er alternatieven voor het realiseren van meer woningen zonder dat dit ten koste gaat van het karakter van bestaande typische Houtense woonwijken. Indiener 60 geeft aan dat goede alternatieven (het winkelgebied, de Randhoeve en het Wellantcollege) niet of niet optimaal (Molenzoom) benut. Indiener geeft verder suggesties hoe deze locaties beter benut zouden kunnen worden: Randhoeve/Wellantcollege: vergelijkbare ontwikkeling mogelijk als Molenzoom (op een iets kleinere schaal). De ruimte langs het spoor en de Randhoeve/Wellantcollege zou heringericht kunnen worden en geeft daarmee een directe hoofdweg naar de Rondweg. Indiener 60 geeft aan dat de bestaande flats van 2-3 bouwlagen vervangen zouden kunnen worden door verdichte hoogbouw en waarbij een goede, veilige en overlastvrije verkeersstroom richting de Rondweg kan worden gerealiseerd. De verdichte hoogbouw ligt ook in een directe lijn naar de Centrum-voorzieningen, net zoals de gemeente voorstaat bij de Molenzoom.</p> <p>Indiener 202 stelt als alternatief dat er genoeg ruimte is buiten de rondweg om te bouwen.</p> <p>Indiener 241 stelt voor om als alternatief woontorens in de Molenzoom te bouwen.</p> <p>Indiener 349 geeft aan dat beter woningen kunnen worden gebouwd buiten de bestaande kern en dat daarbij de Rondweg verlegd kan worden.</p> <p>Wat de indiener 326 betreft kunnen er 1 of 2 flats geplaatst worden rond het Station/het Rond, maar niet hoger dan de bestaande flat.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Nieuwbouw- en transformatieprojecten aan de Randhoeve en ter hoogte van het Wellantcollege zijn zeker interessant en kunnen bijdragen aan de ambitie om meer woningen te realiseren in Houten, maar zijn geen volwaardig alternatief. Enerzijds zijn zij beperkt in schaal en anderzijds dragen zij minder bij aan gestelde ambities van het college en opgenomen in de Ruimtelijke Koers. Nieuwbouw en verdichting in het centrum is gunstig gelegen ten opzichte van het openbaar vervoer en draagt direct bij tot een opwaardering van het centrum van Houten en het behoud van winkels en voorzieningen. Daarnaast brengt zij nieuw leven in het centrum en dicht zij enkele vrijgekomen plekken (Dijkhoeve) in het centrum.</p> <p>Het aansnijden van ruimte buiten de bestaande Rondweg is onderzocht, maar heeft niet de voorkeur. In hoofdstuk 3 van de Ruimtelijke Koers is deze afweging uitvoerig besproken.</p>

Technische aspecten en capaciteitsvraagstuk	170	<p>Indiener 170 wijst op gevolgen van verdichting voor zaken als bredere afwateringsgrachten, meer groen, bredere fietspaden, de water-, elektra- en rioolvoorziening (verzwaring leidingen, bouw nieuw onderstation voor elektra), afvoer huisvuil en vraagt zich af of hiervoor voldoende ruimte is. Wijst erop dat parkeerkelders onder grondwaterpeil een dure oplossing zijn. Welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan langs spoor (rooilijn ProRail). Is er voldoende plek om trein- en busverkeer goed te "handelen" bij De Molen? Idem bij calamiteiten? Afwikkeling bevoorradingsverkeer winkels en horeca op De Standaardmolen en op/rond Het Rond. Is er voldoende wegcapaciteit voor afwikkeling toegangs(auto)verkeer naar Het Rond/ De Haag? Wat wordt de locatie voor weekmarkt en andere evenementen (bijv. kermis, vrijwilligersmarkt)? En waar laten we terrasuitbreidingen van de horeca?</p>	<p><i>Antwoord:</i> Bij bouwen in bestaande gebieden met hogere dichtheden is het reserveren van ruimte voor (onder- en bovengrondse) infra en voorzieningen een belangrijk aandachtspunt bij het ontwerp. Daarbij is het uitgangspunt dat er op alle ontwikkellocaties toekomstbestendig ontwikkeld wordt. De ruimte zal intensiever worden gebruikt, waarbij parkeren bijvoorbeeld grotendeels in gebouwde voorzieningen zal plaatsvinden. Kosten en opbrengsten zijn globaal begroot. Op het moment dat er sprake is van een meer concreet plan, zullen zowel de inhoudelijke vragen als de kosten en opbrengsten op gedetailleerder niveau worden uitgewerkt.</p>
4. Programma en functie(menging)			
Het Rond meer terrasjes	8	<p>Indiener 8 geeft aan dat er op Het Rond meer groen en leuke terrasjes moeten komen, zodat het een leuke plek wordt om uit te gaan (zoals het Oude Dorp). De markt zou verplaatst kunnen worden naar één van de straten bij Het Rond. Indiener geeft aan dat dit in andere steden ook gebeurt.</p>	<p><i>Antwoord:</i> We onderschrijven het belang van meer horeca op Het Rond; de afgelopen jaren zijn er al een aantal gelegenheden (en terrassen) bij gekomen. Er is nog ruimte voor meer horeca. Ook mag Het Rond nog groener worden; dit is een concreet doel in de Ruimtelijke Koers (groene pleinen, natuurlijke oevers, doortreken groenstructuur etc.)</p>
Winkel en horeca aanbod Centrum	175, 338	<p>Indiener 175 is bang dat er weinig van het huidige Centrum overblijft. Nu staan er al veel winkels leeg. Tijdens de bouwtijd wordt het centrum nog minder aantrekkelijk.</p> <p>Indiener 338 (Altera vastgoed) stelt dat Houten een middelgrote plaats is met veel concurrentie dichtbij (City Plaza Nieuwegein en Utrecht</p>	<p><i>Antwoord:</i> De leefbaarheid van het centrum van Houten, zowel tijdens de bouwtijd als nadien, geldt als belangrijk uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen. In de planuitwerking van het centrum is de</p>

		centrum). Indiener stelt dat ondanks revitaliseringingrepen in de Vershof en het plein en het toevoegen van kwalitatief goede horeca de leegstand toeneemt. Het centrum is nog steeds uitgerekt en het aantal winkels blijkbaar te groot t.o.v. de behoefte. De indiener stelt dat de stedenbouwkundige structuur van Houten nadelig is voor het centrum, omdat het moeilijk met de auto bereikbaar is. De indiener ziet graag het centrum op termijn compacter worden en winkels transformeren naar middeldure huurwoningen.	<p>levensvatbaarheid en toekomstbestendigheid van detailhandel een aandachtspunt.</p> <p>Goede afstemming is nodig wanneer dit soort ontwikkelingen plaatsvinden in een winkelcentrum zodat er zo min mogelijk overlast plaatsvindt.</p> <p>De bereikbaarheid van Het Rond scoort altijd hoog in consumentenonderzoek, zoals het Koopstromenonderzoek Randstad. We onderschrijven dat een compacter winkelcentrum en transformatie van winkels (aan de randen) van belang is voor een toekomstbestendig centrum.</p>
Woningbouwprogramma	368	Indiener 368 vindt het begrijpelijk om in nabijheid van het Rond duurdere appartementen te bouwen, dus daar niet voor jongeren en geen sociale woningbouw.	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>Het streven is om in het Centrum nabij Het Rond meer woningkwaliteiten toe te voegen die nu weinig aanwezig zijn. Dat kunnen vrije sector huurappartementen zijn en/of koopappartementen in uiteenlopende prijsklassen.</p>
Te veel goedkope woningen in programma centrum	200, 220	Indieners 200 en 220 vrezen dat de bouw voor 54% in goedkoop segment zal leiden tot komst van een andere type bewoners dan nu en daardoor een toename van overlast. Als veel woningbouw in het goedkopere segment gebeurt zal er onvoldoende koopkracht zijn om leegstand van winkels tegen te gaan. Daarom de suggestie om in het Centrum meer te bouwen voor senioren en in een duurder segment.	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>Op het niveau van concrete projectontwikkeling zal een zorgvuldige afweging gemaakt moeten worden. Het genoemde percentage betekent dat voor bijna 50% ook in het duurdere segment woningen kunnen worden toegevoegd. Dit geheel moet leiden tot een versterking van het centrumgebied.</p>
Gevolgen woningeigenaren en huurders goedkope	28, 311, 393	Indiener 28 is de huurderadviesraad (HaR). Een huurder leest uit de plannen dat zijn woning aan de Melkhoeve wordt gesloopt en vraagt bij HaR hoe dat zit. Indiener 28 vraagt de gemeente om oog te hebben en	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>De Ruimtelijke Koers is een visie die aangeeft dat de ontwikkeling mag</p>

<p>en/of sociale huurwoningen</p>		<p>houden voor de impact van de plannen op de leefomgeving van huurders (en kopers). Plannen zorgen voor onzekerheid. Indiener 28 vraagt de gemeente om duidelijkheid te scheppen in het te verwachten proces en de ruimte die huurders hebben om mee te denken en mee te beslissen over hun eigen leefomgeving. Indiener 28 wil weten of er plannen zijn voor sloop en renovatie? Zo ja, wanneer en hoe huurders hiertegen op kunnen komen.</p> <p>Indiener 311 hoopt dat rekening wordt gehouden met de bewoners van de sociale huurwoningen in of nabij het Centrum.</p> <p>Indiener 393 wijst er op dat bij herontwikkeling van bestaande woningen in het Centrum de betrokken bewoners gegarandeerd in aanmerking moeten kunnen komen voor een nieuwe, passende en betaalbare woning in het centrum en adequate tijdelijke huisvesting aangeboden moeten krijgen. Dit is omissie in de Ruimtelijke Koers en leidt tot onrust.</p>	<p>plaatsvinden volgens de raamwerkkaart zoals opgenomen op pagina 119 (Ontwerp Ruimtelijke Koers) voor wat betreft het centrum. In het gebiedspaspoort voor bijvoorbeeld het centrum staan spelregels en ontwerprichtlijnen opgenomen die moeten worden toegepast bij eventuele ontwikkeling. Het kan zijn dat bij ontwikkeling gekozen wordt voor de sloop van bestaande (huur)woningen. Hier besluit de Ruimtelijke Koers nu echter niet over. De Ruimtelijke Koers is geen plan, dit is iets voor verdere planuitwerking. Als het zou gaan om eventueel te slopen sociale huurwoningen dan zal Viveste een zorgvuldig proces moeten doorlopen met de huurders.</p> <p>Er is op dit moment - voor zover bij de gemeente bekend - geen sprake van planvorming op deze specifieke locatie op de Melkhoeve. Indien het ooit komt tot een initiatief en planvorming dan zal de omgeving hierbij uiteraard betrokken worden.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> We hebben in de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers op verschillende plekken duidelijker aangegeven wat de status is van de Ruimtelijke Koers en dat geen sprake is van gedwongen sloop of onteigening door de gemeente.</p>
<p>Doelstelling mengen zal niet worden gehaald</p>	<p>310</p>	<p>Indiener 310 geeft aan door de plannen te willen verhuizen en denkt dat ouderen zullen vereenzamen in hun hoogbouw. Bovendien zal de doelstelling van mengen niet worden gehaald, want wij zullen juist</p>	<p><i>Antwoord:</i> Wij zijn het niet eens met de aanname dat wonen in een appartement leidt tot</p>

		vanwege deze koers vertrekken en de ouderen zullen vereenzamen in hun hoogbouw.	vereenzaming. Er zijn interessante woonvormen ontwikkeld van appartementen met gemeenschappelijke voorzieningen waarin o.a. ouderen prima kunnen wonen. De stelling dat menging niet zal worden gehaald steunen wij niet. Het is onze overtuiging dat de nieuw te ontwikkelen gebieden voor diverse bevolkingsgroepen en leeftijden aantrekkelijk zal zijn om te wonen.
Grote kans voor Centrum (voor Cultuurplein, voor draagvlak voorzieningen)	134 (Houtense Cultuurtafel), 135 (Coalitie Hart voor Houten)	<p>Indiener 134 (Houtense Cultuurtafel) is zeer positief over de Ruimtelijke Koers wat betreft ambities voor Centrum. Vraagt om integrale ontwikkeling Slingergebied als Cultuurplein. Doet suggesties voor aanpassing tekst in Ruimtelijke Koers (aanvulling t.a.v. cultuur) op pagina's 16, 34, 40, 74, 101, 105, 11, 118 en 120.</p> <p>Indiener 135 (coalitie genaamd Gangmaker / Hart voor Houten) beoogt een compact Centrum, wil maatschappelijke functies verbinden, is positief over extra woningbouw in Centrum vanwege de grote woningbehoefte en om meer draagvlak voor voorzieningen te realiseren. Bepleit samenwerking met gemeente.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Dank voor de positieve woorden. Wij zetten in op gebiedsontwikkeling als methode om met nieuwbouwprojecten collectieve winsten te behalen en daarbinnen is een integrale ontwikkeling van het Slingergebied zeker een kans. Net als coalitie Gangmaker zetten we in op de ontwikkeling van een compact sterk centrum, waarin voorzieningen kunnen profiteren van meer bewoners in en direct rond het centrum.</p>
Benutten kansen sociaal maatschappelijk programma in centrum		Indiener 96 vindt de beoogde Centrum-ontwikkelingen een logisch geheel, belangrijk is om een zo groot mogelijke mix te realiseren van werk, wonen en sociaal maatschappelijk onderdelen. Wonen en werk wordt meestal wel gerealiseerd maar deze drie in één heeft nog weinig kans gekregen. Omdat sociaal maatschappelijke onderdelen zo dicht mogelijk bij het centrum hun rol het beste kunnen vervullen, beter dan indien ze te ver naar de buitenranden van Houten worden geplaatst, is dit de laatste kans om het mogelijk te maken.	<p><i>Antwoord:</i> Dank. Wij zetten in op de ontwikkeling van een compact sterk centrum, waarin (sociaal-maatschappelijke) voorzieningen kunnen profiteren van meer bewoners in en direct rond het centrum.</p>
Functiemenging kansrijk		Indiener 341 (NVM) vindt functiemenging kansrijk in een binnenstedelijk centrum. Rekening houdend met een optimale bereikbaarheid voor ondernemers en bewoners zal een combinatie van cultuur, voorzieningen, vrijetijd-, horeca- en winkelondernemers van grote toegevoegde waarde zijn.	<p><i>Antwoord:</i> Daar zijn we het mee eens.</p>

Verplaatsen de Heemlanden	329	Indiener 329 stelt voor de Heemlanden te verplaatsen naar Houten-Zuid (waar de doelgroep woont) en de school te transformeren naar woningen.	<i>Antwoord:</i> Dank voor de suggestie. Een potentiële verplaatsing is onderwerp van gesprek met het schoolbestuur. Er is nog geen nieuwe locatie in beeld. De school heeft leerlingen uit heel Houten en een bescheiden deel uit omliggende gemeenten. De bereikbaarheid (met openbaar vervoer) is daarom een belangrijke voorwaarde voor een eventuele nieuwe locatie.
5. Groen-blauwe structuren			
Speelplaats kinderen	182	Indiener 182 vraagt om een speelplaats voor kinderen als er gebouwd gaat worden op de voormalige schoollocatie ter vervanging van de speelplaats die de kinderen nu hebben op het schoolplein.	<i>Antwoord:</i> De Ruimtelijke Koers zet in op openbare ruimte, die voor alle functies, inclusief spelen, geschikt is. Voor de verdeling van speelplaatsen wordt uitgegaan van de hoeveelheid benodigde ruimte voor kinderen van de diverse leeftijdscategorieën. Dat zal met name bepalen waar speelplaatsen gelokaliseerd worden.
6. Mobiliteit			
Verkeersafwikkeling en parkeren in het centrum	60, 182, 236, 290, 327, 332 338	Indiener 60 geeft aan dat waar verdicht (hoog) wordt gebouwd zonder evenredig te investeren in parkeermogelijkheden en afwikkeling van het autoverkeer, is een toename van de bestaande verkeer- en parkeerdruk te verwachten is. Indiener 60 vraagt aandacht voor de huidige hoge parkeerdruk in de buurten ten oosten van het Centrumgebied met name aan de Goudsmedengilde, Bakkersgilde/ Marskramersgilde. Daarnaast vraagt indiener 60 aandacht voor het feit dat de wijken de Gilden en de Weiden op dit moment geen duidelijke hoofdwegen kennen met een afwikkelingsfunctie van het autoverkeer van de Rondweg naar de wijken en vice versa. Indiener 60 maakt zich zorgen over de gevolgen die de toename van het autoverkeer als gevolg van het realiseren van meer woningen heeft voor de	<i>Antwoord:</i> Als gevolg van een verdichting van het Centrum is er enige toename van verkeer te verwachten op de toegangswegen naar het Centrum zoals De Molen, maar niet in de woonwijken De Gilden en de Weiden. In de Lobben zijn de verwachte veranderingen in verkeersintensiteiten klein: de straten houden hier intensiteiten die passen bij woonstraten.

		<p>verkeersveiligheid in de wijken.</p> <p>Indiener 182 maakt zich zorgen over de gevolgen van de plannen op de parkeersituatie in de wijk. Het parkeerterrein aan de Dijkhoeve wordt nu gebruikt door mensen die in centrum werken, met de trein reizen en door bezoekers van kerkdiensten. Als dit parkeerterrein verdwijnt zullen deze mensen waarschijnlijk uitwijken naar de omliggende woonwijken.</p> <p>Indiener 236 vraagt wat betreft parkeren hoe wordt gezorgd dat de verwachtingen over parkeren in de Ruimtelijke Koers (lager autobezit, meer deelautogebruik) daadwerkelijk uitkomen? Hoe snel wordt actie ondernomen als dit niet het geval is en overlast dreigt? Blijven de parkeerplaatsen bij de hoofdingang van het appartementencomplex Dijkhoeve beschikbaar voor bewoners/bezoekers en hulpdiensten? Hoewel er parkeerplaatsen zijn onder het gebouw Dijkhoeve, is de wens dat de parkeerplaatsen bij de hoofdingang voor bewoners/bezoekers en hulpdiensten beschikbaar blijven.</p> <p>Indiener 290 heeft zorgen over haalbaarheid t.a.v. mobiliteit. Vreest dat door intensivering van de bouw hoge verkeersdruk ontstaat. Wijst er op dat bestaande wijken niet zijn ingericht op dergelijke verkeersstromen. Zeker in de beginstukken van diverse wijken (iig gildes en oude dorp) is al forse verkeersdruk. Waarschuwt dat, gezien de geplande toename van het aantal woningen en daarmee verkeersdeelnemers, een verkeersveilige wijk waar de fiets voorrang heeft niet is te waarborgen. Nu al is de Ireneweg/Kamillehof tijdens de spits zeer druk. Vanuit de huidige Zilververschoonhof zouden daar dan nog eens minimaal tientallen extra auto's zich in moeten mengen. Onverantwoord en niet te verdedigen als Houten zich als fietsstad presenteert. Wijst erop dat er nu al parkeertekort is in wijk Hoven. De introductie van een parkeervergunning is voor de huidige bewoners van deze wijk uiteraard onwenselijk. De voorgestelde oplossingen werken niet want deelauto's vervangen hoogstens de tweede auto. Autotoename door extra woningen zal dat weer opvullen. Vindt dat de parkeerdruk niet concreet is onderbouwd of onderzocht. Indiener 290 ziet hoogbouw op de locaties bij Molenzoom, bibliotheek en gemeentehuis wel als optie. Wijst verder op de factor bezonning nu op Het Rond horeca en terrassen eindelijk aanwezig zijn.</p>	<p>Indien de parkeerdruk in deze woonbuurten toeneemt als gevolg van ontwikkelingen in het Centrum en Molenzoom, kan dit worden teruggedrongen door het parkeren te reguleren (vergunningparkeren). De precieze verkeers- en parkeermaatregelen moeten nog nader uitgewerkt worden in ontwikkelplannen (op het moment dat daar sprake van is). De effecten daarvan zullen gemonitord worden in de periodieke parkeeronderzoeken die de gemeente uitvoert</p> <p>Het is uiteraard niet de bedoeling om bestaande parkeergarages onbereikbaar te maken. Bij de nadere uitwerking wordt daar aandacht aan besteed.</p> <p>Het is – op termijn – wel mogelijk dat er bebouwing komt op een plek waar nu geparkeerd wordt, maar dan moet in een parkeerbalans aangetoond worden dat er voldoende parkeerplaatsen over blijven. In de meeste gevallen zal dat betekenen dat vervallende parkeerplaatsen elders moeten worden gecompenseerd (bijvoorbeeld in een gebouwde voorziening). In een detailuitwerking per deelgebied zal altijd ook goed naar de parkeermogelijkheden voor verschillende concrete functies (zoals een kerk) gekeken worden. Hetzelfde geldt voor de bevoorrading.</p>
--	--	---	--

		<p>Indiener 338 (Altera vastgoed) constateert dat de parkeeropgave in het centrum voor 90% te realiseren met bebouwde parkeervoorzieningen. Als eigenaar van de parkeergarages is de indiener benieuwd wat de gemeente hiermee bedoeld en wil graag in overleg om tot een integraal parkeerregime te komen. Indiener 338 (Altera vastgoed) stelt dat bij Gebiedspaspoort Centrum (p118) de verkeersafwikkeling ongewijzigd blijft. De indiener ziet dit als aandachtspunt in verband met het grote snelheidsverschil tussen fietser, e-bikes en voetgangers.</p> <p>Indiener 327 maakt zich zorgen over de toename van verkeers- en parkeerdruk in de eigen woonomgeving en de gevolgen daarvan. In de Ruimtelijke Koers ziet de indiener vrij weinig concrete maatregelen (centrum west, Kamillehof) die deze overlast zouden kunnen voorkomen en/of beperken. De indiener vraagt nadrukkelijke aandacht voor dit probleem en de buurt hierbij te betrekken.</p> <p>Indiener 332 vraagt hoe de verwachtingen ten aanzien van parkeren worden gemonitord en welke acties/ aanpassingen aan het model worden doorgevoerd als overlast dreigt. Indiener 332 wenst voldoende gratis parkeerplaatsen te behouden voor bewoners van de Hoeven.</p>	
Verkeersoverlast Lobben	329	Indiener 329 stelt dat het verkeer in de Lobben toe gaat nemen en voor overlast gaat zorgen.	<p><i>Antwoord:</i> In de Lobben zijn de verwachte veranderingen in verkeersintensiteiten klein: de straten houden hier intensiteiten die passen bij woonstraten.</p> <p>Indien de parkeerdruk in deze woonbuurten toeneemt als gevolg van ontwikkelingen in het Centrum en Molenzoom, kan dit worden teruggedrongen door het parkeren te reguleren (vergunningparkeren). De precieze verkeers- en parkeermaatregelen zijn voor nadere planuitwerking (op het moment dat daar sprake van is). De effecten zullen gemonitord worden in de periodieke</p>

			parkeeronderzoeken die de gemeente uitvoert.
Tegen afsluiting Het Kant	182	Indiener 182 is tegen het afsluiten van Het Kant voor doorgaand verkeer en tegen geleiding van alle verkeer voor bestaande en nieuwbouw via de Melkhoeve, inclusief inritten aan de zijde van de Melkhoeve. Indiener 182 verwacht hierdoor hinder voor huidige bewoners door toename van het verkeer, tot zeer gevaarlijke situaties, lawaai (ook 's nachts), drukte, onveiligheid, uitlaatgassen, belasting van de betegelde straat en al met al dus een negatieve invloed op de gezondheid van bewoners. Indiener 182 vindt dit ook in tegenspraak met de richtlijn uit Ruimtelijke Koers en begrijpt niet waarom deze niet worden toegepast <i>“woongebieden zijn autoluw”</i> (p. 113 Ruimtelijke Koers) en niet in lijn met wat bewoners belangrijk vinden: <i>“Het groen, de fietsvriendelijkheid, goede bereikbaarheid, veiligheid en de rust.”</i> (p.1 Ruimtelijke Koers).	<i>Antwoord:</i> Het Kant is ook nu geen route voor doorgaand verkeer. Het gaat hier om kleine aantallen verkeersbewegingen.
Fietsroutes	159 (Fietzersbond Houten)	Indiener 159 pleit voor alternatieve fietsroutes voor doorgaand fietsverkeer in het Centrum. Indiener 159 (Fietzersbond Houten) biedt aan om dit idee samen met de gemeente uit te werken.	<i>Antwoord:</i> Bij een verdere uitwerking van de plannen voor het centrum zijn de Fietzersbond en eventuele andere belanghebbenden van harte welkom om mee te denken.
Fietstunnel Randhoeve Spoorhaag	387	Indiener 387 bepleit de fietstunnel van Randhoeve naar Spoorhaag (nu gebruikt als fietsenstalling gemeente) open te stellen voor langzaam verkeer. Dit ontlast Het Onderdoor, en vooral het fietskruispunt Onderdoor-Imkerseind-Lobbendijk-De Slinger. Bovendien is dit voor bewoners van de wijken in Noordwest naar Het Rond veel aantrekkelijker. Dit kan stimulans geven aan het winkelcentrum dat rond de Spoorhaag, Het Wed en De Raat ligt.	<i>Antwoord:</i> Deze route ligt erg dichtbij de bestaande route Het Onderdoor en kan waarschijnlijk niet met dezelfde kwaliteit worden ontwikkeld. Mocht het echter passen in een meer concrete uitwerking van de plannen in het centrum, dan kan het op dat moment wel in de overwegingen meegenomen worden.
Randhoeve aansluiting en ontwikkeling	374	Indiener 374 is positief over Randhoeve aansluiting. Indiener adviseert de huidige laagbouw huurflatjes aan Randhoeve te vervangen door 7 lagen bouw langs het spoor met een nieuw ingerichte Randhoeve weg. Waar mogelijk wordt tussen de nieuwe	<i>Antwoord:</i> Dit is zeker interessant om te bestuderen bij de nadere planvorming voor dit deel van het centrum.

		weg en de bestaande wijk 4 laagbouw appartementen gerealiseerd.	
Suggestie autoverkeer Randhoeve	374	Indiener 374 adviseert de Randhoeve voor autoverkeer rechtdoor over de rondweg te trekken langs het spoor over de bestaande tunnel (moet verdiept worden voor die strook). Wijst erop dat achter het gemeentehuis al een onderdoorgang van het spoor is die na verdieping een autoweg en fietspad verbinding kan bieden vanaf de Rondweg via de Randhoeve naar het “oude deel” van het Centrum (HEMA-BLOKKER kant).	<i>Antwoord:</i> Dank voor uw advies. Er zijn geen extra wegverbindingen nodig om het centrum goed bereikbaar te houden. Mede vanwege de hoge kosten daarvan, hebben we dit voorstel niet overgenomen.
9. Overig (nog geen plek elders)			
Grondeigendom gemeente	182	Indiener 182 vraagt zich af wat er met locatie aan de Dijkhoeve gaat gebeuren. Blijft de gemeente eigenaar van deze grond of gaat deze verkocht worden aan een projectontwikkelaar?	<i>Antwoord:</i> De toekomstige invulling van de locatie Dijkhoeve vraagt een nadere uitwerking. De Ruimtelijke Koers beoogt geen eindbeeld te schetsen en geeft alleen richting, randvoorwaarden en ambities voor toekomstige ontwikkelingen. De gemeente beschikt op de locatie Dijkhoeve over diverse eigendommen. Op basis van een planuitwerking in een volgende fase zal worden bepaald wanneer, hoe en op welke wijze de gemeente de herontwikkeling van de Dijkhoeve voorziet. Het is nu te vroeg om daar uitspraak over te doen. Wel is het logisch te veronderstellen dat de gemeente niet zelf de woningbouwproductie voor eigen rekening en risico zal uitvoeren.
Bouwoverlast beperken en heien bij de Slinger	312	Indiener 312 geeft aan dat bij de bouw van de huizen aan De Slinger heien niet was toegestaan vanwege de nabijheid van het Halthuis. Indieners gaan er vanuit dat dit bij de nieuwbouw ook het geval zal zijn. Indiener 312 geeft aan dat de overlast voor omwonenden zoveel	<i>Antwoord:</i> Wanneer concrete gebieds- en locatieontwikkeling aan de orde komen zal blijken aan welke randvoorwaarden voldaan moet worden. Uiteraard is het altijd het uitgangspunt om overlast voor

		<p>mogelijk beperkt moet worden. Ook dient rekening te worden gehouden met hoe het bouwverkeer gaat lopen, met veel fietsende kinderen (naar bijvoorbeeld De Heemlanden) is het continu aanvoeren van vrachtwagens een (groot) risico voor de verkeersveiligheid. Ook de bouw van een eventuele parkeergarage voor mogelijke bewoners of bedrijfsruimte moet goed over nagedacht worden, waarbij indieners denken dat een uitgang aan de zijkant (tegenover het Theater Aan de Slinger) de meest logische keuze is. Het zou de gemeente sieren de omwonenden hierin te betrekken.</p>	<p>omwonenden zo veel mogelijk te beperken. Echter zal bij bouwwerkzaamheden altijd sprake zijn van enige vorm van overlast. Omwonenden en belanghebbenden zullen via toekomstige participatietrajecten t.b.v. specifieke gebiedsontwikkeling betrokken worden.</p>
Gebiedspaspoort Molenzoom (paragraaf 5.3)			
1. Voor/positief over ontwikkeling			
Verdichting/ woningbouw Molenzoom is logisch	<p>76 (Forbon Technology B.V. / Holland Novochem B.V.), 110 (Ondernemen d Houten, MKB-Nederland Midden en VNO-NCW Midden), 136, 275 (Van Wanrooij / Roosdom Tijhuis), 326, 367</p>	<p>Indiener 76 (Forbon Technology Netherlands BV en Holland Novochem BV) geeft complimenten voor dit prestigieuze plan wat veel mogelijkheden zal bieden aan de gemeente Houten en haar (nieuwe) inwoners.</p> <p>Indiener 110 (Ondernemend Houten, MKB-Nederland Midden en VNO-NCW Midden) vindt verdichting en mix met wonen een logische keuze.</p> <p>Indiener 136 is voorstander van woningbouw in Houten voor starters, senioren en middenklasse. Locatie Molenzoom is uitermate geschikt om kantoorgebouwen te transformeren.</p> <p>Indiener 275 ondersteunt de wens van gemeente om Molenzoom te transformeren op basis van een integrale ruimtelijke visie. De Molenzoom is volgens de indiener een geschikte locatie voor appartementen.</p> <p>Indiener 326 vindt het een goede zaak dat kantoren worden omgezet naar woningen, maar vindt het jammer dat het tenniscentrum weg gaat. De indiener vindt het belangrijk dat de Molen verkeersluw wordt en het (zware) verkeer wordt omgeleid langs het spoor.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Hartelijk dank voor de complimenten en ondersteuning.</p> <p>Ad indiener 326. De omleiding van het (zware) verkeer langs het spoor kan in de praktijk maar over een zeer beperkte lengte (vanaf Standerdmolen) gerealiseerd worden en heeft dus maar een minimale impact op de verkeersintensiteit op De Molen. Het omleiden van zwaar verkeer is daarmee geen realistische en interessante oplossing gebleken. De oplossing voor de verkeersveiligheid op De Molen ligt in de keuze voor een juist profiel van De Molen en enkele goede oversteekplekken.</p>

		Indiener 367 is voor een meer stedelijkere invulling.	
Positief over inrichting Molenzoom	374	Indiener 374 is enthousiast over de nieuwe inrichting, hoogbouw en ontsluiting (OV, auto en fiets) van Molenzoom.	<i>Antwoord:</i> We danken u voor de positieve reactie en hopen dat we op korte termijn de eerste resultaten kunnen zien in de vorm van concrete projecten in Molenzoom.
2. Tegen/negatief over ontwikkeling			
Bezwaren ontwikkelingen Molenzoom	23, 29, 76 (Forbon Technology B.V. / Novochem B.V.), 85, 96, 142, 143, 154, 244, 252, 254, 265, 267, 274, 278, 281 (ASR), 293, 305, 338, 384	<ol style="list-style-type: none"> 1) Indieneners 23, 29, 85, 96, 142, 143, 154, 244, 254, 267, 274, 281, 293, 305, 338, 384 wonen met plezier in de wijk en maken zich zorgen over de voorgestelde ontwikkelingen op de Molenzoom en bijkomende negatieve effecten. Indieneners hebben zorgen over: <ol style="list-style-type: none"> a. Bezonnig en afname opbrengst zonnepanelen b. Afstand tot nieuwe bebouwing/ verdichting c. Hoogte nieuwe bebouwing d. Afname privacy/woongenot e. Leefklimaat f. Verkeerslawaaï/ geluidsoverlast g. Overlast van commerciële activiteiten in de plint h. Parkeerproblematiek/ sluijpvverkeer i. Kwaliteit openbare ruimte j. Uit inspraakrondes blijkt dat er weinig draagvlak is k. Vrees voor sloop (vrije sector) 2) Indieneners 143, 244, 252 vragen om het plan dusdanig aan te passen zodat rekening wordt gehouden met de woningen direct grenzend aan het plangebied zodat bestaande kwaliteiten van de bestaande woonwijken worden gerespecteerd; bijvoorbeeld door overgangszones. Indienenr 244 maakt met name bezwaar op de korte afstanden op bestaande bebouwing. Indienenr 252 geeft aan dat het effect van een setback niet wordt gevoeld als je meer op afstand woont (en wel als je er langs loopt op straat). 3) Indienenr 244 vraagt om samen met de omwonenden een programma van eisen op te stellen, waarin bewoners/ omwonenden de voorwaarden kunnen geven op de mogelijke bouw; gelet op straatbeeld, groen, verkeersafwikkeling en 	<p><i>Antwoord:</i> We begrijpen dat direct omwonenden en eigenaren van kantoren en bedrijven in dit gebied zich zorgen maken om de voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied Molenzoom en De Molen. Wij staan zeker open om in vervolgstappen met de bewoners in gesprek te gaan.</p> <p>We voorzien door de transformatie en verdichting van de Molenzoom juist grote kansen om extra kwaliteiten aan dit gebied toe te voegen, zoals goede fiets- en voetgangersverbindingen met veilige oversteekplaatsen over De Molen en een verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimte door het terugbrengen van het aandeel parkeren in en een sterke vergroening van deze openbare ruimte. Daarnaast voegen we groene ruimte, in de vorm van een buurtpark toe aan Molenzoom.</p> <p>De nieuwe bebouwing in de Molenzoom krijgt een ander karakter en bouwhoogte dan de bebouwing in de omliggende wijken en biedt ruimte aan andere woonvormen en bewoners, die momenteel in Houten geen passende</p>

		<p>hoogbouw.</p> <p>4) Indiener 265 en 278 vinden dat, net als bij de transformatie van de Molenzoom, te weinig rekening wordt gehouden met de inbreng van bewoners van de woonwijk direct grenzend aan de Molenzoom. Indienen geven aan dat tijdens de inloopavond (11-6-2020) geen duidelijkheid is gegeven over de hoogte van gebouwen op de Molenzoom en vinden dit onacceptabel.</p> <p>5) Indiener 278 waarschuwt voor extra parkeerdruk in de bestaande wijken omdat veel nieuwbouwplannen ten onrechte uitgaan van een te lage parkeerbehoefte. Betaalde parkeervergunningen voor de huidige bewoners ziet indiener 278 niet als oplossing.</p> <p>6) Indiener 76 maakt zich als bedrijf zorgen, omdat er nog geen duidelijkheid is wat er rond zijn pand gaat gebeuren. De indiener maakt zich zorgen over:</p> <ol style="list-style-type: none"> Door hoogbouw ontstaan gezondheidsklachten van werknemers. Het huidige pand heeft 2 verdiepingen en is veel lager dan geplande bebouwing. De herindeling van de wegenstructuur tast de bereikbaarheid en daarmee de bedrijfscontinuïteit aan. In de Ruimtelijke Koers staat dat “mogelijke sloop van bedrijfspanden” en ontwikkeling van de Molenzoom tot prioriteit behoort. Dit geeft onzekerheid aan de bedrijfsvoering. De indiener maakt zich zorgen over de waardevermindering van zijn bedrijfspand. Wanneer parkeerplaatsen verdwijnen kunnen werknemers nergens meer parkeren in openbaar gebied. Indiener wil dit op tijd weten, zodat een oplossing gevonden kan worden. 	<p>woning vinden. Het maken van een juiste overgang naar de bestaande wijken is daarbij uiteraard belangrijk. In de raamwerkkaart wordt daar al rekening mee gehouden, maar we hebben nogmaals naar de zonering en bouwhoogte gekeken.</p> <p>Bestaande eigenaren en de aanwezige bedrijvigheid hoeft niet te wijken. Dit gebeurt enkel als eigenaren zelf of gezamenlijk met nieuwbouwinitiatieven komen. Bij nieuwbouwplannen en een herinrichting van de Molen zal de bereikbaarheid en parkeeropgave van gebruikers, bewoners en werknemers gegarandeerd moeten worden.</p> <p>Ad1. We begrijpen dat betaalde parkeervergunningen voor de huidige bewoners geen populaire maatregel is. De kosten van de vergunningen kunnen (in ieder geval voor de eerste auto) echter laag blijven. Om de gewenste woningbouwverdichting te kunnen realiseren en Houten tegelijkertijd leefbaar, groen en aantrekkelijk voor fietsers te houden, is een andere visie op parkeren noodzakelijk: meer sturend in plaats van vraagvolgend parkeerbeleid. Vooral in nieuwe situaties willen we de parkeerdruk beperken door bijvoorbeeld maximaal één vergunning per huishouden te verstrekken. Voor bestaande bewoners met twee auto's kan daarop een uitzondering gemaakt worden. Het is ook niet meer altijd voor alle werknemers mogelijk om direct bij</p>
--	--	--	--

			<p>de werklocatie te parkeren (door beperking aantal vergunningen voor bedrijven). Daarmee stimuleren we het gebruik van alternatieven als fiets en openbaar vervoer. Bij gereguleerd parkeren hoort tevens een meer intensieve handhaving op foutparkeren, zodat parkeerexcessen worden voorkomen.</p> <p>Ad 2. We zien in toenemende mate dat kantoren te maken hebben met leegstand. Mede om die reden is De Molenzoom aangemerkt als een geschikt gebied om woningbouw te realiseren. Bij de transformatie van het gebied besteden we aandacht aan een goede ruimtelijke inpassing, waarbij zo veel mogelijk rekening wordt gehouden met de door indieners aangereikte punten. Er vindt eerst een onderzoek plaats naar de haalbaarheid van een integrale gebiedsontwikkeling voor De Molenzoom.</p> <p>Ad 3. Afhankelijk van de resultaten zal daarna gestart worden met de daadwerkelijke gebiedsontwikkeling. De mate van betrokkenheid van omwonenden komt aan de orde in de te zijner tijd op te stellen startnotitie.</p> <p>Ad 4. De hoogte van gebouwen is nog niet bekend. Dit maakt onderdeel uit van het haalbaarheidsonderzoek naar de Molenzoom.</p>
--	--	--	---

			<p>Ad 5. Ook de verkeersafwikkeling en parkeervoorzieningen maken onderdeel uit van het haalbaarheidsonderzoek.</p> <p>Ad 6. De indiener zal als eigenaar/gebruiker betrokken worden bij het haalbaarheidsonderzoek en er vinden op individuele basis gesprekken plaats over de bedrijfscontinuïteit.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> Op basis van nieuwe inzichten en de binnengekomen zienswijzen zijn de raamwerkkaarten en voorbeelduitwerkingen voor de deelgebieden aangepast. Hierin is een nieuwe zonering, met een nieuw hoogteprofiel en introductie van schuine daken, opgesteld waarmee een betere overgang tussen bestaande woongebieden en de nieuwe bebouwing wordt gemaakt.</p>
3. Gebieds-paspoort (raamwerkkaart, spelregels en ontwerpprincipes)			
Raamwerkkaart en voorbeelduitwerking	243, 322	<p>Indiener 243 maakt bezwaar tegen de voorbeelduitwerking Molenzoom en detailuitwerking Pelmolten. Indiener 243 maakt hieruit op dat de kantoorpanden aan Pelmolten 17 en 19 plaats moeten gaan maken voor nieuwbouw en indiener 243 leidt hierdoor schade. Indiener 243 wenst zijn gebruik voort te zetten en stelt de gemeente aansprakelijk voor de schade als dit door Ruimtelijke Koers niet meer kan.</p> <p>Indiener 322 stelt dat de beeldkwaliteit zoals in de Ruimtelijke Koers wordt geschetst niet overeenkomt met de waarde van de gebouwen en</p>	<p><i>Antwoord:</i> De voorbeelduitwerking voor de Molenzoom is een toekomstperspectief. Het betreft hier geen concrete planvorming. Ze toont wat er ruimtelijk mogelijk is binnen de randvoorwaarden opgesteld in de Ruimtelijke Koers. Concrete planvorming komt tot stand op basis van initiatieven van eigenaars in</p>

		<p>de grond. Een hoger kwaliteitsniveau betaalt zichzelf niet terug en zal niet gerealiseerd worden, mits vastgoedeigenaren minder rendement accepteren. De transformatie van afgelopen jaren heeft al bewezen dat commerciële mogelijkheden de beeldkwaliteit bepalen. Het nieuwe gebouw naast de tunnel richting de Kruisboog is tekenend voor het lage kwaliteitsniveau en tekenend voor de rendementsafweging van marktpartijen. De indiener stelt dat door het schetsen van een te rooskleurig beeld de leefbaarheid in het geding komt.</p>	<p>de Molenzoom. Dat betekent dat er geen gedwongen sloop of transformatie van bestaande kantoorpanden gaat plaatsvinden in Molenzoom. Het voortzetten van de bedrijfsvoering van kantoorpanden in Molenzoom komt daarmee dan ook niet in het geding. De Molenzoom biedt juist mogelijkheden om kantoorprogramma vast te houden en eventueel uit te breiden en aanvullende programma's toe te voegen om te komen tot een meer gemengd woon-werkgebied. Daarbij is het belangrijk om niet de concurrentie met het Centrum (Het Rond) aan te gaan. Dit is het winkelhart van Houten en dat blijft ook zo. We zien in Molenzoom dan ook geen of uiterst beperkte mogelijkheden voor winkels, maar wel ruimte voor functies als het medisch centrum, werken en ondersteunende horeca.</p> <p>Uiteraard moeten ontwikkelingen in De Molenzoom financieel haalbaar zijn en tegelijkertijd voldoende kwaliteit hebben. Dit is altijd de balans die in elk project gezocht moet worden. Enerzijds stelt de gemeente met de Ruimtelijke Koers hoge(re) eisen aan nieuwbouw in de deelgebieden, maar anderzijds geeft de Ruimtelijke Koers ook ruimte om onder een hogere dichtheid en dus meer woningen te bouwen op de percelen in Molenzoom.</p> <p>Het is daarom niet bekend of de kantoorpanden Pelmol 17 en 19 plaats maken voor nieuwbouw. Dit is afhankelijk van de wensen en ambitie</p>
--	--	---	---

			van de eigenaar.
Commerciële functies in de Molenzoom	275 (Van Wanrooij / Roosdom Tijhuis), 307 (Belangenvereniging Het Rond), 326, 338	<p>Indiener 307 vindt het opmerkelijk dat in gebied Molenzoom ook ruimte wordt geboden voor uitbreiding voor kantoren, bedrijfsruimte en commerciële voorzieningen. Dit verbaast hem omdat 't Rond al kampt met veel leegstand. Het toevoegen van detailhandel en horeca buiten winkelcentrum zal leiden tot toename van leegstand in Het Rond. Dit voegt zeker niets toe aan het versterken van een gezond winkelcentrum. Indiener 275 vraagt nadere onderbouwing van de noodzaak voor de behoefte aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen (in verband met het waarborgen van de duurzame levendigheid van de gebouwplinten). Indiener 326 begrijpt dat er winkels komen in de Molenzoom, maar vindt dat slecht te rijmen met de leegstand in het Rond. De huren zijn inmiddels onbetaalbaar en er vestigen alleen nog maar ketens. Dit haalt de sfeer, plezier en diversiteit weg. Indiener 338 (Altera vastgoed) vraagt zich af welke voorzieningen in de plinten komen (p124). Er is al veel leegstand en door horeca en detailhandel toe te staan op de Molenzoom verzwakt het Rond.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De voorbeelduitwerking voor de Molenzoom is een toekomstperspectief. Het betreft hier geen concrete planvorming. Ze toont wat er ruimtelijk mogelijk is binnen de randvoorwaarden opgesteld in de Ruimtelijke Koers. Concrete planvorming komt tot stand op basis van initiatieven van eigenaars in de Molenzoom wat betekent dat er geen gedwongen sloop of transformatie van bestaande kantoorpanden gaat plaatsvinden in de Molenzoom. Het voortzetten van de bedrijfsvoering van kantoorpanden in Molenzoom komt daarmee dan ook niet in het geding. Molenzoom biedt juist mogelijkheden om kantoorprogramma vast te houden en eventueel uit te breiden en aanvullende programma's toe te voegen om te komen tot een meer gemengd woon-werkgebied. Daarbij is het belangrijk om niet de concurrentie met het Centrum (Het Rond) aan te gaan. Dit is het winkelhart van Houten en dat blijft ook zo. We zien in Molenzoom dan ook geen of uiterst beperkte mogelijkheden voor winkels, maar wel ruimte voor functies als het medisch centrum, werken en ondersteunende horeca.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> We hebben in de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers in paragraaf 3.4 duidelijker uitgelegd hoe de programmering voor 'werken' moet worden gelezen.</p>

4. Programma en functie (menging)			
Bebouwing/ transformatie kantoren	27, 72	<p>Volgens indiener 27 zijn de getransformeerde projecten die op de Molenzoom zijn opgeleverd eigenlijk alweer gedateerd. Ook zijn de tuintjes van de sociale transformatieprojecten qua aanzicht erg verrommeld. Het geeft geen hoogwaardig gevoel; ook hier moet naar gekeken worden om de Molenzoom in de toekomst het ruimtelijk beeld te geven dat in de koers wordt beoogd.</p> <p>Indiener 72 wijst erop dat het ombouwen van leegstaande kantoorpanden vaak niet goedkoop is. Zorg dat deze financieel toegankelijk zijn.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Uiteraard moeten ontwikkelingen in de Molenzoom financieel haalbaar zijn en tegelijkertijd voldoende kwaliteit hebben. Dit is altijd de balans die in elk project gezocht moet worden. Enerzijds stelt de gemeente met de Ruimtelijke Koers hoge(re) eisen aan nieuwbouw in de deelgebieden, maar anderzijds geeft de Ruimtelijke Koers ook ruimte om onder een hogere dichtheid en dus meer woningen te bouwen op de percelen in Molenzoom.</p>
Woningbouw programma Molenzoom	275 (Van Wanrooij / Roosdom Tijhuis)	<p>Indiener 275 (Roosdom Tijhuis, Van Wanrooij Projectontwikkeling tav Molenzoom Zuid-West) constateert dat er hoge ambities zijn voor Molenzoom (5.3 van de Ruimtelijke Koers): veelal gebouwd parkeren, duurzaamheid (energieneutraal, circulair, NOM), klimaatadaptief, groene gevels, groot aandeel groen in het openbaar gebied, alle gebiedsontwikkelingen moeten naar rato bijdragen aan investeringen op structuurniveau (bovenplanse verevening). In relatie tot een beoogd woningbouwprogramma dat bestaat voor 53% uit sociale huur en goedkope koop en zorgenheden is indiener 275 van mening dat dit niet tot een realiseerbaar plan leidt. Adviseert om de ambities en ruimtelijke uitgangspunten niet als harde spelregels te zien of taakstellend, maar als onderzoeksrichting te definiëren voor de actoren om de financiële haalbaarheid mee te laten wegen in de definitieve besluitvorming bij vaststelling van het bestemmingsplan.</p>	<p><i>Antwoord:</i> We hebben inderdaad een hoog ambitieniveau in de Ruimtelijke Koers en beseffen dat een stapeling van eisen en randvoorwaarden kan leiden tot een (financieel) onhaalbare ontwikkeling. Op basis van een eigen financiële verkenning zien wij ook dat de ambities in relatie tot de diverse opgaven op locatieniveau tot een financieel tekort kan leiden. Echter, gezien het hoge abstractieniveau van de Ruimtelijke Koers, is dit voor de gemeente geen aanleiding om de ambities los te laten of als onderzoeksrichting te definiëren. Dit vraagt om een planuitwerking waarbij de ambities concreet worden gemaakt in een ruimtelijk plan en de financiële haalbaarheid op locatieniveau kan worden getoetst. Vervolgens kan op dit schaalniveau een afweging worden gemaakt over de haalbaarheid van</p>

			zowel de gestelde ambities als in financiële zin.
Vervangende accommodatie	273 (badmintonvereniging Houten)	Indiener 273 (Badmintonvereniging Houten) maakt gebruik van sporthal de Molenwiek in Molenzoom. Deze sporthal wordt zeer waarschijnlijk vervangen door woningbouw of een andere functie. Vraagt om duidelijkheid op welke termijn herontwikkeling Molenwiek is voorzien. Vraagt op welke wijze gemeente denkt te voorzien in gelijkwaardige vervangende ruimte (vraagt hieromtrent een toezegging) en geeft aan bij de planvorming rond verplaatsing van de hal en/of de vereniging betrokken te worden om te kunnen bijdragen in de fase van ideevorming.	<i>Antwoord:</i> Bij de eventuele vervanging van de sporthal op De Molenzoom worden de huidige gebruikers betrokken. De termijn waarop dit plaatsvindt is nog niet bekend. Voor zowel de gebruikers overdag als die in de avond geldt dat er eerst vervangende huisvesting moet zijn geboden, alvorens de sporthal kan worden uitgenomen.
Medisch Centrum Molenzoom in de Ruimtelijke Koers	88 (Fysiotherapiepraktijk De Molen)	Indiener 88 is praktijk eigenaar van Fysiotherapiepraktijk De Molen, gevestigd aan De Molenzoom 61. Stelt dat in de beschrijving van de plannen voor Molenzoom ten onrechte niet is opgenomen Medisch Centrum Molenzoom. Dit is een essentiële voorziening in de wijk. Fysiotherapiepraktijk De Molen maakt daar is onlosmakelijk mee verbonden. De zorg in Houten is goed georganiseerd in 5 medische wijkcentra en is landelijk voorbeeld zoals goede medische zorg georganiseerd zou moeten zijn. Diverse disciplines in één pand voor korte lijnen en optimale zorg dicht bij huis. Medisch Centrum Molenzoom is het grootste medisch centrum in Houten en voorziet momenteel 1/3 van de Houtense bevolking van kwalitatief hoogstaande eerstelijns medische zorg. Op de 2 locaties nr. 83 en nr. 61 zijn diverse disciplines aanwezig. Daarnaast verregaande samenwerkingsverbanden met Van Houten & co, het Antonius Ziekenhuis, het Diakonessenhuis en het Universitair Medisch Centrum Utrecht om zo tot een optimaal zorgaanbod te komen. Het is van maatschappelijk belang dat het medisch centrum in de plannen wordt opgenomen om deze zorg te waarborgen.	<i>Antwoord:</i> Het Medisch Centrum hoeft niet te wijken voor de ambities in de Ruimtelijke Koers. Ze kan binnen de Ruimtelijke Koers op deze plek en in deze vorm behouden blijven of onderdeel worden van een nieuwe ontwikkeling in de Molen. Bereikbaarheid van het Medisch Centrum zal in beide scenario's gegarandeerd moeten blijven.
5. Groen- blauwe structuren			
Openbare ruimte	265, 278, 305, 322	Indiener 265 en 278 willen dat gestreefd wordt naar extra groen en op z'n minst handhaving van bestaand groen. Indiener 322 stelt dat het herontwikkelen en vergroenen van de	<i>Antwoord:</i> De opwaardering en vergroening van de openbare ruimte is belangrijk voor de toekomstige ontwikkeling van

		<p>Molenzoom een uitstekend plan is. En gelooft zeker dat het de kwaliteit en levendigheid ten goede komt. De indiener is wel kritisch op de wijze die deze visie voorstelt.</p> <p>Indieners 305 stellen dat door de verdichting in Molenzoom er in die wijk meer hittestress zal ontstaan. De huidige groenstructuur kan dit niet opvangen. Daarom pleiten indieners bij aansluiting van nieuwbouw op de bestaande bouw genoeg ruimte te reserveren voor bomen. Ruimte voor bomen kan geld opleveren omdat een huis in het stedelijk groen zo'n 7 procent meer waard is dan eenzelfde huis dat niet in het groen staat. Daarnaast leveren bomen een waardevolle bijdrage aan de gemeentebrede opgave om de biodiversiteit te versterken.</p>	<p>Molenzoom tot een aangenaam woon- en werkgebied. Daarbij gaan we uit van behoud en versterking van (waardevol) bestaand groen, waar dat mogelijk is en het toevoegen van nieuwe groenzones en groene elementen. De Ruimtelijke Koers geeft hiervoor de richting en handvaten. Een verdere uitwerking van de groene ambities volgt in de planvorming van De Molenzoom, een kritische blik is daarbij zeker welkom.</p>
Buutrpark en financiële haalbaarheid	275 (Van Wanrooij / Roosdom Tij huis)	<p>Indiener 275 vindt dat de schaal en maat van een te realiseren buutrpark in omgeving van huidig racketcentrum moet afgestemd worden met de financiële haalbaarheid van het integrale plan.</p>	<p><i>Antwoord:</i> We onderschrijven de uitspraak van de indiener. In de planuitwerking geldt dat naast stedenbouwkundige en kwalitatieve argumenten ook financieel-economische effecten worden afgewogen. Een ruimtelijk plan dient immers financieel haalbaar te zijn om tot uitvoering te komen. Het haalbaarheidsonderzoek naar gebiedsontwikkeling in de Molenzoom onderzoekt de haalbaarheid van het voorgestelde buutrpark.</p>
6. Mobiliteit			
Opmerkingen en suggesties verkeersinfrastructuur	169, 265, 278, 305	<p>Indiener 169 vindt het onduidelijk hoe de verkeersfuij wordt opgelost. Indiener volgt de Ruimtelijke Koers dat de Molen een soort Boulevard/Promenade wordt. Volgens de indiener maakt de Molenzoom nu een rommelige indruk en vindt de Citadel een positief voorbeeld. Verrommeling van het straatbeeld moet voorkomen worden.</p> <p>Indiener 265 en 278 vinden dat de Timmermansgilde geen aan- en afvoerroute mag worden voor autoverkeer van nieuwe hoogbouw.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Dank voor de suggesties. De verschillende suggesties kunnen bij de verdere uitwerking worden meegenomen.</p>

		<p>Indiener 305 stelt voor om de weg door de Molenzoom te verleggen parallel aan het spoor. Hiermee komt de weg niet midden in de wijk te liggen en wordt overlast beperkt. De huidige Molenzoom kan de functie inprikker krijgen, zo wordt recht gedaan aan het Houtense DNA. Indiener stelt de volgende maatregelen voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De maximum snelheid op de rondweg te verlagen naar 50 km/u; • Verhoog de inmiddels ingezakte geluidswal weer tot de oorspronkelijke hoogte; • De maximum snelheid op de Molenzoom verlagen naar 30 km/u; • Geluidsarme wegbestrating toe te passen op druk bereden stukken weg. 	
Fietskruispunten Molenzoom positief	159 (Fietzersbond Houten)	<p>Indiener 159 is positief over de transformatie van de ventwegen met onduidelijke stukken fietspad naar tweerichtingenfietspaden. Indiener 159 adviseert bij de aanleg uit te gaan van de CROW-richtlijnen (breedte van 5 meter).</p> <p>Indiener 159 is ook positief over de creatie van duidelijke voorrangskruisingen met fietsrotondes. Indiener 159 merkt op dat de situatie bij Kruitmolen niet duidelijk is. Punt van aandacht is een route voor doorgaand fietsverkeer als alternatief voor en naast de Stellingmolen (winkelstraat + fiets te gast).</p>	<p><i>Antwoord:</i> Dank voor de suggesties. De verschillende suggesties kunnen bij de verdere uitwerking worden meegenomen.</p>
Uitbreiding fietskruispunten Molenzoom overbodig	138 (VvE Onderdoor)	Indiener 138 vindt uitbreiding naar drie kruispunten, met voorrang voor fietsers, overbodig	<p><i>Antwoord:</i> In de huidige situatie zijn er tussen De Molen en de spoorlijn alleen bedrijven, zodat alleen werkende volwassenen hier over hoeven te steken. Als er in de toekomst sprake is van gemengd wonen en werken, moeten ook kinderen en ouderen veilig en comfortabel kunnen oversteken. Daarom zijn hiervoor extra kruispunten met voorrang voor langzaam verkeer gepland. Bij nadere uitwerking van de plannen zal hier verder naar worden gekeken en zal blijken of de</p>

			verwachte uitbreiding naar drie kruispunten inderdaad nodig is, of dat er mogelijk toch iets extra nodig is.
Ontsluiting Molenzoom	244	Indiener 244 is sceptisch over de 'lommerrijke' statuur van de geplande ontsluitingsweg bij de Molen. Indiener 244 verwacht een toename van verkeersdruk en veel overlast voor de buurt. Indiener 244 vraagt of de gemeente waarborgen heeft ingebouwd en maatregelen neemt als blijkt dat de (optimistische) verwachtingen tegenvallen.	<i>Antwoord:</i> De toename van verkeer op De Molen wordt zo beperkt mogelijk gehouden door maatregelen te nemen om autogebruik te ontmoedigen en door een groot deel van het verkeer al bij de Papiermolen van De Molen af te halen (route vanaf de Papiermolen naar parkeervoorzieningen). De verwachte verkeerstoename is zo nauwkeurig mogelijk berekend met behulp van een verkeersprognosemodel.
Bereikbaarheid eerstelijnszorg	19 (Coöperatie Medisch Centrum Molenzoom)	Indiener 19 (Coöperatie Medisch Centrum Molenzoom) is bezorgd over de bereikbaarheid van de eerstelijnszorg in het gebied (specifiek het medisch centrum). Indiener geeft aan dat accommodaties t.a.v. eerstelijnszorg moet voldoen aan specifieke eisen m.b.t. wet- en regelgeving. Indiener geeft aan met de gemeente in gesprek te willen t.a.v. het ontwerp van de Molenzoom.	<i>Antwoord:</i> Het Medisch Centrum hoeft niet te wijken voor de ambities in de Ruimtelijke Koers. Ze kan binnen de Ruimtelijke Koers op deze plek en in deze vorm behouden blijven of onderdeel worden van een nieuwe ontwikkeling in de Molen. Bereikbaarheid van het Medisch Centrum zal in beide scenario's gegarandeerd blijven.
Voorkom overloop parkeren naar gratis parkeren	244	Indiener 244 vraagt om maatregelen om een overloop te voorkomen van parkeren door nieuwe bewoners aan de Molenzoom naar de gratis parkeerplekken in het huidige woongebied.	<i>Antwoord:</i> Indien overloop plaatsvindt naar gratis parkeerplekken in het woongebied, wordt ook in het woongebied het parkeren gereguleerd.
7. Milieuaspecten			
8. Overig			

Gebiedspaspoort Koppeling (paragraaf 5.4)			
1. Voor/positief over ontwikkeling			
Positief	85, 261 (CZP / Autobedrijf Voskuilen), 364	<p>Indiener 85 is positief over woningbouw in de Koppeling en met liefst niet al te hoge bouwblokken.</p> <p>Indiener 261 (namens CZP Investments b.v. en autobedrijf Voskuilen) geeft aan voor een deel al uitvoering te geven aan de ambities in de Ruimtelijke Koers via de ontwikkeling van De Boemerang. Geeft aan een plan te hebben voor de herontwikkeling van de locatie Lange Schaft 12, waarbij mogelijkheden gezien worden om aan de noordzijde van het plangebied een verdere vergroting van het plan door te voeren.</p> <p>Indiener 364 is voorstander van hoogbouw op De Schaft i.p.v. in Noordwest.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Bedankt voor de positieve woorden. We zien een grote kans om met de ontwikkeling van Koppeling de relatie tussen de verschillende deelgebieden (Oude Dorp, Houten-Zuid en Houten-Noord en eerste uitbreiding) te versterken en een interessant goed gelegen woon- en werkomgeving te maken. We zijn zeer geïnteresseerd om met de eigenaren in gesprek te gaan over hun plannen en ideeën voor het gebied. Zie voor de antwoorden op zienswijzen over Noordwest paragraaf 3.2 en 5.5.</p>
2. Tegen/negatief over ontwikkeling			
Hoogbouw en verstedelijking De Schaft te rigourens	29, 119	<p>Indiener 29 vindt de aanpassing van De Schaft te rigourens, niet duurzaam (na revitalisering) en te versteend. De indiener vindt de bebouwing te hoog en verdicht met te weinig groen.</p> <p>Indiener 119 is tegen bebouwing in de Koppeling in een stijl vergelijkbaar met Centrum en Molenzoom. Wil dat dit ingericht wordt met veel grondgebonden woningen en beperkte hoogbouw.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Met de visie op de Schaft is er al ruimte geboden aan het toevoegen van woningen op de Schaft. De Ruimtelijke Koers is een vervolg op deze denkklijn.</p> <p>Door haar ligging tussen de groeikern en Houten-Zuid, waarbij de Vijfwal, Het Hout, Het Spoor en De Koppeling natuurlijke, groen en ruime grenzen vormen van Koppeling vinden wij het verantwoord om hogere bouwvolumes toe te staan in dit gebied. Appartementsgebouwen van 5,6 lagen</p>

			<p>en een aantal hogere gebouwen (tot 10 lagen) gecombineerd met grondgebonden woningen van 3-4 lagen vinden wij hier passend. Wel hebben we de positionering van de hogere gebouwen nogmaals onderzocht en naar de overgang tussen de bestaande wijken en de zonering in dit deelgebied gekeken. Op een aantal plekken vraagt het ook om maatwerk dat mogelijk pas bij een verdere concrete planvorming opgepakt kan worden.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> We hebben de beelden, tekst en het gebiedspaspoort met elkaar in overeenstemming gebracht.</p>
Tegen woningbouw op De Schaft	246 (VvE Nieuwe Schaft)	Indiener 246 (VvE nieuwe Schaft) is tegen woningbouw (en hoogbouw) op of tegen het bedrijventerrein de nieuwe Schaft. Indiener ziet geen noodzaak want er is geen leegstand op De Schaft in tegenstelling tot De Molenzoom. Indiener verzoekt om deelplan De Schaft uit de Ruimtelijke Koers te halen en bestemming niet te wijzigen in woningbouw met hoogbouw.	<p><i>Antwoord:</i> Vanwege haar ligging tussen de Houten-Noord en Houten-Zuid, de onbebouwde gebieden en haar goede bereikbaarheid is de Koppeling een interessant gebied voor inbreiding, transformatie en verdichting in het kader van de Ruimtelijke Koers. Een geleidelijke transformatie van 'De Schaft' tot woon- en werkgebied is daarbij zeker mogelijk. Dit was ook de conclusie van het onderzoek uitgevoerd door bureau STEC (zie hiervoor bijlage 4 bij het hoofdrapport in het onderdeel 'Prettig werken in Houten').</p> <p>Concrete planvorming in Koppeling en 'De Schaft' komt tot stand op basis van initiatieven van eigenaars in Koppeling en zal daardoor stapsgewijs en gelijkelijk plaatsvinden.</p>

3. Gebieds-paspoort (raamwerkkaart, spelregels en ontwerpprincipes)			
Tegen mate van verdichting Koppeling	40, 148	<p>Indiener 40 en 148 geven aan in de Ruimtelijke Koers te hebben gezien dat er op de locatie Lange Schaft 12 woningen (appartementen) staan ingetekend en dat dit zelfs tot 10 verdiepingen hoogbouw kan zijn. Indiener is hierover verontwaardigd met het oog op privacy omdat hij net een woning heeft gekocht in een nieuw te bouwen appartementencomplex. Indiener 40 is daarom tegen woningbouw hoger dan 3 lagen op de locatie Lange Schaft.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Het klopt dat in de Ruimtelijke Koers de Schaft als onderdeel van het deelgebied Koppeling is aangemerkt voor transformatie en verdichting. Daarbij is het inderdaad mogelijk dat hoger gebouwd kan worden aan de Lange Schaft. Deze nieuwe bebouwing zal significant hoger worden dan de voorgestelde 3 bouwlagen. Het is binnen de zonering in de Ruimtelijke Koers mogelijk om aan de Lange Schaft te bouwen met een maximale goothoogte van 5 bouwlagen en hogere gebouwen tot 10 bouwlagen.</p> <p>De Ruimtelijke Koers is echter geen gedetailleerd stedenbouwkundig plan. Het is een visie op hoofdlijnen waarin beslissingen worden genomen op een hoger schaalniveau. Dat de omgeving van de Schaft gaat veranderen is een gegeven. Dat dit de nieuwe woning in een andere context plaatst is duidelijk maar hoe deze context er concreet gaat uitzien is nog niet bekend. Allereerst vindt dit plaats op basis van private initiatieven van eigenaren in het gebied. Op dit moment is nog niet te voorspellen waar ontwikkelingen exact plaats gaan vinden en wat voor ontwikkelingen dat precies gaan zijn. Daarnaast zijn zaken als licht, zicht en privacy onderdeel van een verdere planvorming bij initiatieven.</p>

<p>Bebouwing Loerik VI niet passend bij Houten-Zuid want te hoog</p>	<p>74, 101, 119 , 361</p>	<p>Indiener 74 vindt hoge dichtheid en groene openbare ruimte tegenstrijdig met elkaar. De overgang tussen Houten-Zuid en de Koppeling moet geleidelijk plaatsvinden. Indiener stelt dat hoge gebouwen kunnen aan De Koppeling (bijvoorbeeld naast het Rabobank-gebouw), maar aan de randen zou woningbouw moeten komen die aansluit op de bebouwing van Houten-Zuid. De bebouwing aan de randen van Loerik VI is nu laagbouw. Indiener wenst aan Smalspoor maximaal 2 lagen en een kap en aan Het Spoor max 3 lagen.</p> <p>Indiener 361 (bewoner Smalspoor) is het eens met typering van Loerik VI als een suburbaan woongebied met een mix van grondgebonden en gestapelde bouw, maar is het oneens met voorbeelduitwerking (p.140) met alleen gestapelde bouw. De onderlinge afstand tussen bestaande bebouwing en de nieuwe hoogbouw is zo klein dat dit stedenbouwkundig onverantwoord is. Daarnaast zou het stedenbouwkundig een meer logische keuze zijn om direct aan De Koppeling de hoogte op te zoeken en meer richting het Smalspoor, in bouwhoogte, de aansluiting te zoeken bij de bestaande bebouwing. De situering van een groot aantal appartementen direct aan het spoor is vanwege trillingen risicovol. Voor hoge woongebouwen zal een geluidscherm voor de hogere verdiepingen geen effect hebben met als gevolg dat een dove gevel gemaakt zal moeten worden. Dit geeft geen prettig woonmilieu. Indiener 361 doet een suggestie dat voorzieningen (fysio, tandarts, huisarts) die nu aan de Molenzoom gevestigd zijn hier een nieuwe plek krijgen.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Door haar ligging tussen de groeikern en de Vinex wijk, waarbij de vijfhoek, Het Hout, Het Spoor en De Koppeling natuurlijke, groen en ruime grenzen vormen van Koppeling vinden wij het verantwoord om hogere bouwvolumes toe te staan in dit gebied. Appartementsgebouwen van 5,6 lagen en een aantal hogere gebouwen (tot 10 lagen) gecombineerd met grondgebonden woningen van 3-4 lagen vinden wij hier verantwoordbaar. Wel hebben we de positionering van de hogere gebouwen en de overgang tussen de bestaande wijken en de zonering in dit deelgebied nogmaals bekeken. Op een aantal plekken kan dit ook betekenen dat dit vraagt om maatwerk dat mogelijk pas bij een verdere concrete planvorming opgepakt kan worden.</p> <p>Een verplaatsing van voorzieningen van Molenzoom naar Koppeling is momenteel niet aan de orde. Het uitgangspunt in de Ruimtelijke Koers is dat deze voorzieningen in de nieuwe ontwikkelingen in Molenzoom worden opgenomen.</p> <p>De maatregelen die genomen moeten worden bij het bouwen aan of nabij het spoor zijn vraagstukken die in de verdere planvorming aan bod zullen komen.</p>
<p>Kaarten en tekst</p>	<p>74</p>	<p>Indiener 74 stelt dat de raamwerkkaart op pag. 136 in heel De</p>	<p><i>Antwoord:</i></p>

Koppeling komen niet overeen		Koppeling zone 3 aangeeft, zijnde 5 bouwlagen met hoge gebouwen tot 10 lagen hoog. Dit komt volgens de indiener niet overeen met de tekst. Indiener 74 stelt voor om de raamwerkkaart te laten aansluiten bij de tekst. De indiener stelt dat ook de voorbeelduitwerking van de Koppeling op p.140 niet aansluit bij Loerik VI bij het gebiedspaspoort.	Er zitten inderdaad een aantal inconsistenties in het gebiedspaspoort. <i>Aanpassing in RK:</i> Op basis van nieuwe inzichten en de binnengekomen zienswijzen zijn de raamwerkkaarten en voorbeelduitwerkingen voor de deelgebieden aangepast. Hierin is een nieuwe zonering, met een nieuw hoogteprofiel en introductie van schuine daken, opgesteld waarmee een betere overgang tussen bestaande woongebieden en de nieuwe bebouwing wordt gemaakt en de ambities in de tekst beter aansluiten op de afbeeldingen.
Voorbeelduitwerking suggereert sloop Woongroep Dorpsstraat	101, 169	Indiener 101 stelt dat er een verschil zit in de kaarten voorbeelduitwerking en raamwerkkaart van Koppeling. Het gebouw van de woongroep in de Dorpsstraat is geheel verdwenen. Indiener 169 stelt dat op basis van de raamwerkkaart De Koppeling (p. 136) de woongroep 'het Dorpserv' voor ouderen herontwikkeld gaat worden. Dit project gaat hem aan het hart, omdat hij hier 30 jaar geleden bij betrokken is geweest. Onzekerheid heeft een grote impact op de woongroep. Indiener verzoekt het college zeer zorgvuldig om te gaan met bewoners van woningen die gesloopt gaan worden.	<i>Antwoord:</i> De raamwerkkaart is geen concreet plan. De kaart geeft de geambieerde ruimtelijke structuur (straten, fietspaden en groene kamers) aan binnen het gebied, maar is geen masterplan. De voorbeelduitwerking is dit ook niet. De voorbeelduitwerking voor De Koppeling is een toekomstperspectief. Het betreft hier geen concrete planvorming of masterplan. Ze toont wat er fysiek-ruimtelijk mogelijk is binnen de randvoorwaarden opgesteld in de Ruimtelijke Koers. Concrete planvorming komt tot stand op basis van initiatieven van eigenaren in de Koppeling, wat betekent dat er geen gedwongen sloop of transformatie van woongroep 'Dorpserv' gaat plaatsvinden zonder initiatief van de eigenaar.
Smalspoor en	48	Indiener 48 woont in het gebied de Koppeling aan het Smalspoor.	<i>Antwoord:</i>

afspraken met gemeente		<p>Indiener 48 geeft aan een overeenkomst te hebben gesloten met de gemeente waarin is opgenomen dat de gemeente met de te respecteren belangen van indiener 48 rekening wordt gehouden bij ontwikkeling van Loerik VI. Indiener geeft aan dat indiener altijd verteld is dat achter de woning van indiener een groenwal met bomen zou komen en een weg met parkeerplaatsen, met daarachter een relatief lage bebouwing van 2 lagen. Deze bebouwing zou verder naar het noorden (Rabobank) hoger worden, tot waarschijnlijk 5 lagen. Indiener 48 geeft aan dat door de gemeente zou zijn toegezegd dat de woning relatief vrij zou komen te liggen door toepassing van de hiervoor genoemde zaken. Indiener geeft aan dat in de voorbeelduitwerking van De Koppeling een appartementencomplex tot 5 bouwlagen is ingetekend en dat dit in strijd is met de privacyregels en in strijd is met het belang van indiener. Indiener 48 gaat er van uit dat de gemeente zich aan de afspraken houdt.</p>	<p>Indien sprake is van geldende afspraken tussen gemeente en indiener zal de gemeente zich hieraan houden.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> We hebben de raamwerkkaart op deze plek aangepast. De zonering geeft hier nu beperkt ruimte aan voor woningen tot drie bouwlagen. Bij verdere planvorming in het gebied kan de concrete afspraak met de gemeente geïmplementeerd worden.</p>
4. Programma en functie(menging)			
Woningbouw op De Schaft zal bedrijven hinderen	35 (NDS/AV Stumpfl Nederlander V.O.F.), 110, 246	<p>Indiener 35, 110 en 246 vrezen dat combinatie met woningbouw op bedrijventerrein De Schaft, waar zijn bedrijf is gevestigd, zal leiden tot beperking parkeermogelijkheden en hinder voor de bedrijvigheid. De toelevering van de bedrijven op De Schaft loopt ernstig gevaar als autoverkeer op de Koppeling 'geweerd wordt' zoals het ontwerp vermeldt. De voorheen gehanteerde scheiding tussen bedrijventerreinen en woningen die (terecht) gehanteerd werd wordt los gelaten, hetgeen zowel voor Hinderwet plichtige bedrijvigheid als voor bewoners problemen gaat opleveren. Op de plek van bedrijfspand staat een geel sterretje, hetgeen betekent dat het een 'zoekgebied stedelijk accent' betreft met 10 tot 14 bouwlagen. Dit mixen van bedrijven en woningen is een 'vlees noch vis' benadering die een effectieve en efficiënte oplossing van het woningbouwvraagstuk in de weg staat wegens strijdige belangen van beide doelgroepen.</p> <p>Indiener 35 en 110 hebben de volgende ideeën:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suggestie om (vrijwel) alle bedrijven op De Schaft uit te kopen, financieel te compenseren en/of te verplaatsen naar het bedrijventerrein Doornkade zodat het hele vrijkomende terrein van de Schaft als woonwijk tussen alle andere woonwijken vol met appartementen kan worden gebouwd. 	<p><i>Antwoord:</i> De verkleuring van het bedrijventerrein is een geleidelijk proces met een lange looptijd. Een proces waarin stapsgewijs wonen zal worden toegevoegd, door de realisatie van private initiatieven, aan het bedrijventerrein. We hebben in de afgelopen jaren al een verandering zien plaatsvinden waarin een ander type bedrijvigheid zich op dit bedrijventerrein vestigt. De Ruimtelijk Koers geeft eigenaren de mogelijkheid om ook woonprogramma aan het bedrijventerrein toe te voegen. Dit betekent niet dat dit direct leidt tot een grootschalige transformatie van 'De Schaft' en de openbare ruimte, de bereikbaarheid van bedrijven blijft gehandhaafd, maar maakt het mogelijk om op een andere wijze naar de toekomst van 'De Schaft' en haar rol in</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • Daarmee blijft Doornkade een bedrijventerrein aan de rand van Houten en kan de nu ingekapselde Schaft vanaf een schone tekentafel worden vervangen door een volwaardige woonwijk binnen de Rondweg, grenzend aan andere 'hoogbouw' zoals het Medisch Centrum Leebrug, het tot appartementencomplex om te bouwen KPN gebouw en andere nieuwe hoge appartementengebouwen. • Als gevolg van de voorgestelde concentratie van hoogbouwcomplexen op de Schaft kunnen andere hoogbouwplannen elders in de bestaande wijken achterwege blijven en wordt het DNA van Houten minder sterk aangetast. • In dat geval kan ook de Koppeling 'autoluw' worden gemaakt, iets dat absoluut niet kan zolang op de Schaft bedrijven zitten die moeten worden beleverd middels vrachtvervoer en ander motorisch verkeer 	<p>Houten te kijken. Op korte termijn kan dit betekenen dat percelen aan de rand van het bedrijventerrein een andere invulling kunnen krijgen. Deze ontwikkeling kan ook plaatsvinden in samenspraak met de VvE nieuwe Schaft. Van een volledige opkoop en verplaatsing van bedrijven is zeker geen sprake. We zien juist extra kwaliteiten in een menging van wonen werken en recreëren. Het onderzoek van STEC wijst uit dat dit ook goed kan op de Schaft (zie bijlage 4 van de Ruimtelijke Koers).</p> <p>Het autoverkeer op de Koppeling wordt niet geweerd. Er staat dat in het kantorengedebied rondom de hoofdweg De Koppeling een aangenaam stadsgebied wordt ontwikkeld o.a. door de aanleg van aangename straten – waar de auto grotendeels geweerd wordt en fietsers en voetgangers zich wanen in een vriendelijke en groene omgeving. Deze ambitie zal mede afhangen van de mate waarin transformatie naar woningbouw plaatsvindt en van de aard van de bedrijven die gevestigd zijn en zich nog gaan vestigen in dit gebied. Er zal uiteraard wel voor gezorgd worden dat bedrijven op een goede manier bereikbaar blijven.</p> <p>Bij de uitwerking van de Ruimtelijke Koers naar concrete plannen zal het vraagstuk van de bereikbaarheid, de parkeersituatie en de hinder aan de orde komen. De menging van wonen en werken verdient zeker aandacht, maar biedt ook kansen in ruimtegebruik.</p>
--	--	---	---

Winkelcentrum De Maat, Woningbouw	62 (CZP), 270, 364	<p>Indiener 62 (CZP) vertegenwoordigt de eigenaar van winkelcentrum De Maat, een goedlopend winkelcentrum in Houten met circa 22.000 winkelbezoeken per week. Blijkens de Ruimtelijke Koers wordt op lange termijn een herbestemming voor onder meer de locatie van winkelcentrum De Maat voorzien naar suburbane woongebieden met een mix van grondgebonden en gestapelde bouw. Specifiek op de locatie van het winkelcentrum prijkt de aanduiding “zoekgebied stedelijk accent”. Indiener 62 stelt vast dat het ontwerp sterk gericht is op onder meer (locaties voor) de woningbouwopgave, maar niet op de belangen van de gevestigde ondernemers. De eigenaar wil haar succesvolle winkelcentrum kunnen voortzetten en ziet vooralsnog geen goede motivering waarom de belangen van woningbouw hier zwaarder zouden moeten wegen. Indien er al voldoende tijd zou zijn tot het moment waarop woningbouw gerealiseerd zou moeten worden, mist de eigenaar in de Ruimtelijke Koers aandacht voor het ondersteunen van de eigenaar (en andere ondernemers) om tot dat moment te kunnen blijven functioneren en te kunnen uitbreiden en moderniseren, zodanig dat in de duidelijk bestaande en groeiende behoefte kan worden voorzien. Indiener stelt dat het winkelcentrum druk bezocht wordt en duurzaam is ontwikkeld (label A). Het herbestemmen past niet in de duurzaamheidsgedachte. Indiener 62 is niet blind voor de ontwikkeling die binnen de gemeente Houten zal moeten plaatsvinden. Zij wil graag een open gesprek aangaan om de mogelijkheden voor het winkelcentrum en toekomstige woningbouw te onderzoeken. Het is daarbij wel van belang om voor nu de kracht van het winkelcentrum te erkennen en daarvanuit te zoeken naar gezamenlijke mogelijkheden.</p> <p>Indiener 270 (bewoner Tolgaarderserf) reageert op mogelijkheid dat De Maat een suburbaan woongebied gaat worden. Wil geen hoogbouw hoger dan de bestaande woningen 't Dorpserf (2 lagen) en het Viveste-gebouw, behoud van de geluidswal, behoud van het groengebied tussen 't Dorpserf en Tolgaarderserf, geen hoogbouw op de locatie van de Praxis hoger dan 3 lagen. Bepleit bij te plaatsen van typen bomen rekening te houden met mensen met allergieën.</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>Het is zeker niet de bedoeling van de Ruimtelijke Koers om een goedlopend en waardevol bedrijf ontwikkelingskansen te ontfangen. De Maat is één van de plekken waar een ontwikkeling mogelijk lijkt (woningbouw of uitbreiding winkelcentrum) en om daar op het niveau van Koppeling structuur in te brengen is deze locatie opgenomen in de raamwerkkaart voor De Koppeling.</p> <p>De raamwerkkaart voorziet in de mogelijkheid om op deze locatie in de toekomst woningbouw toe te voegen al dan niet gekoppeld aan het bestaande winkelcentrum, maar sluit het behoud of uitbreiding van het winkelcentrum niet uit. Zeker gezien de huidige waarde en staat van het winkelcentrum valt hier niet direct een woonontwikkeling te verwachten. De gemeente gaat graag op de uitnodiging van indiener in om in het vervolgtraject met elkaar de situatie nader te bekijken.</p> <p>Ad indiener 270.</p> <p>Een initiatief op de kantoorlocatie van Viveste is waarschijnlijk. Een hoger gebouw op de hoek van de Rondweg en de Dorpsstraat is te rechtvaardigen en staat op ruime afstand van de bestaande woningen.</p> <p>Het behoud van de geluidswal is voor de beperking van geluidsoverlast logisch, maar zal altijd in de context van een ontwikkeling in deze zone gezien</p>
--	--------------------	--	---

			<p>moeten worden. Ze zal onderdeel zijn van het onderzoek naar en de planvorming voor initiatieven in deze zone.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> We hebben de raamwerkkaart en haar zonering nogmaals bekeken en daarin gezorgd voor een goede overgang tussen ontwikkelingsgebieden en de bestaande wijken.</p>
Kapitaalvernietiging tuincentrum	71 (Jos Beheer B.V.), 91 (Tuincentrum de Schouw B.V.)	<p>Indiener 71 (Jos Beheer B.V.) en 91, eigenaar tuincentrum De Schouw Korte Schaft 20, maakt bezwaar tegen uitwerking 5.4 van gebiedspaspoort Koppeling. Het moeten verdwijnen van pas onlangs geopende tuincentrum betekent kapitaalvernietiging en desastreus effect op bedrijfseconomische ontwikkeling van de onderneming. Indiener 71 en 91 geven aan dat de locatie sinds 2017 in indieners bezit is en geven aan dat het frappant is dat de Stedenbouwkundige Verkenning uit 2017 als fundament van de Ruimtelijke Koers wordt gezien.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De raamwerkkaart is geen concreet plan. De kaart geeft de geambieerde ruimtelijke structuur (straten, fietspaden en groene kamers) aan binnen het gebied, maar is geen masterplan. De voorbeelduitwerking is dit ook niet. De voorbeelduitwerking voor De Koppeling is een toekomstperspectief. Ze toont wat er ruimtelijk mogelijk is binnen de randvoorwaarden opgesteld in de Ruimtelijke Koers. Concrete planvorming komt tot stand op basis van initiatieven van eigenaren in De Koppeling wat betekent dat er geen gedwongen sloop van het tuincentrum gaat plaatsvinden zonder initiatief van de eigenaar.</p>
Kromme Schaft 3	78 (MMZ), 246 (VvE Nieuwe Schaft)	<p>Indiener 78 dient zienswijze in namens MMZ Properties, eigenaar van kantoorpand Kromme Schaft 3. De Ruimtelijke Koers heeft o.a. betrekking op het gebied nabij Kromme Schaft 3 (gebied De Koppeling). De Ruimtelijke Koers beoogt voor De Koppeling een flinke transformatie met nieuwe woningbouw. MMZ begrijpt dat de beoogde transformatie met het daarbij horende programma nog niet specifiek voor haar pand vaststaat, maar MMZ kan zich niet verenigen met het beoogde programma voor dit gebied. Vandaar de zienswijze. MMZ kan</p>	<p><i>Antwoord:</i> De raamwerkkaart is geen concreet plan. De kaart geeft de geambieerde ruimtelijke structuur (straten, fietspaden en groene kamers) aan binnen het gebied, maar is geen masterplan. De voorbeelduitwerking is dit ook niet. De voorbeelduitwerking voor Koppeling is</p>

		<p>zich niet verenigen met de beoogde transformatie, het beoogde programma waar haar pand aan de Kromme Schaft 3 is gelegen. Op zichzelf staat MMZ niet negatief tegenover een transformatie van het gebied/ haar pand en MMZ is in de toekomst dan ook bereid mee te werken aan een ander gebruik in haar pand dan enkel de kantoorbestemming. De indiener heeft bezwaar tegen 35% sociale huur en 21% goedkope koop. Dit drukt de waarde van het pand en heeft afbreuk aan de mogelijkheden van MMZ. De indiener ziet liever de kantoorfuncties behouden, mede door de goede bereikbaarheid door ontsluiting via de Koppeling. Indiener stelt dat daarnaast de toekomstige woningen in het gebied geen hinder zullen ondervinden van deze kantoorlocatie, wat niet zonder meer opgaat indien de woningen gemengd zullen worden met de bestaande bedrijven.</p>	<p>een toekomstperspectief. Ze toont wat er ruimtelijk mogelijk is binnen de randvoorwaarden opgesteld in de Ruimtelijke Koers. Concrete planvorming komt tot stand op basis van initiatieven van eigenaren in De Koppeling wat betekent dat er geen gedwongen sloop of transformatie van Kromme Schaft 3 gaat plaatsvinden zonder initiatief van de eigenaar.</p> <p>De Ruimtelijke Koers gaat voor de Schaft uit van een mening van werklocaties en woonlocaties. De Kromme Schaft 3 is voor beide functies geschikt (te maken) waarbij de functies naast elkaar kunnen bestaan. De mengbaarheid is onderzocht door bureau STEC. Zie hiervoor bijlage 4 van de Ruimtelijke Koers, onderdeel 'Prettig werken in Houten'). Mocht de eigenaar in de toekomst interesse hebben in een functieverbreding van het kantoorpand of een ander initiatief op haar locatie willen ontplooien dan zal in gesprek met de gemeente het eventuele woonprogramma vastgesteld worden. Leidraad daarbij is het programma zoals opgenomen in het gebiedspaspoort voor De Koppeling (paragraaf 5.4).</p>
5. Groen-blauwe structuren			
Tegen stadspark de Schaft	246 (VvE Nieuwe Schaft)	<p>Indiener 246 is tegen de aanleg van stadspark of wandelgebied op parkeerterrein van de Schaft. Parkeerplekken zijn nodig voor De Schaft en huidige wegennet is ontwikkeld voor vrachtverkeer en ongeschikt voor wandelpaden. Indiener 246 merkt op dat alle openbare ruimte, wegen en parkeerplaats eigendom zijn van de VvE. De gemeente kan</p>	<p><i>Antwoord:</i> De vergroening van het gebied de Schaft is een wens van de gemeente. Deze staat los van de Ruimtelijke Koers. Ook als het geen woongebied wordt, is het</p>

		dit eigendomsrecht niet zomaar doorkruisen.	<p>wenselijk om meer groen in te passen. Uiteraard zullen daar de parkeervoorziening en bereikbaarheid een grote rol in spelen.</p> <p>Daarnaast geeft de raamwerkkaart en de voorbeelduitwerking de toekomstige situatie (2040) van het gebied aan, waarin veel meer sprake zal zijn van een menging van wonen met werken. Een aantrekkelijke openbare ruimte maakt daar onderdeel van uit.</p>
6. Mobiliteit			
Tegen extra fietstunnel/-brug tegenvoorstel	42, 74, 361	<p>Indiener 42 maakt bezwaar tegen mogelijk een fietstunnel of fietsbrug bij de oude spoorwegovergang nabij Albers Pistoriusweg. Aan de achterzijde is al een fietsbrug waardoor er nu al minder privacy is. De verwachting is gerechtvaardigd dat het drukker zal worden in de woonomgeving door meer verkeer aan de voorzijde. Betreffende bewoners zullen wellicht lastiger bij hun woning kunnen komen.</p> <p>Indiener 74 is eigenaar van een kavel aan het Smalspoor, waar momenteel zijn woning wordt gebouwd. Op pag. 80 en pag. 138 staat de reconstructie van de historische lijn Loerikseweg – Albers Pistoriusweg beschreven en stelt dat een fiets- en voetgangersbrug over de Koppeling als noodzakelijk wordt geacht. Op raamwerkkaart op pag. 136 valt op te maken dat er ook een nieuwe verbinding moet komen onder het spoor door tussen de Albers Pistoriusweg en het Smalspoor. Indiener vindt dit geen serieuze optie, omdat het kostbaar is, ruimtelijk niet mogelijk is, woningen in de weg staan en er is al een overgang over het spoor.</p> <p>Indiener 361 vindt, wat betreft de fietsroute, dat de Ruimtelijke Koers een onrealistische uitwerking geeft. Deze sluit direct aan op de tuin van indiener 361, waar de gemeentelijke kavel nog geen 2 meter breed is. Hierdoor wordt de woning met de auto onbereikbaar. Een tunnel direct naast de bestaande fietsbrug lijkt indiener dubbelop en zeer prijzig.</p> <p>Indiener 361 stelt dat bewoners van het Smalspoor een alternatief</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>De raamwerkkaart legt de ambitie van de Ruimtelijke Koers voor De Koppeling vast. We zien daarin een grote kwaliteit voor het herstel van het historische lint (Loerikseweg-Albers Pistoriusweg) in de vorm van een fiets- en voetgangersbrug over de Koppeling en het voorstel voor een onderdoorgang op de Albers Pistoriusweg.</p> <p>De fietsbrug over De Koppeling is relatief eenvoudig te realiseren omdat de weg hier al naar beneden gaat. Het is terecht dat de eventuele nieuwe verbinding onder het spoor door naar verwachting moeilijk te realiseren zal zijn. Zeker in relatie met de beperkte ruimte en de aanwezigheid van de fietsbrug (erg stijl). Deze gewenste verbinding en de wijze waarop deze tot stand kan komen vraagt om een gedegen afweging met varianten- en haalbaarheidsstudie welke als vervolgstap gemaakt kan worden. In de Ruimtelijke Koers nemen wij voor nu</p>

		<p>voorstel doen dat ook aansluit bij de wens om Loerikseweg, Albers Pistoriusweg en Smalspoor als oud lint in ere te herstellen en de Vijfwal als groenstructuur te versterken. De boomstructuur en ritmiek vanuit de Vijfwal kan achter de bestaande woningen aan het Smalspoor worden doorgezet. Daarmee wordt de groenstructuur van de Vijfwal verder versterkt. Langs deze structuur kan vervolgens de gewenste fietsroute worden aangelegd en aangesloten op de bestaande fietsstructuur aan de oostzijde. Hierbij is het denkbaar dat de doorgaande weg (Hofspoor) ter hoogte van Smalspoor 2 wordt afgesloten. Daarmee kan de bestaande Vijfwal ten oosten van het Hofspoor verder worden doorgetrokken in westelijke richting. Hiermee wordt de groenstructuur nog verder versterkt en wordt de Albers Pistoriusweg als oud lint nog beter beleefbaar.</p>	<p>tunnelvariant als ambitie op.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> We hebben in de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers opgenomen dat voor de kruising van het oude lint en het spoor nog een variantenstudie gemaakt dient te worden. Een tunnel onder het spoor is een van de varianten, maar mogelijk minder realistisch.</p>
Voor extra fiets- en voetgangersbrug en extra fietspaden	159 (Fietzersbond Houten)	<p>Indiener 159 is positief over de geplande brug over de Koppeling. Dit maakt het gebied beter toegankelijk voor fietsverkeer. Ander voordeel is dat hiermee een extra doorgaande fietsroute ontstaat naar Houten-Zuid.</p> <p>Indiener 159 ziet graag dat er extra fietspaden komen voor de verbinding met omliggende wijken zoals Loerik, Overdam en Hofstad. Ook vraagt indiener 159 om aandacht voor de fietsparkeervoorzieningen bij de bedrijven. Deze laten nu te wensen over.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Aandacht voor fietsparkeervoorzieningen bij bedrijven is zeker de bedoeling en wordt ook meegenomen in het nieuwe parkeerbeleid dat opgesteld gaat worden</p>
NS station	363	<p>Indiener 363 zet zijn vraagtekens bij de haalbaarheid van een NS-station De Koppeling. Indiener 363 acht de kans bijzonder klein gezien de ultrakorte afstand tussen de stations. Indiener 363 denkt dat een 3^e station geen toegevoegde waarde heeft.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Het idee om een extra station De Koppeling te realiseren is in één van de ruimtelijke modellen onderzocht, maar daar is uiteindelijk niet voor gekozen (mede om de redenen die indiener 363 noemt).</p>
Bereikbaarheid bedrijventerrein	246 (VvE Nieuwe Schaft)	<p>Indiener 246 ziet dit als een bedreiging voor de bereikbaarheid van bedrijventerrein. Indiener 246 vraagt daarom om extra maatregelen zoals een tweede ontsluitingsweg. Vrachtverkeer gaat moeilijk samen met verkeersdrempels en 30 km zones.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Naarmate meer transformatie naar woningbouw plaatsvindt, is ook meer aandacht nodig voor leefbare en veilige woonstraten. Er zal uiteraard wel voor gezorgd worden dat bedrijven op een</p>

			<p>goede manier bereikbaar blijven. Dit is voor nadere planuitwerking na vaststelling van de Ruimtelijke Koers.</p> <p>Bij de nadere uitwerking zal de bereikbaarheid en toegankelijkheid voor de diverse doelgroepen, dus ook voor de bedrijvigheid, een grote rol spelen.</p>
Koppeling autoluw maken	354 (ondernemer svereniging Oude Dorp)	Indieners 354 (Ondernemersvereniging Oude Dorp) stellen voor om De Koppeling autoluw te maken en het gebruik van de tunnel onder het spoor te beperken tot het OV en de hulpdiensten. Voordeel hiervan is dat het sluipverkeer via de Koppeling naar de andere kant van Houten wordt tegengegaan en dit ten goede kan komen van de kwaliteit van dit deelgebied.	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>Deze mogelijkheid is kort onderzocht, maar dit zou een te grote extra verkeersdruk opleveren op de Rondweg. Vervolgens is geconcludeerd dat De Koppeling als hoofdroute voor autoverkeer niet gemist kan worden.</p>
Bereikbaarheid Oude Dorp via De Koppeling	354 (ondernemer svereniging Oude Dorp)	Indieners 354 (Ondernemersvereniging Oude Dorp) vragen aandacht voor de bereikbaarheid van het Oude Dorp vanuit deelgebied De Koppeling. Door het herstellen van het historische lint van Loerikseweg-Albert Pistoriusweg wordt de bereikbaarheid aan de oostzijde (ten westen van het spoor) verbeterd. Ook aan de westzijde, ter hoogte van De Maat, zouden indieners graag een goede ontsluiting richting het Oude Dorp willen hebben. Indieners geven aan dat dit wellicht kan via de Dorpsstraat. De Maat wordt specifiek benoemd als nieuw woongebied constateren indieners. Indieners vinden dat een goede ontsluiting naar de voorzieningen op het Oude Dorp dan voor de hand ligt.	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>De verbinding van Loerikseweg naar Albert Pistoriusweg is een fietsverbinding. Ter hoogte van De Maat is eveneens een fietsverbinding (tunnel onder de Rondweg) aanwezig. Met de inpridders De Poort en de Dorpsstraat zijn voldoende routes voor autoverkeer naar het Oude Dorp beschikbaar.</p>
Wegenstructuur	304	Indiener 304 stelt dat de verdubbeling van een deel van de Rondweg aan de oostkant de vraag oproept wat dit betekent voor de zuidkant. De Koppeling is nu al kritisch met de voorgestane ontwikkelingen neemt de verkeersintensiteit alleen maar toe! Indiener 304 is benieuwd naar de uitkomsten van het verkeersonderzoek en de conclusie die de gemeente hieruit trekt.	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>Met een verkeersprognosemodel is berekend op welke locaties de verkeerstoename zodanig is dat extra rijstroken nodig zijn. Op andere plaatsen kunnen daarnaast wel aanpassingen van kruispunten nodig zijn. Welke aanpassingen op kruispunten nodig zijn, wordt in een later stadium precies berekend (planuitwerking na vaststelling door de raad van de Ruimtelijke Koers).</p>

9. Overig (nog geen plek elders)			
Financiële haalbaarheid De Maat	62 (CZP namens De Maat Vastgoed b.v.)	<p>Indiener 62 (CZP, namens De Maat Vastgoed b.v.) vraagt zich af of in dit stadium al is gekeken naar de economische uitvoerbaarheid van de Ruimtelijke Koers. Indiener is er thans niet bepaald van overtuigd dat het op deze locatie herbestemmen naar woningbouw financieel haalbaar is. Eerste (residuele) berekeningen, uitgevoerd door bbn te Houten, laten zien dat met de voorgenomen verdeling van woningtypen minimaal 400 à 450 woningen nodig zijn om tot een uitvoerbaar project te komen. Dat is aanzienlijk meer dan de gemeente hier in gedachten lijkt te hebben (circa 150 woningen). Het lijkt eigenaar zinvol om gezamenlijk te onderzoeken wat wel haalbaar is, mogelijk door het beste van twee werelden met elkaar te verenigen (woningbouw en winkels).</p>	<p><i>Antwoord:</i> De Ruimtelijke Koers kent een financieel perspectief waarbij de haalbaarheid van de beoogde ontwikkellocaties en de grootschalige investeringen (o.a. infrastructuur, landschap, verduurzaming) is getoetst. Daaruit is gebleken dat geen sprake is van een haalbare (her)ontwikkeling voor elke locatie die is benoemd in de koers. Wel geeft het financieel perspectief aanleiding om te veronderstellen dat er voldoende kansen en mogelijkheden bestaan om de beoogde woningbouwproductie te realiseren in de komende 20 jaar. De gemeente wil niet ingaan op de financiële haalbaarheid van individuele locaties maar het kan inderdaad blijken, zoals de indiener aangeeft, dat de locatie “De Maat” onvoldoende opbrengstpotentie bevat om tot een haalbare herontwikkeling te komen op dit moment (en eventueel in de toekomst).</p>

Gebiedspaspoort Noordwest (paragraaf 5.5)			
1. Voor/positief over ontwikkeling			
Keuze Noordwest	35 (NDS/AV Stumpfl Nederlandse r V.O.F.), 74, 147, 156, 165, 180, 326, 337, 363	<p>Indieneren zijn positief over de keuze voor ontwikkeling van Noordwest.</p> <p>Indiener 35 vindt de locatie voor de hand liggend.</p> <p>Indiener 59 ondersteunt de keuze voor Noordwest.</p> <p>Indiener 74 vindt de keuze voor Noordwest (in plaats van Houten Oost) een niet voor de hand liggende keuze, maar vindt dat dit lef uitstraalt. Dit gebied zal een enorme upgrade krijgen.</p> <p>Indiener 147 geeft aan verheugd te zijn dat de gemeente gekozen heeft voor een duurzame (her-)ontwikkeling van de Doornkade. Indiener geeft aan dat dit niet de gemakkelijkste weg is en dit verdient volgens indiener alle lof.</p> <p>Indiener 165 geeft aan dat het belangrijk is dat dit deel van de gemeente nieuw leven wordt ingeblazen. Wel is het belangrijk dat aandacht is voor het geluid dat afkomstig is van de A27.</p> <p>Indiener 180 stelt begrip te hebben dat een woningbouwbehoefte leidt tot nieuwbouw. Ook is de indiener positief dat het kassencomplex Jongerius en Doornkade hierbij worden getrokken. Ook ziet de indiener dat geluidsoverlast veroorzaakt door de snelweg aandacht krijgt.</p> <p>Indiener 326 vindt het project Noordwest ambitieus en heel belangrijk en positief dat door deze keuze de groene Oostkant behouden blijft. Maar, indiener stelt dat "Lef en doorzettingsvermogen" niet in het lijstje voor- en nadelen behoort te staan. Hier dienen alleen objectieve punten te staan.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Bedankt voor de ondersteunende woorden.</p> <p>Ad indiener 326. Lef en doorzettingsvermogen passen inderdaad minder in het rijtje met voor- en nadelen.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> We hebben 'lef en doorzettingsvermogen' uit de tabel gehaald in de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers.</p>
Doornkade en stedelijk milieu als	363	Indiener 363 vindt de suggestie dat op de Doornkade meer stedelijke woonmilieus gecreëerd kunnen worden (ver)gezocht. Het idee van	<p><i>Antwoord:</i> De menging van wonen en werken is</p>

Rotsoord		<p>ontwikkeling Doornkade als een soort Rotsoord gaat voorbij aan het feit dat Rotsoord aansluit bij het stadscentrum van grote stad Utrecht, de ligging aan de Vaartsche Rijn, en het gelijknamige NS-station, en dat daar ook veel woningen voor studenten zijn gebouwd. Onderdeel Doornkade zal niet meer dan een stedelijk aandoende 'enclave' blijven, maar zonder de stedelijke drukte en voorzieningen. Bovendien, na 200 meter fietsen ben je in een sub urbaan milieu of in het buitengebied. Het argument 'dichtbij Utrecht' geldt voor heel Houten, die paar honderd meter 'dichterbij' mogen geen naam hebben.</p>	<p>geen nieuw concept en heeft al plaatsgevonden op andere bedrijfsterreinen in Nederland. In de Ruimtelijke Koers wordt Rotsoord als referentie opgevoerd, maar dit is zeker niet het enige voorbeeld. Er zijn diverse voorbeelden uit andere steden: Strijp S (Eindhoven), De Nieuwe Stad (Amersfoort), Holenkwartier (Hoor), Overgoo (Leidschendam-Voorburg), Havenkwartier (Deventer) en Buiksloterham (Amsterdam).</p> <p>Door het verleggen van de Rondweg verdwijnt de barrière tussen Houten-Noord en Doornkade en kan juist een sterke link, met een centraal gelegen buurtpark (de ijsbaan en helofytenfilter), gerealiseerd worden met bestaand Houten-Noord. De nieuwe wijken in Noordwest worden daarnaast via fietsroutes direct verbonden met het fietsnetwerk in en rond Houten</p>
Financiële afspraken	363	<p>Indiener 363 merkt op dat niet wordt vermeld dat de gemeente grondeigendom heeft in Noordwest, terwijl dat bij Houten Oost wel wordt genoemd. Zo zijn de sportvelden van SV Houten gemeente-eigendom. Indiener 363 veronderstelt ook dat de gemeente afspraken heeft gemaakt met tuinder Jongerius. Indiener vermoedt dat de gemeente afspraken heeft gemaakt met Jongerius omdat het niet genoemd wordt. Indiener 363 vindt dat de gemeente hier transparant over moet zijn. De voorkeur voor Noordwest heeft in dat geval dus ook een (extra) financieel argument. Te meer als de (vroegere?) aankopen in Oost inmiddels afgeboekt zouden zijn, want dan kost het niet benutten van de gronden in Oost geen geld.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De indiener heeft gelijk dat de gemeente ook (beperkt) grondeigendom in Noordwest heeft. Naast het sportpark gaat het ook om percelen nabij het tennispark, ten zuiden van Doornkade en uiteraard het bestaande openbaar gebied. De omvang van dit eigendom en de ontwikkelmogelijkheden zijn in vergelijking met Oost echter veel kleiner.</p> <p>In het definiëren van ambities, deelgebieden en ontwikkellocaties van de koers is het financiële argument onderdeel van een afweging. Het</p>

			<p>realiseren van de Ruimtelijke Koers vraagt immers om voldoende financieel haalbare locaties om uiteindelijk de doelstellingen te kunnen waarmaken. Zoals in de Ruimtelijke Koers toegelicht is de keuze voor Noordwest geen primaire financiële keuze maar een keuze op basis van ruimtelijke en kwalitatieve argumenten. Noordwest is een complexe opgave waarbij de directe verdienpotentie van woningbouwontwikkeling aanzienlijk lager is dan in Oost. Op de lange termijn is Noordwest financieel voordeliger omdat er in Oost sprake hogere beheerskosten zullen zijn (zie paragraaf 3.2 in de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers).</p> <p>De gemeente doet op dit moment geen expliciete uitspraken over individuele afspraken met eigenaren en marktpartijen.</p>
Onder voorwaarden woningbouw Noordwest	13, 33, 35 (NDS/AV Stumpfl Nederlandse r V.O.F.), 44, 38, 59, 61, 64, 72, 75, 84, 96, 97, 105, 106, 107, 117, 120, 127, 171, 181, 185, 198, 207, 210, 223,	<p>Indieners geven verschillende redenen waarom zij positief zijn over woningbouw op sommige plekken in Noordwest, maar geven ook aan onder welke voorwaarden dit moet gebeuren / welke aanpassingen nodig zijn.</p> <p>De volgende zaken worden door een aantal indieners genoemd als positief:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Er is woonruimte nodig en een nieuw groeiplan is onoverkomelijk. 2. Doornkade heeft een opknapbeurt nodig. Doornkade is een verouderd bedrijventerrein zonder de mooie uitstraling die Houten heeft gekozen voor de nieuwe bedrijventerreinen. Het herbestemmen van bedrijfspanden. 3. Een gemengd woon-werk gebied is een mooie nieuwe bestemming. 	<p><i>Onderstaande is een samenvattend antwoord op de door indieners gemaakte opmerkingen en voorwaarden. Sommige specifieke punten komen op andere plekken in de reactienota uitvoeriger aan bod.</i></p> <p><i>Antwoord:</i> Met de keuze voor Houten-Noordwest heeft de gemeente niet voor de makkelijkste weg gekozen. De veelheid aan vragen, adviezen en opmerkingen toont dit ook aan. De aanleg van een nieuwe Rondweg, de transformatie van het bedrijventerrein, herinrichting van de</p>

<p>224, 234, 235, 268, 302, 314, 315 (Milieu Werkgroep Houten), 332, 333, 336, 339, 343, 363, 367, 388, 390, 392, 295, 298, 363, 397</p>	<ol style="list-style-type: none"> 4. De Oostkant van Houten wordt ontzien van bebouwing. 5. Doornkade ligt redelijk dichtbij Utrecht, een mooie brug tussen Houten en Utrecht. 6. Het verplaatsen van de voetbalvelden naar andere sportlocaties in Houten is een prima optie. 7. Het wordt in bestaand Houten Noord stiller vanwege geluidsbescherming A27 en aanpassingen aan de huidige Rondweg. Mogelijke woningen in de Rondwegwal krijgen wellicht wel last van geluid. Eén indiener geeft aan dat dit kleine inbreidingslocaties zijn en een klein offer voor de woningnood. <p>De volgende aanpassingen moeten volgens een aantal indieners gedaan worden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 8. Tussen De Doornkade en de Rondweg liggen waardevolle groene (natuur)gebieden (rond de ijsbaan, langs de Rondweg, Oud-Wulven en Hof van Wulven). Deze gebieden moeten (deels) behouden blijven en versterkt worden voor: <ul style="list-style-type: none"> ○ Ontspanning inwoners Houten-Noord en toekomstige inwoners Noordwest zoals wandelen en de hond uitlaten. Het gebied is voor algemeen gebruik. In de herfst kunnen mensen appels rapen. ○ Werkenden op De Doornkade. ○ De ecologische waarde van het gebied rond het Heerlijkspad, de ijsbaan, de rietvelden, de appelbomen en sierkersen. Hier leven veel kleine dieren en (water)vogels. Een indiener vraagt of er al veldwerk is verricht en of dit openbaar is. ○ De historische route naar Heemstede is een markante historische waarde van Houten. Deze moet behouden blijven. ○ De afbraak van de kersenggaard naast Jongerius doet afbreuk aan het landelijk gebied en de beleving daarvan. ○ Deze groene zones moeten behouden blijven als scheiding tussen nieuwe en oude bebouwing. ○ Er zou jaren geleden sprake zijn geweest van het maken van een recreatieterrein, indiener vraagt zich of dit idee nu in de prullenbak is beland. Dat zou indiener jammer vinden. 	<p>Utrechtseweg en oude Rondweg zijn allen opgaven die in de komende periode verder onderzocht en uitgewerkt worden. De ontwikkeling van Houten-Noordwest zal stapsgewijs verlopen en over een lange tijd.</p> <p>De groene kwaliteiten, ecologische waarden en cultuurhistorisch waardevolle elementen in het gebied worden zo veel mogelijk behouden en versterkt en waar mogelijk verder uitgebreid. Zo stellen we voor om de historische relatie met kasteel Heemstede te versterken (bijvoorbeeld via een fietsbrug of overkluizing) en wordt het groen tussen de bestaande Rondweg en Doornkade nog meer aangewend voor recreatief gebruik.</p> <p>Het verplaatsen van de Rondweg is essentieel om de nieuwe woningen op een goede en aantrekkelijke manier met bestaand Houten te verbinden. We willen dat de nieuwbouw echt bij Houten gaat horen. De Rondweg is daardoor niet langer een hinderend element en een geluidswal is op dit deel dan ook niet meer noodzakelijk, maar zal toch grotendeels intact blijven, omdat de wal ook ecologische waarde heeft. Op een aantal strategische plekken, nabij de inpridders en fietsroutes en op plekken waar zich direct achter de Rondwegwal geen woningen bevinden (parkeerterreinen, Druivengaarde), kan kleinschalige bebouwing worden toegevoegd, met als uitgangspunt dat de hinder tot bestaande bebouwing miniem</p>
--	---	---

		<p>9. Niet bouwen in de voorgestelde hoogtes en dichtheden, maar bouwen volgens het bestaande DNA van Houten tot 3 of 4 lagen. Kies voor meer spreiding van bebouwing. Behoud ook de andere kwaliteiten van het DNA: het goede openbaar vervoer en groen.</p> <p>10. Voorkom type L-flat zoals in Zeist aan de A27.</p> <p>11. Indieners willen dat bestaande wijken als de Campen, Borchten en Gaarden ongewijzigd blijven.</p> <p>12. De Rondwegwal moet blijven en hier mogen geen woningen op/aan worden gebouwd (zie onder 3. Gebiedspaspoorten)</p> <p>13. Nieuwe woningen op de Doornkade moeten verder weg gesitueerd worden van de huidige bebouwing en met passende hoogte (3 lagen) volgens het Houtens DNA gerealiseerd worden.</p> <p>14. Indien hoogbouw gewenst is, alleen uitsluitend aan de uiterste randen om geen deling van de woonwijk te bewerkstelligen. Bij gunstige plaatsing kunnen deze gebouwen dienen als geluidswal langs de A27.</p> <p>15. De hoogbouw op de Doornkade is niet geschikt voor starters en niet goed doordacht. Starters willen niet aan de buitenrand wonen maar waar het gezellig is, in het centrum.</p> <p>16. Vervang alleen de slecht functionerende of oude bedrijfsgebouwen zoals op De Molenzoom.</p> <p>17. Zorg er voor dat De Doornkade geen enclave wordt van Hoograven.</p> <p>18. Beperkt de ontwikkeling Noordwest. Bouw alleen op de bestaande Doornkade en niet buiten de Utrechtseweg. Geen nieuwe Rondweg. Geen verplaatsingen van SV Houten en Jongerius (kassengebied). Jongerius is een grote werkgever en milieuvriendelijk bedrijf. Dit zou kapitaalvernietiging zijn.</p> <p>19. Ontwikkel een hoge diversiteit aan woningtypen, zowel appartementen als eengezinswoningen voor ouderen en starters.</p> <p>20. Hoe zorg je ervoor dat de veelheid aan (zakelijke) partijen samen tot integrale gebiedsontwikkeling komen? Dit lijkt complex.</p> <p>21. Hoe om te gaan met de fijnstofproblematiek van de A27.</p> <p>22. Doornkade zuidoost leent zich (het) best voor (solitaire) woningbouw. Het overige terrein kan gerevitaliseerd worden en</p>	<p>is (hoogte maximaal 5 lagen) en de continuïteit van de groenwal bewaard blijft.</p> <p>Door haar ligging tussen de Rondweg en de A27, waarbij de Rondweg een natuurlijke, groene en ruime grens vormt is het verantwoord om hogere bouwvolumes toe te staan in dit gebied. Appartementen gebouwen van 5/6 lagen en een aantal hogere gebouwen (tot 10 lagen) gecombineerd met (stads)woningen.</p> <p>Daarbij gaan we niet uit van een volledige verkleuring van Doornkade. Op Doornkade blijft zeker ruimte voor bedrijvigheid en we verwachten een ontwikkeling waarbij aan de Zuidwestzijde woonprogramma aan Doornkade wordt toegevoegd, maar dat de Noordzijde grenzend aan de A27 zich meer leent voor bedrijvigheid.</p> <p>De nieuwe structuur in Noordwest en de toevoeging van woonprogramma versterkt de (draagkracht voor) busverbindingen en het fietsnetwerk, maar dit voorkomt niet dat ook aanpassingen in de autostructuur nodig zullen zijn.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> In de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers hebben we de mogelijkheden voor bebouwing van de bestaande Rondwegwal teruggebracht (de zonering van de raamwerkk kaart is aangepast).</p>
--	--	--	---

		<p>mede dienen als uitwijk voor bedrijven op de Schaft, Molenzoom en Koppeling. Oud Wulven kan recreatief verder ontwikkeld worden.</p> <p>23. Bouw alleen in Hof van Wulven, op het bedrijventerrein Doornkade (tussen IJsbaanpad en Peppelkade), langs de Utrechtseweg (Meidoornkade, Elzenkade, Peppelkade), en ter plaatse van het sportpark Oud Wulven. Deze locaties zijn gemakkelijk te ontwikkelen. Hof van Wulven is nagenoeg onbebouwd, de strook van het IJsbaanpad ook, en in de strook langs de Utrechtseweg staan al veel panden leeg. Ontsluiting van de nieuwe woongedeelten kan eenvoudig vanaf de bestaande wegen.</p> <p>24. Geef het huidige kassengebied ten noorden van de sportvelden van SV Houten een andere bestemming waardoor een aantrekkelijk klein woongebied ontwikkeld kan worden dat te ontsluiten is via de huidige Utrechtseweg.</p> <p>25. Een indiener vraagt zich af waarom de nieuwe woonwijken niet worden ontsloten via de nieuwe Rondweg. De druk op de oude Rondweg wordt in de huidige plannen vergroot.</p> <p>26. De noodzaak van de nieuwe Rondweg langs de A27 wordt betwijfeld, mede gezien de hoge kosten. Vraagt aandacht voor busverbindingen en een fietsrondweg in plaats van een autorondweg.</p>	<p>Daarnaast hebben we een fasering van Noordwest opgenomen, welke toont wat de investeringen en kwaliteiten zijn in de verschillende fases van Houten-Noordwest.</p> <p>Tot slot hebben we de gewenste (historische) verbinding tussen de Doornkade en Kasteel Heemstede nadrukkelijker naar voren laten komen.</p>
Niet negatief over keuze Noordwest	105, 117, 209, 232, 374	Indiener 105, 117, 209, 232 staan niet negatief tegenover de bouw van woningen in het geplande gebied Houten Noordwest. Zij begrijpen dat er een tekort is aan woonruimte en dat huidige bewoners van Houten graag in de gemeente blijven wonen.	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>Er is inderdaad een groot tekort aan woningen voor inwoners uit Houten. We willen er met de Ruimtelijke Koers voor zorgen dat de huidige bewoners hier kunnen blijven wonen.</p>
Treinstation Houten Noord	374	Indiener 374 bepleit een nieuw treinstation Houten Noord (buiten de Rondweg) met 7-lagen appartementen aan de westkant en een onderdoorgang voor voetgangers en fietsers onder dit treinstation naar het bosgebied aan de andere kant van het spoor. Indiener geeft aan dat wanneer een treinstation nu niet kan deze ruimte voor later gereserveerd moet worden. Adviseert woningbouw te realiseren buiten de Rondweg tussen het ontwikkelgebied Noordwest (Doornkade) naar het oosten toe (ten westen van de N409), tot aan het treinspoor bij het	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>We hebben de mogelijkheid voor een station in Houten-Noord onderzocht. Een nieuw treinstation in Houten-Noord is niet haalbaar, omdat alleen aan de westzijde hiervan woningbouw mogelijk is (aan de oostzijde ligt bos Nieuw Wulven). Daarmee is het invloedgebied</p>

		<p>nieuwe treinstation Houten Noord (aandachtspunt Gasleiding van Gasunie). Dit gebied en ook de Doornkade (heel Noordwest) krijgen hierdoor een prima OV-aansluiting.</p> <p>Het hele Noordwesten krijgt door deze optie een goede (extra) toegang tot het Centrum/Rond.</p>	<p>voor een nieuw station te klein. Bovendien is de afstand tot de stations Utrecht Lunetten en Houten klein.</p>
Verplaatsen voetbalvereniging nu al aan de orde	374	<p>Stelt dat de voetbalvereniging nu al verplaatst moet worden i.v.m. o.a. parkeerproblemen, waardoor die ruimte vrij komt voor woningbouw.</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>De voetbalvereniging zal mogelijk verplaatst moeten worden, maar een parkeerprobleem alleen is onvoldoende reden om een hele voetbalvereniging te verplaatsen.</p>
Ruimte door stop op nieuwe graven	374	<p>Creëer ruimte door een stop af te kondigen voor nieuwe graven op de begraafplaats.</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>Er is op dit moment geen sprake van uitbreiding van de percelen van de Algemene begraafplaats Oud Wulven.</p>
2. Tegen/negatief over ontwikkeling			
Tegen ontwikkeling Noordwest	<p>8, 12, 17, 21, 29, 30, 47, 55, 81, 89, 90, 102, 106, 110 (Ondernemend Houten, MKB-Nederland Midden en VNO-NCW Midden), 114, 119, 136, 144, 150, 158, 166, 176, 186, 197, 210, 212,</p>	<p>Indieners zijn tegen de voorgestelde ontwikkeling van Noordwest (Doornkade, Hof van Wulven en Utrechtseweg-Oost). Indieners geven hiervoor verschillende argumenten:</p> <p>Complex, niet realistisch en te duur:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bouwen in Noordwest is onaantrekkelijk vanwege de hoge kosten van aanpassen en aanleggen infrastructuur. De kosten zullen ook veel hoger uitvallen dan gedacht; 2. Doornkade is te duur en complex omdat er bedrijven uitgekocht moeten worden, gronden geworven moeten worden. Dit maakt de ontwikkeling van woningen ook duurder. 3. Doornkade is kostbaar vanwege de aanleg van dure voorzieningen tegen geluidsoverlast. 4. Hoge kosten door aanpassingen nutsvoorzieningen. 5. Doornkade is niet geheel in eigendom van de gemeente. Hierdoor kans op vergaande vertraging of hogere kosten (procedures). Juist omdat veel behoefte is aan goede en betaalbare woonruimte is kiezen voor zekerheid belangrijk, ook 	<p><i>Onderstaande is een samenvattend antwoord op de door indieners gemaakte opmerkingen en voorwaarden. Sommige specifieke punten komen op andere plekken in de reactienota uitvoeriger aan bod.</i></p> <p>Met de keuze voor Houten-Noordwest heeft de gemeente niet voor de makkelijkste weg gekozen. De veelheid aan vragen, adviezen en opmerkingen toont dit ook aan. De aanleg van een nieuwe Rondweg, de transformatie van het bedrijventerrein, herinrichting van de Utrechtseweg en oude Rondweg zijn allen opgaven die in de komende periode verder onderzocht en uitgewerkt worden.</p>

<p>214, 217, 219, 323, 225, 227, 239, 242, 256, 304, 313, 321, 323, 325, 328, 351, 356, 360, 363, 364, 368, 369, 372, 376, 381, 388, 393</p>	<p>voor wat betreft de termijn waarop dit gerealiseerd kan worden. Kies voor bouwen op eigen grond. Daarnaast geven indieners aan dat de gemeente afhankelijk is van ontwikkelaars en daardoor kwetsbaar is.</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. De gemeente toont geen lef maar steekt juist de kop in het zand. 7. Er is genoeg ruimte rondom Houten voor woningbouwontwikkeling. 8. Een indiener geeft aan dat het de wens is om sociale huur en goedkope huur te realiseren maar dat dit lastig is door stijgende grondprijzen door de aanwezigheid van marktpartijen. 9. De investeringen komen allemaal ten laste van de nieuwe woonwijken in Noordwest. Dit leidt tot dure woningen en staat haaks op de doelstelling op betaalbare woningen te ontwikkelen. 10. Accenten van 10 hoog zijn extra duur. 11. Het is duur en er is door de gemeente geen grondexploitatie opgesteld om te kijken of het haalbaar is. 12. Het duurt lang voordat hier ontwikkeling kan plaatsvinden. 13. Een dure oplossing waarbij de gemeente aangeeft zelf geen financiële middelen hiervoor te hebben. 14. Er kan sprake kan zijn van extra faseringskosten wegens procedures en daarmee is woningbouw op korte termijn niet mogelijk. 15. Het is voorbarig te anticiperen op vertrek van het kassencomplex Jongerius. 16. Het uitkopen en verplaatsen van het kassencomplex Jongerius zal heel veel geld kosten. 17. Het verwerven van weilanden en ontwikkeling daarvan is veel goedkoper. 18. Het is onduidelijk hoe het Rijk en de provincie tegenover de plannen staan en of zij bereid zijn bij te dragen. 19. De suggestie dat de provincie betaalt voor de aanpassingen van de Utrechtseweg is speculatief. De gemeente zal dit moeten betalen. 20. De aanduidingen op de kaarten van infrastructuur zijn veel te smal. De aanleg van de nieuwe Rondweg aan de westzijde zal veel meer ruimte vergen en duurder uitvallen dan nu wordt gesuggereerd. Zo wordt ook het te ontwikkelen gebied kleiner dan gesuggereerd. Minder woningen en meer kosten waardoor het financieel niet haalbaar lijkt. 	<p>De ontwikkeling van Houten-Noordwest zal stapsgewijs verlopen en over een langere tijd.</p> <p>Een keuze voor Houten-Oost lijkt makkelijker dan Houten-Noordwest, maar heeft bij nader onderzoek ook haar complexiteiten en laat de Doornkade ongemoeid. De keuze voor Noordwest biedt de kans om te zorgen dat het bedrijventerrein Doornkade een impuls krijgt met een mix aan woningen.</p> <p>Maar belangrijker nog, Houten-Oost biedt ons kansen om een mooi natuur- en recreatiegebied te ontwikkelen voor inwoners uit Houten en de regio. In een verstedelijkte regio wordt de openheid van het landschap steeds waardevoller. Inzetten op landschap in Oost geeft het gebied tussen Houten, Bunnik en Odijk een groene impuls.</p> <p><u>Complex, niet realistisch en te duur:</u> Als onderdeel van de Ruimtelijke Koers is een financiële onderbouwing gemaakt voor de verschillende deelgebieden. Zo ook voor het deelgebied Noordwest. Daarin zijn de voornoemde punten meegenomen en is de conclusie getrokken dat met subsidie en ondersteuning van hogere overheden een ontwikkeling van Houten-Noordwest (op termijn) haalbaar is. De inschatting is dat de eerste fase van ongeveer 1.000 woningen al haalbaar is, en grote investeringen in infrastructuur pas later plaats hoeven te vinden.</p>
--	---	---

		<p>Bereikbaarheid, voorzieningen en doelgroepen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 21. Noordwest ligt te ver van een NS-station waardoor autogebruik zal toenemen. 22. Dit geldt zeker voor levensbestendige woningen voor ouderen die te ver gelegen zijn van voorzieningen en openbaar vervoer. 23. Jongeren willen niet in Noordwest wonen maar in het centrum en nabij openbaar vervoer. 24. Type woningen (veel sociaal) sluiten niet aan bij de woningvraag van Houtense woningzoekenden. Wijk wordt gebouwd voor Utrechtse. 25. Inwoners van de nieuwe wijk zullen meer georiënteerd zijn op Nieuwegein en Utrecht en daarom geen gebruik maken van de voorzieningen in Houten. 26. Gezien de leegstand in het Centrum en in Castellum is het niet logisch zijn een 3^e winkelcentrum te realiseren in Noordwest. Bestaande winkels moeten eerst floreren. <p>Ongezonde en niet aantrekkelijke woon- en leefomgeving</p> <ol style="list-style-type: none"> 27. Wonen vlakbij de A27 en de (verdubbelde) Utrechtseweg is onverstandig en onaantrekkelijk vanwege geluidshinder, trillingen en luchtvervuiling (stikstof en fijnstof) van auto- en vrachtverkeer. Dit levert geen gezond, aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Dit wordt in de toekomst alleen maar slechter. Ook is er nog geen onderzoek gedaan naar fijnstof. Het RIVM geeft aan dat hier de concentraties nu al hoger zijn dan gemiddeld. 28. Vanwege luchtkwaliteit en geluidshinder bestaat het risico dat er geen dure woningen gerealiseerd kunnen worden en daardoor ontstaat er in Noordwest een sociale achterstandswijk. Mensen met lage inkomens hebben geen andere keuze dan hier te gaan wonen. Mensen worden in deze nieuwe wijk 'weggestopt'. 29. Bebouwing van 5 tot 10 lagen betekent veel sociale woningbouw. Dit soort wijken worden in enkele decennia achterstandswijken (zoals Utrecht Overvecht, ooit opgezet als gemengde wijk waar nu niks meer van over is). Het ene probleem (onaantrekkelijk industriegebied) wordt vervuult voor een ander probleem op de lange termijn (achterstandswijk). 30. Wonen met een uitzicht op de snelweg is niet aantrekkelijk. 31. Het opbouwen van een wijk met gemengde woningbouw zal 	<p>De keuze voor Noordwest sluit aan op huidig beleid van de Rijksoverheid en de provincie omdat Noordwest goed bereikbaar is met het openbaar vervoer (station Houten en bussen) en er sprake is van woningbouw op bestaande bebouwing (geen uitleglocatie in het landschap).</p> <p>De nieuwe Rondweg langs de A27 is inderdaad iets te krap ingetekend. Hierop hebben wij het gebiedspaspoort aangepast. De exacte ligging en vorm wordt pas duidelijk bij verdere planuitwerking na de Ruimtelijke Koers.</p> <p><u>Bereikbaarheid, voorzieningen en doelgroepen:</u></p> <p>Een ontwikkeling van Houten-Noordwest vindt plaats buiten het bestaande woongebied, maar wordt door de verplaatsing van de Rondweg en een afwaardering van de bestaande Rondweg een volwaardig onderdeel van de woonkern van Houten. Voorgestelde fietsverbindingen zorgen er voor dat het Centrum van Houten en het NS-station eenvoudig te bereiken zijn. Daarnaast ligt Houten-Noordwest gunstig ten opzichte van bestaande buslijnen over de Rondweg en Utrechtseweg. Met de auto is Houten-Noordwest uitstekend te bereiken.</p> <p>De ontwikkeling van Noordwest biedt ruimte voor de groei van Houten, bevordert de doorstroming op de woningmarkt en geeft huidige bewoners</p>
--	--	---	--

		<p>lastig zijn omdat de locatie hiervoor niet geschikt is.</p> <ol style="list-style-type: none"> 32. Een indiener verwacht dat de koopwoningen en experimentele woningbouw (Knarrenhofjes) op Oud-Wulven komen te staan, hierdoor ontstaan twee verschillende soorten wijken. 33. Wonen tussen bedrijfspanden is niet aantrekkelijk. 34. Milieucirkels van bedrijven op de Doornkade. 35. Er bevindt zich een 50KV station, dit geeft beperkingen voor nieuwbouw; 36. De voorgestelde ontwikkeling is onoverzichtelijk en de nieuwe woonwijk zit straks ingeklemd tussen verschillende wegen want de oude Rondweg blijft bestaan. 37. Noordwest wordt een op zichzelf staande wijk/stadje los van Houten. 38. De voorgestelde ontwikkeling met hoogbouw past niet bij het Houtens DNA. <p>Revitaliseren en behouden voor werken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 39. Er is in de regio en de gemeente Houten een groot tekort aan bedrijfsruimten. Doornkade voorziet hier in. Daarom moet Doornkade behouden blijven voor werken. 40. Doornkade kan een kwaliteitsimpuls gebruiken, maar niet door woningen te bouwen. Doornkade moet een werklocatie blijven. Doornkade is goed te revitaliseren zoals ook is gebeurd met De Schaft. Trek hoogwaardige nieuwe bedrijven aan. Breng er groen in zodat het werkmilieu aantrekkelijker wordt. Oudere bedrijfspanden kunnen worden gerenoveerd tot aantrekkelijke bedrijfshallen. 41. Indieners zien kansen voor een hoogwaardig groen en duurzaam bedrijfengebied met een goede ligging in de regio. Door de energietransitie ontstaan allerlei nieuwe bedrijven met schone industrie, die zich best graag in het midden van het land willen vestigen op de Doornkade. Dit soort maak- en assemblagebedrijven leveren veel minder verkeersintensiteit op dan een woonwijk, bovendien verspreidt zich aan- en afvoerkeer over de gehele dag. Dure aanpassingen aan de Rondweg zijn dan ook niet nodig. 42. Indieners bepleiten revitalisering van bedrijven in hogere milieucategorieën. 43. Naast industrie zou de Doornkade/Nieuw Wulven een 	<p>meer keuze en betaalbare woningen. Het voorgestelde woonprogramma voor Noordwest komt voort uit de studie van Companen naar de toekomstige woonbehoefte in Houten en gaat uit van de interne woonbehoefte van de gemeente Houten waar voor de financiële haalbaarheid een beperkt percentage (duurdere) woningen aan is toegevoegd (zie paragraaf 3.3 in de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers).</p> <p>Er komen geen nieuwe winkelcentra bij in de gemeente Houten, ook niet in Noordwest. Bij een grote toevoeging van het aantal woningen ontstaat er mogelijk wel ruimte voor een extra supermarkt en een enkele dagelijkse wijkwinkel, zoals een bakker. Een nieuw winkelcentrum in Houten-Noordwest is niet aan de orde.</p> <p><u>Ongezonde en niet aantrekkelijke woon- en leefomgeving:</u></p> <p>Het is terecht dat bij bebouwing in Noordwest veel aandacht nodig is voor geluid en luchtkwaliteit (waaronder fijnstof). Hiervoor moet aan wettelijke normen voldaan worden. Dat dit op een goede manier mogelijk is, blijkt uit voorbeelden van nieuwbouwwijken nabij snelwegen in andere steden, zoals de wijk Nieuwland in Amersfoort (aan A1).</p> <p>De nieuwe woongebieden in Houten-Noordwest liggen aan de rand van Houten direct grenzend aan en aangesloten op Laagraven en het Kasteel Heemstede. Daarnaast veranderen de ijsbaan en het</p>
--	--	--	--

		<p>bestemming kunnen krijgen voor horeca, toerisme en vrijetijdsbesteding, een speelterrein voor jonge gezinnen en een zorgboerderij.</p> <p>44. Een indiener vindt niet dat de Doornkade er nu slecht uit ziet en waarom bedrijventerreinen mooi zouden moeten zijn. Dat is niet de functie van een bedrijventerrein.</p> <p>45. De arbeidsplaatsen die verloren gaan op de Doornkade moeten elders in Houten gecompenseerd worden. Het is onduidelijk waar dit moet gebeuren.</p> <p>46. Mengen van wonen en werken werkt niet, dit is eerder al op bedrijventerrein De Schaft duidelijk geworden, nadat onder andere woonwijk De Bouw tegen bedrijventerrein De Schaft gebouwd werd, en de nieuwe bewoners over geluid gingen klagen, terwijl de bedrijven daar volgens de geldende regels opereren. Vervolgens moeten de bedrijven daar zich aanpassen, i.p.v. de nieuwe bewoners.</p> <p>Groen, historie en landschap:</p> <p>47. Met de keuze voor Noordwest worden groene gebieden opgeofferd zoals: de voetbalvelden, Molukse Kerk, voormalige architectentuin Makeblijde, gebied rond de ijsbaan, helofytenfilters, Heerlijksheidspad, Hof van Wulven. Deze gebieden hebben belangrijke ecologische waarde ((water)vogels en kleine dieren) en recreatieve waarde voor de bewoners en werkenden in de omgeving en heel Houten, zoals wandelen, vissen, schaatsen en de hond uitlaten. Vogels en andere dieren hebben hier voortplantings- en rustplaatsen. Indienen vragen zich af hoe rekening wordt gehouden met de Habitatrichtlijn en de Wet natuurbescherming. Het gebied rond de ijsbaan heeft een waterzuiveringsfunctie van wereldfaam.</p> <p>48. Het kleinschalige landelijke gebied tussen Houten en Utrecht wordt aangetast. In combinatie met de plannen voor de A12-zone is er een groot risico dat de groene buffer tussen Utrecht en Houten wordt aangetast.</p> <p>49. Indienen vragen zich af of er wel voldoende onderzoek gedaan is naar de biodiversiteit in de groene gebieden in Noordwest.</p> <p>50. De voorgestelde ontwikkeling handelt in strijd met het structuurplan waarbij het groen tussen Utrechtseweg en het spoor behouden zou blijven.</p>	<p>helofytenfilter in een groene oost-west as/centraal park tussen Houten-Noord en het nieuwe woongebied. Ook hebben we een uitgebreid netwerk van fiets- en wandelroutes opgenomen in de Ruimtelijke Koers die Houten Noordwest verbinden met de dorpskern en het omliggende landschap. Dit biedt een uitstekende basis voor nieuwe woonmilieus die in en rond Doornkade kunnen ontstaan.</p> <p>Voorbeelden uit andere steden Strijp S (Eindhoven), Rotsoord (Utrecht), De Nieuwe Stad (Amersfoort), Havenkwartier (Deventer) en Buiksloterham (Amsterdam), tonen de potentie van de menging van wonen en werken. Dit zal uiteraard vertaald moeten worden naar de Houtense praktijk (milieucirkels en 50KV station).</p> <p><u>Revitaliseren en behouden voor werken:</u> Bij de transformatie van Doornkade gaan we niet uit van een volledige vervanging van bedrijven door woningen. Op de Doornkade blijft zeker ruimte voor bedrijvigheid. De ontwikkeling van dit gebied vindt stap voor stap plaats – via verdichting, sloop-nieuwbouw en transformatie van bestaande panden. Niet heel Doornkade wordt daarbij woongebied. De westzijde langs de A27 lijkt ook in de toekomst meer geschikt voor bedrijvigheid, met een goede ontsluiting vanaf de nieuwe Rondweg langs de A27. Met name aan de oost- en zuidzijde verwachten we een mengeling van wonen en werken, waarbij de</p>
--	--	--	---

		<p>51. De nieuwe Rondweg komt langs Hof van Wulven waar juist sprake is van historische kenmerken en kwaliteiten.</p> <p>52. Behoud van Hof van Wulven als groene bufferzone en voor mogelijke voorzieningen conform oorspronkelijke plannen van Houten.</p> <p>Mobiliteit:</p> <p>53. Ontwikkeling Noordwest leidt tot een verkeersinfarct. Dit wordt niet opgelost met ov, fiets en/of extra rijstroken.</p> <p>54. Het is onduidelijk wat de verbreding van de A27 betekent voor de ontwikkeling van Noordwest.</p> <p>55. De kruising nabij de A27 wordt zeer gevaarlijk omdat hier met hoge snelheid naar beneden gereden wordt.</p> <p>56. De nieuwe Rondweg komt parallel aan de A27 waardoor deze in de toekomst niet meer kan worden verbreed.</p> <p>57. De nieuwe Rondweg lost niets op qua verbetering van het autoverkeer, en het zou alleen effect hebben om het bestaande Houten en de nieuwe wijk (door indiner Doornkade genoemd) beter aan te sluiten</p> <p>58. De ontsluiting en (vastgestelde en noodzakelijke) uitbreiding van de begraafplaats Oud Wulfseweg komt in het gedrang bij verlegging van de Rondweg.</p> <p>Overig:</p> <p>59. Noordwest moet eerst beter en kritisch onderzocht worden.</p> <p>60. Noordwest is beter geschikt voor opwekking van energie door middel van zonnevelden.</p>	<p>ontsluiting van het wonen meer via de oostzijde zal plaatsvinden. Ontwikkelingen in Doornkade vinden plaats op initiatief van eigenaren.</p> <p><u>Groen, historie en landschap:</u> Bij de ontwikkeling van Houten-Noordwest wordt juist sterk ingezet op het behoud en integratie van bestaande historische en landschappelijke elementen. Zo willen we de historische lijn naar kasteel Heemstede versterken door een overkluizing van de A27 en de aanleg van een fiets- en wandelroute. Ook vormt de noordelijke grens van Houten-Noord een groene parkzone, die net als het Imkerspark en Kooikerspark een oost-westgerichte as vormt tussen de woongebieden in Noordwest en de buurten in Houten-Noord. De helofytenfilters zijn een integraal onderdeel van dit park. Het kleinschalige gebied rond Oud-Wulven blijft behouden. Wel is het de intentie in de Ruimtelijke Koers om het kassengebied om te vormen tot woningbouw en een groene buffer aan de noordzijde naar het landschap te realiseren.</p> <p>In de Ruimtelijke Koers is Hof van Wulven beoogd als woningbouwlocatie, waarbij de waardevolle groene plekken onderdeel moeten zijn van een uiteindelijk ontwerp. Uiteraard verandert de aard van het gebied, maar cultuurhistorische waarden zijn een inspiratie voor de nieuwe ontwikkeling. Veel plekken in Houten-Zuid zijn daar een goed voorbeeld van.</p>
--	--	---	---

			<p><u>Mobiliteit:</u> De ontwikkeling van Noordwest mag uiteraard niet leiden tot een verkeersinfarct. Naast extra openbaar vervoer en fietsroutes zijn ook investeringen nodig op wegen en kruispunten. De gekozen structuur is doorgerekend met behulp van het regionale verkeersmodel (VRU-model). Maar alle effecten op het wegennet (ook op kruispuntniveau) zullen nog preciezer onderzocht moeten worden. Er zal een nadere verkeersstudie worden uitgevoerd onder leiding van de provincie Utrecht met betrokkenheid van Rijkswaterstaat en omliggende gemeenten, waarin tevens de relatie gelegd wordt met ruimtelijke ontwikkelingen elders in de regio en met de verbreding van de A27.</p> <p>Het precieze tracé en de vormgeving van nieuwe wegen moet nog worden vastgesteld in een nadere uitwerking van de plannen. Voor het ontwerp van de wegen en kruispunten gelden de richtlijnen en uitgangspunten van Duurzaam Veilig als basis.</p> <p>Het is juist dat de huidige plannen ertoe leiden dat een eventuele verdere verbreding van de A27 (anders dan nu al gepland is) lastiger zal worden aan de oostzijde van de A27. Eventueel is een verdere verbreding aan de westzijde nog mogelijk. Daar wordt nu echter niet</p>
--	--	--	---

			<p>vanuit gegaan.</p> <p>Het verplaatsen van de Rondweg is essentieel om de nieuwe woningen op een goede en aantrekkelijke manier met bestaand Houten te verbinden. We willen dat de nieuwbouw echt bij Houten gaat horen. Daarvoor zijn ook goede en aantrekkelijke fiets- en voetgangersverbindingen nodig naar bestaand Houten.</p> <p>Bij de nadere uitwerking van de verlegging van de Rondweg zal rekening gehouden worden met de bereikbaarheid van de Algemene begraafplaats.</p> <p><u>Overig:</u> Noordwest zal stap voor stap worden ontwikkeld. De Ruimtelijke Koers legt de kaders vast voor de ambities t.a.v. dit deel van Houten. In nadere planuitwerking wordt dit concreter. Noordwest had ook gekozen kunnen worden als locatie voor de opwek van energie. De Ruimtelijke Koers kiest daar niet voor. Wel zijn er kansen voor een energielandschap in Laagraven.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> Op basis van nieuwe inzichten en als reactie op de zienswijzen zijn de raamwerkkaarten en de zonering, bouwhoogtes en introductie van schuine daken, aangepast. Hierbij is nadrukkelijk gewerkt aan een betere overgang tussen de bestaande woongebieden en de</p>
--	--	--	---

			<p>nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden in de deelgebieden, is de fietsbrug over de A27 nadrukkelijk aangezet in de vorm van een overkluizing en zijn de ontwikkelingsmogelijkheden aan de Rondwegwal aanzienlijk beperkt.</p> <p>De nieuwe Rondweg langs de A27 is iets ruimer ingetekend in het gebiedspaspoort.</p>
Angst voor annexatie door Utrecht	85, 79, 119, 144, 168, 197, 227, 368	Indieners 85, 79, 119, 144, 168, 197, 227 en 368 willen voorkomen dat Houten en Utrecht aan elkaar vast worden gebouwd als in Noordwest wordt gebouwd. Annexatie ligt dan snel voor de hand.	<p><i>Antwoord:</i> Het is niet de insteek van de Ruimtelijke Koers om Houten vast te bouwen aan Utrecht. Het open landschap met een grote cultuurhistorische waarde tussen Houten, Nieuwegein en Utrecht blijft behouden en zal vanwege haar cultuurhistorische waarde (Nieuwe Hollandse Waterlinie en Kasteel Heemstede) en recreatieve waarde behouden blijven en vormt dus voor een natuurlijk overgangsgebied tussen Utrecht, Nieuwegein en Houten. In een deel van deze zone is ontwikkeling ook niet mogelijk vanwege de ligging van aanstaand UNESCO Werelderfgoed (Fort 't Hemeltje, Nieuwe Hollandse Waterlinie). Plannen van de provincie als het Ringpark spelen hier ook op in. Juist door de ontwikkeling in Noordwest kunnen er investeringen worden gedaan die de verbinding tussen Houten en de landschappen over de A27 verbeteren.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> We hebben in de nieuwe (uitgebreide) paragraaf 5.7 nog beter uitgelegd wat het belang is van het landschap tussen Utrecht, Nieuwegein en Houten en welke</p>

			doelstellingen Houten hier heeft.
Ontwikkeling percelen Plantenkwekerij Jongerius Houten B.V.	395 (Plantenkwekerij Jongerius B.V.)	<p>Indiener 395 (Plantenkwekerij Jongerius B.V.) ziet een groter belang ontstaan in de Ruimtelijke Koers dan nu wordt beschreven. Indiener ziet een onbalans in de afwegingen om te kiezen voor ontwikkeling van de percelen, van indiener 395, aan de Utrechtseweg 19a. Indiener 395 geeft aan te staan voor continuïteit van de onderneming m.b.t. plantenleveringen aan een scala aan klanten. Indiener geeft aan de eerste stap in de voedselketen van Nederlandse groenteproducenten en exporteurs te verzorgen. Indiener geeft aan als vrijwel enige plantenleverancier in Nederland hoogwaardige kwaliteit biologische planten te leveren, die met gespecialiseerde medewerkers uit de regio worden gemaakt.</p> <p>Indiener geeft aan in alle voorbereidingen, enquêtes en voorlichtingsbijeenkomsten niet de vraag over de directe voedselvoorziening van indiener in de afgelopen decennia voorbij te zien komen.</p> <p>De gedachte, dat de winkels de komende decennia vanzelf gevuld zullen blijven met verantwoord voedsel neemt de gemeente volgens indiener te lichtvaardig op. De consumenten (en gemeente) zijn inmiddels verwend geraakt.</p> <p>Indiener wijst op de huidige wereldwijde problematiek rondom tomaten, aardappels en vele groentesoorten. Indiener denkt dat de gemeente deze problemen klaarblijkelijk ontgaat. Het gaat dan om beperktere assortimenten door drastisch afnemende resistentie, toenemend gebruik van chemische verdelgingsmiddelen en klimatologische veranderingen. Dit brengt ons voedselpakket op een steeds smallere basis waar de wereldwijde zaadmonopolisten geen antwoord meer op hebben. Indiener geeft aan hier wél het antwoord op te hebben.</p> <p>Indiener geeft aan dat in zijn bedrijf het besef bijvoorbeeld al is doorgedrongen dat de natuur zó niet meer is te verslaan. Indiener heeft de koers al lange tijd verlegd naar het kweken van biologisch verantwoord, duurzame en resistente plantensoorten die recht doen aan de noodzakelijke biodiversiteit als garantie van het voortbestaan van de mensheid. Daartoe investeerden indieners de laatste jaren ruim € 40 miljoen in outillage, onderzoek en opgeleide medewerkers.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Wij zien een gefaseerde ontwikkeling voor ons van Noordwest tussen 2020 en 2040. We gaan graag met u in overleg om te bepalen of en onder welke voorwaarden de Ruimtelijke Koers past binnen de visie en behoefte van uw bedrijf voor de toekomst.</p>

		<p>Inmiddels voorziet de plantenkwekerij van indiener in ruim 70% van het biologisch gekweekte voedsel in Nederland.</p> <p>In de basis komt het volgens indiener toch hierop neer: “eerst te eten, daarna een dak boven het hoofd”.</p> <p>De tijd dat een plantenkwekerij eenvoudig met de uitbreidingen van een stad of dorp ‘als een voetbalveld’ kon worden verplaatst ligt inmiddels ver achter vindt indiener 395. Een plantenkwekerij is een complexe utiliteit geworden met dito infrastructurele voorzieningen en in het geval van indiener ook nog met productie installaties voor biologische teelttechnieken. Een dergelijk langdurig gestabiliseerde biocultuur verplaats je niet als de eerste de beste fabriek, geeft indiener aan. Alle verleidelijke planologische grootspraak ten spijt volgens indiener. Indiener geeft daarbij ook aan dat de gespecialiseerde medewerkers (~150) ook niet elders uitwisselbaar zijn.</p> <p>In het belang van de continuïteit van de primaire voedselvoorziening door indiener, wijst de indiener de gemeente op de impact van een te lichtvaardig voorgenomen besluit in oktober 2020.</p> <p>Met klem adviseert indiener het beoogde beeld voor de vestigingslocatie van indiener aan te passen dan wel een zeer tijdig gelijkwaardig alternatief voor de kostbare bedrijfsvoering met betreffende verantwoordelijke overheden uit te gaan werken.</p> <p>Indiener is bereid hier diepgaand met de gemeente en haar adviseurs over gedachten te willen wisselen.</p>	
Noordwest lijkt haaks te staan op verstedelijkingsladder	299 (gemeente Utrecht)	<p>Indiener 299 (gemeente Utrecht) vindt wat betreft wonen het logisch en passend volgens de principes die de regio hanteert dat de toevoeging van circa 4.500 woningen in drie van de vier ontwikkelgebieden binnenstedelijk gebeurt. Wijst erop dat Houten Noordwest meer een uitleglocatie in het landschap lijkt, waarbij ook de rondweg wordt verlegd. Dit lijkt haaks te staan op de verstedelijkingsladder en op de doelstelling van de regio (en stad) om het autogebruik niet te laten toenemen en in te zetten op (H)OV, fiets en lopen. Daarnaast raakt dit ook een gebied dat door de bewoners van Utrecht als waardevol</p>	<p><i>Antwoord:</i> In de Ruimtelijke Koers zetten we optimaal in op binnenstedelijke mogelijkheden en behouden en versterken we groen. Ook de locatie Noordwest past binnen de duurzame verstedelijkingsladder. Het betreft hier geen uitleglocatie maar de revitalisering en transformatie van een</p>

		<p>groengebied wordt ervaren. Indiener vraagt aan te geven wat de effecten zijn van deze uitbreiding voor mobiliteit en landschap.</p>	<p>bedrijventerrein (Doornkade), “stadsrandzone” (Hof van Wulven langs de A27) en een kassencomplex (Utrechtseweg-Oost).</p> <p>We zetten maximaal in op fiets en openbaar vervoer: de fiets staat, zoals altijd, op één. We kiezen voor bouwen rond OV-knooppunten en busverbindingen en we stimuleren deelauto's in combinatie met sturend parkeerbeleid. Een nieuwe woonwijk in Houten-Noordwest bevindt zich nog altijd op ongeveer 10 minuten fietsen van station Houten.</p> <p>Het door indiener benoemde waardevolle groengebied wordt niet aangetast. Houten wil de groene zone rond Noordwest juist versterken.</p> <p>Voor verdergaande bijsturing is regionale afstemming noodzakelijk, vandaar dat we ook willen aansluiten op regionale plannen. We zien dit als een gezamenlijke opgave. Het is echter niet realistisch om te verwachten dat een groot aantal woningen gebouwd wordt zonder dat er ook infrastructurele aanpassingen voor de auto nodig zijn.</p>
<p>Meerpaal i.p.v. Noordwest</p>	<p>214</p>	<p>Indiener is van mening dat op een grotere afstand van de A27 de volksgezondheid wat betreft effecten van belasting door geluidhinder en luchtvervuiling beter geborgd kan worden. Doet suggestie te bouwen in het gebied Meerpaal en bij het Amsterdam-Rijnkanaal tegenover de Waters. Ruimte kan worden gevonden door de verplaatsing van een deel van de bestemmingen in dat bedrijventerrein naar Houten Noordwest.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De Meerpaal en het Sport- en Werklandschap de Meerpaal zijn gebieden die niet op dit moment in de Ruimtelijke Koers zijn aangemerkt voor woningbouw (zie paragraaf 5.8 in de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers). Het gebied bij de Meerpaal tegenover de</p>

			Waters heeft de bestemming natuur (o.a. voor weidevogels). Daarnaast ligt hier een helofytenfilter. Zodoende zien wij deze plek niet als geschikte woningbouwlocatie. Zie voor antwoorden t.a.v. lucht en geluid onderdeel 7 in dit deel van de reactienota over Noordwest.
3. Gebieds- paspoorten (raamwerkkaart, spelregels en ontwerpprincipes)			
Tegen afbraak rondwegwal en (hoog)bouw van woningen nabij bestaande woningen	25, 31, 32, 33, 43, 47, 50, 57, 58, 61, 63, 68, 70, 73, 75, 79, 84, 86, 90, 93, 97, 98, 102, 103, 105, 106, 107, 109, 117, 122, 127, 128, 131, 132, 133, 144, 145, 149, 150, 151, 155, 156, 158, 160, 161, 163, 165, 171, 177, 178, 180, 181, 183, 185, 188, 190, 192, 195, 197	<p>De genoemde mogelijke ontwikkeling voor het gedeeltelijk afgraven van de Rondwegwal en het daarop of daartegenaan bouwen van appartementen (zoals een 5 verdiepingen hoog gebouw) in ontwikkelgebied Noordwest bij de wijken de Campen, de Borchten, de Gaardes en de Hoeves roept veel verzet op van bewoners uit de naaste omgeving. Samengevat worden de volgende argumenten van indieners gegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indieners geven aan dat de bewoners bewust hebben gekozen voor laagbouw en eengezinswoningen en daarom in Houten zijn gaan wonen; • Het inklemmen van hoogbouw op de Rondwegwal en/of tussen bestaande en nieuwe wijken doet ernstig afbreuk aan het woongenot van huidige bewoners; • Het voorgestelde bouwtype (o.a. op blz. 70) van o.a. appartementengebouwen en torens en de inpassing daarvan past niet bij de huidige karakter en stijl van de wijk (ruimtelijk DNA); • De bestaande Rondwegwal zal ernstig worden aangetast terwijl deze wal elders in het rapport wordt getypeerd als een essentiële ecologische corridor. Dit is volgens indieners ook benoemd tijdens de participatiemomenten. De afgelopen jaren zijn er meerdere burgerinitiatieven geweest om de natuur op de Rondwegwal in eigen beheer te nemen. Hierdoor is de biodiversiteit enorm toegenomen; • Het bouwen van woningen op de locaties zorgt voor 	<p><i>Antwoord:</i> Doordat de verkeersfunctie voor een deel van de Rondweg grotendeels vervalt kan er anders nagedacht worden over inrichting van de Rondweg.</p> <p>De verkeersintensiteit zou dermate laag worden dat het mogelijk wordt om ook aan de Rondweg te gaan wonen. Het is dan ook mogelijk om de Rondwegwal geheel of gedeeltelijk weg te nemen, maar niet noodzakelijk.</p> <p>In het Ontwerp Ruimtelijke Koers werd hier ruimte voor getoond, maar ook dit hoeft niet te gebeuren. Er is op veel plaatsen weinig tot geen ruimte om een goede woningbouwontwikkeling te laten plaatsvinden en daarom hebben we het voorstel voor ontwikkelingsruimte aan de Rondweg herzien.</p> <p>We hebben de mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling beperkt tot een aantal plekken, nabij de inprikkers (waar nu al hogere gebouwen staan) en</p>

<p>198, 204, 205, 207, 209, 211, 212, 223, 227, 232, 235, 242, 250, 256, 264, 268, 277, 295, 298, 300, 301, 302, 308, 311, 313, 314, 320, 326, 330, 331, 337, 339, 344, 355, 357, 364, 365, 366, 373, 382, 383, 384, 389, 390, 392, 297, 339</p>	<p>horizonvervuiling, een beperking van uitzicht, het wegnemen van zonlicht (o.a. in tuinen) en zal ten koste gaan van de privacy van nieuwe en bestaande bewoners;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Door schaduwvorming zal het rendement op zonnepanelen op bestaande woningen minder zijn; • Het zal zorgen voor waardevermindering van bestaande woningen; • Er wordt verwacht dat parkeerproblemen ontstaan of verergeren omdat bijvoorbeeld parkeerplekken zullen verdwijnen, en dat hierdoor een tekort optreedt voor huidige en nieuwe bewoners; • Er door toevoeging van extra woningen in de wijken er sprake zal zijn van meer autoverkeer wat ongewenst is, meer autoverkeer op plekken komt te rijden die daarvoor ongeschikt zijn, nu al druk zijn; • Dat de speelruimte voor kinderen zal verdwijnen; • Dat het aantal te realiseren woningen op en nabij de Rondweg in Noordwest niet in verhouding staat tot de ongemakken die huidige bewoners daarvan zullen ervaren; • Bewoners moeten nog meer omrijden. Bijvoorbeeld als ouders kinderen naar school willen brengen; • Door het verwijderen van groen gaan ruimtes voor sport en beweging verloren; • Er groenstroken verwijderen die belangrijk zijn voor klimaatadaptatie en biodiversiteit; • Indieners geven aan dat dit niet past binnen het huidige bestemmingsplan; • Er is geen sprake van een weinig aantrekkelijke stadsrand zoals de Ruimtelijke Koers suggereert; • De voorgestelde ontwikkelingen in de Rondwegwal sluiten niet aan op de analyses die zijn gedaan van het plangebied. De ontwikkeling sluit ook niet aan bij de richtlijnen van het behoud en versterking van de groenstructuren; • Indiener 73 geeft aan dat bij bebouwing van 5 hoog een afstand van 30 meter tussen de Rondweg en de rand van de bestaande straat in de woonwijk beschikbaar moet zijn; • Indiener 73 geeft aan dat in bijlage 1 van de Ruimtelijke Koers een begrenzing van het plangebied Noordwest is aangegeven en daar de wal niet in valt; 	<p>plekken waar de Rondwegwal niet direct aan private tuinen grenst. Hier kan kleinschalige bebouwing worden toegevoegd, met als uitgangspunt dat de hinder tot bestaande bebouwing miniem is (hoogte maximaal 5 lagen) en de continuïteit van de groen wal bewaard blijft.</p> <p>De beschreven verwachting dat verkeers- of parkeerproblemen ontstaan door woningbouw in Noordwest en nabij de Rondweg is niet gegrond. Binnen de huidige Rondweg nabij Noordwest komen niet of nauwelijks extra woningen. De bestaande Rondweg wordt juist sterk ontlast doordat het geen doorgaande verbinding meer zal zijn. Er zal soms wel wat omgereden moeten worden om dit doel te bereiken, maar dat is niet anders dan elders in Houten. De woongebieden binnen de Rondweg blijven daardoor overal autoluw.</p> <p>Voor spelen zal de behoefte aan speelruimte leidraad te zijn. Dit baseren we op de hoeveelheid kinderen in de diverse leeftijdscategorieën in een gebied. Het wordt in de Ruimtelijke Koers niet voorgestaan om spelen kwalitatief te verminderen.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> Op basis van nieuwe inzichten en als reactie op de zienswijzen zijn de raamwerkkaarten en de zonering, bouwhoogtes en introductie van schuine daken, aangepast. Hierbij is nadrukkelijk gewerkt aan een betere overgang tussen</p>
--	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Indiener 171 geeft aan dat de historische lijn naar Kasteel Heemstede als duidelijke grens wordt aangeven. Indiener geeft aan dat er toch een bouwlocatie gepland staat op de bestaande geluidswal (Rondwegwal) ter hoogte van de Valkeniersborch. <p>Samengevat is de wens dat geen (hoog)bouw gerealiseerd wordt, dat de geluidswal in zijn huidige vorm als groencorridor gehandhaafd blijft en eveneens de ontsluitingsweg in/uit De Gaarde.</p> <p>Gevraagd wordt hoe de gemeente de bewoners van deze wijken hiervoor gaat compenseren. Genoemd worden de overlast tijdens de bouwperiode, planschadeclaims, slechte bereikbaarheid gedurende lange tijd, overlast door het verplaatsen van de Rondweg, geluidsoverlast van het bouwen, het heien, het bouwverkeer, het stof. Gevreesd wordt voor verzakking en schade aan direct aangrenzende huizen door bronbemaling op korte afstand van de woningen.</p> <p>Verder worden de volgende vragen en opmerkingen gemaakt:</p> <p>Indiener 63: Op bladzijde 180 van het Atlas Werkboek valt het volgende op: de rode lijn op de plattegrond loopt over de Rondweg zelf; de Rondwegwal valt daarmee buiten het plangebied waar de analyse voor uitgevoerd is. Daardoor lijkt de planvorming/visieontwikkeling met betrekking tot de herontwikkeling van de rondwegwal in het Koersdocument, niet gebaseerd op de input die uit de analyse is gebleken. Gevraagd wordt naar een duidelijke onderbouwing die de herontwikkeling van de Rondwegwal rechtvaardigt.</p> <p>Indiener 73 geeft aan dat de enige reden voor een gebouw op deze plek een te kort aan bewoners in het gebied Noordwest waardoor opstellers van de Ruimtelijke Koers hebben gekozen voor deze gekunstelde inpassing van bebouwing op deze plek.</p> <p>Indiener 320 vindt het curieus dat bij het voorstel van de inpassing van de Rondweg (pag. 147) de voorgestelde bouw bij een huidige afstand van > 30 m tot de huizen, dichterbij de bestaande bebouwing komt te liggen dan wanneer de afstand maximaal 20 meter bedraagt.</p>	<p>de bestaande woongebieden en de nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden in de deelgebieden en is specifiek gestudeerd op de Rondwegwal. Daarbij is geconcludeerd dat aan grote delen van deze wal geen ontwikkeling kan plaatsvinden. Op een zeer beperkt aantal plekken lijkt dit wel mogelijk. Op de aangepaste Raamwerkkaart voor Noordwest zijn deze plekken weergegeven.</p>
--	--	--	--

Alternatieve uitwerking Noordwest	72	<p>Plan woningen in Noordwest alleen in de gebieden Hof van Wulven, op het bedrijventerrein Doornkade (tussen IJsbaanpad en Peppelkade, langs de Utrechtseweg (Meidoornkade, Elzenkade, Peppelkade), en ter plaatse van het sportpark Oud Wulven. Deze locaties zijn gemakkelijk te ontwikkelen. Hof van Wulven is nagenoeg onbebouwd, de strook van het IJsbaanpad ook, en in de strook langs de Utrechtseweg staan al veel panden leeg. Ontsluiting van de nieuwe woongedeelten kan eenvoudig vanaf de bestaande wegen Ringveste, Waterveste, Meidoornkade, Essenkade, en vanaf een nieuwe inprikker tegenover de Essenkade (net ten zuiden van de kassen van Jongerius, eventueel kan de inrit Essenkade ook iets verlegd worden). Ontsluiting voor fietsers kan eenvoudig via de bestaande fietsroutes en het geplande nieuwe tunneltje naar de Koedijk.</p> <p>Bouw langs de Utrechtseweg met name woongebouwen met drie of vier verdiepingen met een geluidluwe zijde langs de weg, bijvoorbeeld zoals de appartementen bij de inprikker van de Campen. Ontwerp die woongebouwen zodanig dat die het geluid afschermen voor de woningen daarachter.</p> <p>Laat de huidige parkeerterreinen langs de Meidoornkade liggen. Biedt daarnaast de Expo Houten plekken aan voor extra parkeergelegenheid (het boomgebiedje tussen Expo en Paviljoen De Toekomst), en voor een parkeergarage (langs de Meidoornkade of langs het IJsbaanpad).</p>	<p><i>Antwoord:</i> De ontwikkeling van Noordwest zal stapsgewijs en op een lange(re) termijn plaatsvinden. Er is gekozen voor een wat groter ontwikkelgebied zodat er ook kansen zijn om de gewenste kwaliteit te behalen, voorzieningen te creëren en infrastructuur aan te passen. Kleinere locaties zullen sneller losse ontwikkelgebiedjes worden die minder goed aangesloten kunnen worden op de bestaande woongebieden.</p> <p>De aangehaalde plekken en ontsluitingsstructuur kunnen eerste stappen zijn in de ontwikkeling van Noordwest.</p>
Verplaatsing Wellantcollege	52 (Kempmachines)	<p>Indiener 52 (Kempmachines) valt op is dat er niets gezegd wordt over een eventuele verplaatsing van het Wellantcollege, terwijl dit nadrukkelijk als optie benoemd werd op de informatiemiddagen eind 2018. Indiener vraagt of hier duidelijkheid over is.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De volledige verplaatsing van het Wellantcollege naar een locatie buiten de rondweg is op dit moment niet aan de orde.</p>
Aansluiting nieuwe Rondweg op Utrechtseweg	102	<p>Indiener 102 geeft aan de aansluiting van de nieuwe Rondweg op de Utrechtseweg loopt door een gebouw dat recentelijk is verbouwd. Dit kan volgens indiener tot veel vertraging leiden of tot lastige aanpassingen.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De Ruimtelijke Koers is een visiedocument waarin belangrijke keuzes op het schaalniveau van de gemeente Houten en de deelgebieden zijn vastgelegd. Voor de concrete uitwerking van plannen voor de deelgebieden is nog een verdiepingsslag noodzakelijk. De lijnen op de kaart zijn indicatief en</p>

			geven niet het precieze tracé weer. In een nadere tracéstudie zal het optimale tracé worden bepaald, rekening houdend met bestaande beperkingen.
Tekeningen p. 142 en 149 zijn verwarrend	70, 85, 103, 105, 117, 388	<p>Indieners vinden de plaatjes verwarrend en niet altijd consistent. Hierdoor is het onduidelijk wat de uitgangspunten zijn. De tekening op pagina 142 laat een ander beeld zien dan de tekening op pagina 149. De twee visualisaties op p. 149 van de voorbeelduitwerkingen komen niet overeen.</p> <p>Indiener 388 zegt dat de figuur op pagina 142 doet vermoeden dat er gebouwd kan worden tot maximaal 10 woonlagen, terwijl de figuur op pagina 149 aangeeft dat in deze groenstructuur niet gebouwd gaat worden. Welke koers wil de gemeente nu eigenlijk varen?</p> <p>Indieners 70 (inwoners van Gaarden en Borchten) geven aan dat ter hoogte van de Druivengaarde er tussen beide plaatjes een wezenlijk verschil is en dat scheidt verwarring over wat nu de voorgenomen eindbeelden gaan zijn.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De raamwerkkaart geeft keuzes weer over de structuur en zonering van Houten-Noordwest. De voorbeelduitwerking is een mogelijke uitwerking van deze raamwerkkaart en toont wat voor een ontwikkeling er mogelijk is binnen de gestelde randvoorwaarden. De voorbeelduitwerkingen in de Ruimtelijke Koers geven een toekomstbeeld voor de lange termijn ontwikkeling in de deelgebieden waarbij op grote schaal ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. Samen bevatten zij meer dan de 4.800 woningen die Houten als opdracht tot 2040 heeft gesteld. Dit betekent dat niet in elk deelgebied de getoonde ontwikkeling in de voorbeelduitwerking volledig gaat plaatsvinden. Dit hangt sterk af van private initiatieven van eigenaren in de deelgebieden.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> We hebben voorbeelduitwerkingen aangepast zodat zij gelijk zijn aan de raamwerkkaart.</p>
Voorbeelduitwerking p. 149 gaat voorbij aan standplaatsen woonwagens	320	De voorbeelduitwerking (p. 149) gaat volgens indiener 320 voorbij aan de huidige standplaatsen voor woonwagenbewoning.	<p><i>Antwoord:</i> De voorbeelduitwerking is geen concreet of definitief plan. Ze toont een mogelijke ontwikkeling op basis van de ambities van de Ruimtelijke Koers en het</p>

			<p>gebiedspaspoort voor Houten-Noordwest. Het betrekken van de standplaatsen voor woonwagenbewoning is daarin een keuze, maar is geen uitgangspunt. Het is niet de insteek van de Ruimtelijke Koers om de huidige standplaatsen op te heffen.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> Bij aanpassing van de raamwerkkaart en voorbeelduitwerking zijn de standsplaatsen behouden.</p>
Referentiebeelden Noordwest	373	<p>Indiener 373 schrijft van de referentiebeelden die zijn gekozen voor het woonprogramma Houten-Noordwest en voor de geluidswering van de A27. Slordig, lelijk en rommelig. Goedkoop ogend, industrieel, onaangenaam, niet uitnodigend en niet passend in de groene woonomgeving die Houten nu en hopelijk in de toekomst beoogd te zijn.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De Ruimtelijke Koers bevat een veelheid aan referentiebeelden van bijzondere, unieke en interessante projecten in Nederland en Europa. De ambitie is om goede kwalitatieve en aantrekkelijke wijken te realiseren, zo ook in Houten-Noordwest. Deze kunnen anders zijn dan de bestaande wijken in Houten, maar passend in de groene woonomgeving.</p>
Bouwhoogte Peppelkade	147	<p>Indiener 147 geeft aan dat de bouwhoogte in de voorbeelduitwerking ter plaatse van de Peppelkade 28-30 hoger is dan de achterliggende bebouwing. Indiener geeft aan in de verdere planuitwerking de bouwhoogte ter plaatse van de boerderijen te beperken tot 5 bouwlagen met daarachter ter plaatse van Peppelkade 32-36A bij voorkeur een hoogte-accent. Indiener 147 geeft aan dat de getrapte opbouw van de verschillende volumes meer recht doen aan bestaande boerderijen die de status van Rijkmonument hebben en er op die manier meer rekening wordt gehouden met de privacy van de bewoners van de boerderijen. Indiener 147 geeft aan de bebouwing ter plaatse van de Peppelkade 4-16 bij de herontwikkeling tot woningbouw te willen betrekken.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De voorbeelduitwerking in de Ruimtelijke Koers geeft een toekomstbeeld voor Houten Noordwest en is geen concreet plan of uitgangspunt voor de ontwikkeling van Houten-Noordwest. Op basis van de Ruimtelijke Koers zal planvorming gaan plaatsvinden voor en in de deelgebieden. De positie en hoogte van gebouwen en de relatie met bestaande bebouwing en erfgoed zal bij verdere planvorming onderzocht worden.</p>

Geleidelijke opbouw hoogtes en groene verbindingen	25	<p>Indiener 25 vindt dat er sprake moet zijn van een geleidelijke opbouw in hoogte van nieuwe bebouwing en wil dat een nieuwe groene hoofdstructuur moet worden geïntroduceerd tussen nieuwe en bestaande bebouwing waardoor een scheiding ontstaat.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Het vormgeven van een goede overgang tussen oud en nieuw is een belangrijk punt bij de verdere planvorming voor de deelgebieden. Om Houten-Noordwest beter bij de kern Houten te betrekken is het juist noodzakelijk om de scheiding tussen nieuw en oud, de huidige Rondweg, te slechten. Dat betekent niet dat de Rondweg en geluidswal gaan verdwijnen, maar dat er wordt ingezet op het maken en versterken van goede langzaam verkeerroutes tussen Houten-Noordwest en het bestaande dorp. Deze routes worden vormgegeven als en sluiten aan op bestaande groene gebieden.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> Op basis van nieuwe inzichten en als reactie op de zienswijzen zijn de raamwerkkaarten en de zonering, bouwhoogtes, aangepast. Hierbij is nadrukkelijk gewerkt aan een betere overgang tussen de bestaande woongebieden en de nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden in de deelgebieden.</p>
Detailering zones	178	<p>Indiener 178 pleit voor strakkere en duidelijkere richtlijnen en regels in Noordwest. Met name met betrekking tot hoogbouw. De zones moeten beter en gedetailleerder ingekleurd worden.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De Ruimtelijke Koers is een visiedocument op hoofdlijnen. Het bevat richtinggevende keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Houten en geeft aanleiding voor een verdere planvorming in de deelgebieden, maar is geen concreet uitgewerkt plan. De raamwerkkaarten geven richting, maar moeten ook ruimte laten voor</p>

			toekomstige, mogelijk onvoorziene, ontwikkelingen. In verdere planvorming in Houten-Noordwest volgt een gedetailleerder kader voor ontwikkelingen.
Hoogteaccenten sterretjes	90	Sterretjes met hoogte-aanduidingen staan vaak op verkeerde plekken in Noordwest.	<p><i>Antwoord:</i> Op basis van een nadere bestudering van de zonering van en bouwhoogte in de deelgebieden is een ander voorstel gemaakt waarin slechts één stedelijk accent kan voorkomen in Houten, aan het knooppunt Utrechtseweg A27. Hier voegt het stedelijk accent zich in de zone A27/A12 waarin op verschillende plekken stedelijke accenten voorkomen. Denk bijvoorbeeld maar aan het Van der Valk hotel aan de Hoofdveste en de kantoorstorens nabij de Galgenwaard in Utrecht.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> De raamwerkkaart Noordwest is aangepast (paragraaf 5.5).</p>
Plannen Moluks centrum	25	Indiener vraagt wat de plannen zijn met het Moluks Centrum en het gebied daaromheen.	<p><i>Antwoord:</i> Op de raamwerkkaart op p. 142 in het Ontwerp Ruimtelijke Koers is te zien welke zonering is toegepast voor eventuele ontwikkelingen. Oftewel, aan welke spelregels moeten mogelijke ontwikkelingen voldoen. Het Moluks Kerkelijk Centrum is in particulier eigendom. Het is aan de eigenaar of hij/zij op termijn deze locatie wil ontwikkelen.</p>
De Doordraaiers	69	Indiener 69 vraagt wat de plannen zijn met de grond van de tennis-padel-club De Doordraaiers. Indiener hoopt dat deze op die plek kan	<p><i>Antwoord:</i> In de Ruimtelijke Koers is de locatie van</p>

		blijven (geeft niet veel verkeersdruk of geluidsoverlast).	L.T.V. De Doordraaiers niet aangemerkt voor mogelijke woningbouw. Zie de raamwerkkaart op p. 142 van het Ontwerp Ruimtelijke Koers.
SV Houten	15 (Melkveebedrijf), 130, 179 (SV Houten), 192, 363	<p>Indiener 15 (Melkveebedrijf) constateert dat de voetbalvelden van S.V. Houten mogelijk verplaatst worden naast het perceel van indiener. Indiener vraagt zich af waar bezoekers van de sportvelden parkeren. Dit is volgens indiener niet duidelijk. Indiener geeft aan dat er geluidsoverlast zal ontstaan door de speakers en publiek en sportende mensen. Indiener geeft aan dat de ontsluiting op zaterdagen vanuit het huis naar de Rondweg slecht is, indiener vraagt zich af hoe de ontsluiting voor indiener wordt geregeld.</p> <p>Indiener 130 hoopt dat er snel duidelijkheid komt over sportpark SV Houten. De indiener hoopt niet op een 'Vinx-sportcomplex' op een bedrijventerrein, maar juist geïntegreerd als warm maatschappelijk onderdeel van de gemeenschap.</p> <p>De indiener 197 (SV Houten) geeft aan dat SV Houten graag op de huidige plek wil blijven. De omgeving is prachtig en het is al 36 jaar het "thuis" van de club. De indiener geeft aan dat er wel behoefte is aan een upgrading van het complex, en begrijpt dat meer dingen belangrijk zijn buiten SV Houten en onderstreept het belang van de Ruimtelijke Koers. Ook snapt de indiener dat dit betekent dat de club naar een andere locatie zou moeten, al is dit niet de eerste keuze. De indiener geeft aan dat mocht de club verhuizen, de voorkeur uitgaat naar een plek aan de nieuwe noordelijke rondweg in het gebied Noordwest. Zo blijft de identiteit behouden. De indiener stelt verder dat de club per direct een upgrade nodig heeft om de huidige 1.400 leden te kunnen faciliteren. SV Houten vraagt kunstgrasvelden, verlichting en kleedkamerruimte/ douche faciliteiten. De indiener geeft aan dat een rapport van de KNVB aantoont dat SV Houten te weinig velden met faciliteiten heeft voor het huidige ledenaantal. Daarnaast is parkeren al langer een probleem. Door van Makeblijde een parkeerplaats te maken kan volgens de indiener het probleem opgelost worden. De indiener geeft aan graag samen met de gemeente te kijken hoe de situatie voor beide partijen het best aangepakt kan worden, rekening houdend met het toekomstperspectief van SV Houten.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Met de Ruimtelijke Koers zien we een kans om enerzijds woningen te realiseren op de plek van de sportvelden. Anderzijds is verplaatsing van de sportvelden een mogelijke kans om daarmee een aantal van de aangehaalde knelpunten als parkeren, verouderde faciliteiten, aanleg kunstgrasvelden, op te lossen.</p> <p>Uit het recent opgeleverd rapport van het Mulier Instituut "Ruimte voor sport in Houten" wordt bevestigd dat er bij sv Houten een tekort is aan wedstrijd- en trainingsvelden. Hierover wordt in 2020 met de vereniging gesproken.</p>

		<p>Indiener 192 doet suggestie om SV Houten te verplaatsen naar het gebied Groen Stedelijk bij tennisclub De Doordraaiers en op deze plek meer sport en recreatie te realiseren. Zo ontstaat er groen en ruimtelijk gebied dat goed toegankelijk is voor Noordwest Houten.</p> <p>Indiener 363 denkt (als lid) dat het verplaatsen van de voetbalvelden naar de uiterste noordrand van Houten niet zal bijdragen aan de aantrekkingskracht van SV Houten. Indiener 363 denkt dat onderliggend idee hierachter is dat de sportvelden aan de rand een betere overgang naar het landelijk gebied zijn dan woningen. Indiener 363 denkt dat in het betreffende gebied beide functies (sport of wonen) het beste kunnen worden 'ingepakt' in een dikke bomenrand (doortrekking Bos van Wulven). Op die plek kan dan ook gebouwd worden buiten de Rondweg. Dan kan het sportpark (eventueel compacter door meer kunstgras) op z'n plek blijven en fungeren als groene long in het nieuwe woongebied Utrechtseweg Oost. Spaart ook kosten van verplaatsing uit, en heeft weinig invloed op de opbrengsten.</p>	
Winkelcentrum Noordwest	362	Indiener pleit voor een eigen winkelcentrum in Noordwest	<p><i>Antwoord:</i> Er komen geen nieuwe winkelcentra bij in de gemeente Houten, ook niet in Noordwest. Bij een grote toevoeging van het aantal woningen ontstaat er mogelijk wel ruimte voor een extra supermarkt en een enkele dagelijkse wijkwinkel, zoals een bakker. Het is de bedoeling dat de woningen uit de Ruimtelijke Koers bijdragen aan de vitaliteit van onze huidige winkelcentra.</p>
Druivengarde kantoorpand Flynth en groene strook	53	Indiener 53 geeft aan dat vanaf 2018 er plannen zijn voor nieuwbouw op de plek van kantoorpand Flynth aan de Druivengarde. Inmiddels staat het kantoorpand leeg en is het volgens de indiener onduidelijk wat er gaat gebeuren. Het verbaast de indiener dat in de Ruimtelijke Koers nog meer bebouwing binnen de huidige Rondweg wordt voorgesteld. Indiëners geven aan nog niet gekomen te zijn van de schrik rond de plannen transformatie kantoorpanden.	<p><i>Antwoord:</i> De raamwerkkaart in de Ruimtelijke Koers geeft een inzicht in de gewenste ruimtelijke structuur en ontwikkelingsrichting in het deelgebied. De voorbeelduitwerking is daar een uitwerking van; een perspectief op de toekomst, maar het betreft hier geen</p>

		<p>Op blz. 149 zijn twee verschillende plaatjes te zien (met gele bebouwing). Op het bovenste plaatje staat een extra geel blok. Dit is voor de indiener onduidelijk, maar wel van belang.</p> <p>Tevens is bij het bovenste plaatje vanaf de Rondweg een groene strook getekend waar nu de Gaarde (inprikkert naar de wijk). Indiener vraagt zich af of hier wel een groene strook te realiseren i.v.m. bestaande bebouwing (vml. pand Derks en vml. pand Flynth). Indieners vragen aanpassing van het ontwerp.</p>	<p>concreet stedenbouwkundig plan. In de Ruimtelijke Koers wordt de zone rond de Druivengarde als mogelijke ontwikkelingszone aangemerkt, maar dat wil niet zeggen dat hier direct een project gaat plaatsvinden. Dit gebeurt alleen op initiatief van de eigenaren.</p> <p>De ingetekende groene strook symboliseert een groene verbinding, maar is op deze plek mogelijk wat ruim ingetekend. Er wordt op deze plek een wijziging gemaakt in de raamwerkkaart.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> We hebben de raamwerkkaart aangepast. Ook hebben we de hoogtes/zonering aangepast. Daarin wordt de bouwhoogte op deze plek beperkt tot 5 bouwlagen.</p>
Laagraven, kasteel Heemstede; fietsbrug	77 (Kasteel Heemstede), 214, 238	<p>Indiener 77 (Lisman, kasteel Heemstede) heeft belang bij passende ruimtelijke ontwikkeling bij het erfgoed kasteel Heemstede. In de Ruimtelijke Koers staat een gedetailleerde uitwerking voor stedelijk gebied Houten. Voor Laagraven niet veel meer dan een instemmende aansluiting bij de Integrale Landschapsvisie Laagraven Oost (ILLO) uit 2011. Voor de realisering van een landschapspark zou volgens de Ruimtelijke Koers enige kleinschalige woningbouw als kostendrager moeten dienen. De in de ILLO geschetste scenario's voor woningbouw waren echter niet bepaald kleinschalig en zou het landelijk karakter van het landschapspark tenietdoen. Maar ook een veel beperkter woningbouw zou altijd nog enige auto-infrastructuur in het landschapspark vergen. Dit doet afbreuk aan het gestelde doel van landschapspark.</p> <p>In de ideeën over een landschapspark Laagraven is veelal verwezen naar een soortgelijke functie als die van Amelisweerd/Rhijnauwen. Daar is het landelijk karakter bewaard gebleven door de auto's van bezoekers op te vangen op een paar terreinen aan de rand. Wat het kosten dragen</p>	<p><i>Antwoord:</i> Het zwaartepunt van de Ruimtelijke Koers ligt op de woningbouwopgave voor Houten tot 2040. Met de keuze voor het bouwen in bestaand bebouwd gebied is nadrukkelijk de kaart van het open landschap gekozen. In de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers hebben we voor Laagraven en voor Houten-Oost een aparte/uitgebreidere paragraaf opgenomen welke de landschappelijk kwaliteiten van beide gebieden beschrijft. Een concretere visie voor de ontwikkeling van beide gebieden behoort niet tot de opgave van de Ruimtelijke Koers. In verdere planvorming kan de concrete uitwerking van de ambities voor Laagraven gestalte krijgen.</p>

		<p>betreft is er gezien de functie van Laagraven (als onderdeel van het Ringpark mede als uitloop gebied voor de stad Utrecht) alle reden van een bredere regionale draagkracht uit te gaan.</p> <p>Inmiddels is er al een aanzet voor een fiets-infrastructuur voor Laagraven geschapen met de bijzondere fietsbrug over de Plofsluis vanuit Nieuwegein. Is positief over de in de Ruimtelijke Koers voorgestelde fietsbrug vanuit Houten over de A27/nieuwe randweg in de verlengde groene corridor richting kasteel Heemstede (idem 238). Ook een overkluizing van de A27 bij de Utrechtseweg kan voor een fietsverbinding richting landschapspark worden benut. Laagraven als groene onderbreking van het stedelijk gebied komt zo goed tot zijn recht.</p> <p>Wat de groene corridor richting Heemstede betreft vinden indieners dat de lange kavel waarop ooit de barokke tuin van het kasteel gelegen heeft, intact zou moeten blijven. Het valt niet geheel uit te sluiten dat hier een 'remake' als verwijzing naar dit historisch erfgoed zou worden gerealiseerd.</p> <p>Indiener 214 is positief over de wens om met een fietsbrug over A27 de verbinding naar kasteel Heemstede te herstellen en nieuwe recreatiemogelijkheden te ontsluiten. Dit sluit aan bij de ideeën van Stichting Historische Tuin Heemstede zijn ontwikkeld. Met een oppervlak van 14 ha heeft de Tuin een grote historische en recreatieve waarde en is vergelijkbaar met de tuinen van Het Loo in Apeldoorn. Adviseert om hierover op korte termijn af te stemmen met het project Verbreding A27.</p>	<p>In de Ruimtelijke Koers wordt Kasteel Heemstede aan de andere kant van de A27 wel erkend als een zeer waardevol ensemble. De raamwerkkkaart in de Ruimtelijke Koers is aangepast waarbij de verbinding over de A27 nadrukkelijker is aangezet. Daarnaast zet de Ruimtelijke Koers nadrukkelijk in op de landschappelijke versterking van deze zone en de connectie in de richting Utrecht en Nieuwegein in relatie met andere landschapsstructuren als de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het versterken van het recreatieve netwerk (fietsen, skeeleren, wandelen) en autoverkeer naar de randen en daar opvangen, vergelijkbaar met Amelisweerd en het belang van fietsinfrastructuur wordt onderschreven.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> In de Ruimtelijke Koers wordt Kasteel Heemstede nadrukkelijker als zeer waardevol ensemble beschreven en wordt met de toevoeging van de ambitie om een overkluizing over de A27 te realiseren ingezet op de verdere ontwikkeling van het gebied en de relatie van Kasteel Heemstede met Houten.</p>
Proeftuin Hof van Wulven	257	<p>Indiener 257 stelt dat er geen sprake is van een proeftuin, maar dat zo snel mogelijk begonnen moet worden gelet op de vergrijzing.</p> <p>De indiener vindt het daarnaast frappant dat deze 'proeftuin' is weggedrukt tussen het Rondeel en De Toekomst tegen de A27, omdat dat geen is plek voor ouderen om te wonen.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De term proeftuin heeft betrekking op het type woonmilieu, woongemeenschap en duurzaamheidsdoelstelling en heeft geen betrekking op de snelheid van ontwikkeling. Het is waarschijnlijk dat juist dit deel van Houten-Noordwest snel ontwikkeld gaat worden. Het ontwerp</p>

			van deze nieuwe woonomgeving en de ruimtelijke condities die daarin gerealiseerd gaan worden, zijn bepalend voor de woonkwaliteit en aantrekkingskracht van de nieuwe wijk. Er liggen voldoende kansen om deze nieuwe wijk ook aantrekkelijk te maken voor ouderen.
Loop- en wandelstructuur	280 (Stichting Wandelnet)	Bij de keuze voor Noordwest ontbreekt de loop- en wandelstructuur.	<i>Antwoord:</i> Routestructuren zijn een onlosmakelijk onderdeel van het groene netwerk. Uiteraard zullen deze ook in Noordwest integraal onderdeel zijn van de groenstructuur van Houten. Bij verdere planvorming in de deelgebieden zal de loop- en wandelstructuur uitgewerkt worden.
4. Programma en functie (mening)			
Combinatie van wonen en werken	12, 56 (Tankstation Van Oostveen), 144, 181, 186, 233, 296	<p>Indiener 12 geeft aan dat het combineren van wonen en werken op voorhand lijkt te mislukken. Hierbij verwijst indiener 12 naar locaties in Houten waar dit al eerder is geprobeerd maar onvoldoende of niet gelukt is (leegstand en transformatie naar wonen).</p> <p>Indiener 181 vraagt zich af of hoe een woonwijk op een bedrijventerrein gerealiseerd kan worden. De indiener is van mening dat een te rooskleurig beeld wordt geschetst.</p> <p>Indiener 186 stelt liever een gemengd gebied als Havenkwartier (Deventer) of Strijp S (Eindhoven) te zien dan de woonwijk die in de Doornkade staat gepland. De indiener is bang dat het eerder een tweede Kanaleneiland wordt, dan een mooi, levendige, bruisende wijk.</p> <p>Indiener 233 is een voorstander voor een combinatie van woon en werk/bedrijven, omdat dit leegstand en “blokkendozen” voorkomt.</p> <p>Indiener 296 (bakker aan peppelkade) vraagt de gemeente de geplande</p>	<i>Antwoord:</i> Uiteraard is een zorgvuldige afweging nodig van waar mengen van wonen en werken wel en niet kan. Het biedt echter wel degelijk voordelen zoals efficiënt, meervoudig ruimtegebruik (in combinatie met duurzaamheid), flexibiliteit in gebruik etc. Op de bedrijventerreinen De Schaft (daar gebeurt het al) en Doornkade zien we de meeste mogelijkheden voor menging; hierbij moeten we er voor zorgen dat mengfuncties zo min mogelijk hinder van elkaar ondervinden, dat er voldoende alternatief is voor moeilijk mengbare bedrijven en dat er aanvullende, verplichte maatregelen komen voor zowel bedrijven als woningen. Het onderzoek dat STEC (zie

	<p>woningbouw dichtbij zijn bedrijf en afsluiting Pepelkade te heroverwegen. Hij vreest dat zijn bedrijf onbereikbaar wordt voor leveranciers, te weinig plek is voor laden & lossen en toekomstige bewoners zullen gaan klagen over geluids- en stankoverlast.</p> <p>Indiener 56 (eigenaar Shell-station Doornkade) wijst erop dat transitie van Doornkade naar gemengd wonen/werken grote gevolgen heeft voor vele bedrijven die thans op Doornkade gevestigd zijn. Zijn bedrijf is verkooppunt van brandstoffen met o.a. een aantal pompen ondergrondse opslagtanks past binnen de milieuruimte van Doornkade en is door gemeente vergund. Als gemeente in dit gebied woonbestemmingen mogelijk wil maken, en daarnaast een wijziging van de status van de Utrechtseweg ter hoogte van de Essenkade zal grote negatieve gevolgen hebben voor het tankstation, want zal niet meer aan de doorgaande autoroute liggen. Dreiging dat het bedrijf feitelijk helemaal niet meer bereikbaar zijn voor auto's. Het voorstel raakt de continuïteit van de onderneming. Daardoor ontstaat er schade voor het bedrijf, omdat er vroeg of laat een eind komt aan de mogelijkheid om dit bedrijf uit te oefenen.</p> <p>Indiener 56 vraagt naar de economische uitvoerbaarheid van de plannen want het vraagt grote investeringen in bijvoorbeeld grondaankopen en infrastructurele werken, zoals de aanleg van wegen en geluidsmaatregelen. Hoe moet dit betaald worden? Hij stelt dat niet volstaan kan worden met de opmerking dat de gemeente dat samen moet marktpartijen en subsidies moet zien op te lossen. Als belanghebbende vindt hij dat gemeente moet aangeven hoe dit te gaan betalen. M.a.w. hoe realistisch is dit Ontwerp? De ontwikkelstrategie is heel vaag en maakt niet duidelijk wanneer en bij wie hij terecht kan voor het verhaal van dergelijke planschade.</p> <p>Indiener 56 geeft aan altijd een zeer plezierige en constructieve samenwerking met bestuurders en ambtenaren te hebben gehad. Hij vindt dat dit niet de manier is zoals de gemeente met haar ondernemers om zou moeten gaan. Gezien deze punten verzoekt hij op korte termijn met hem in gesprek te gaan over de gevolgen van uw plannen voor de levensvatbaarheid van het bedrijf op deze locatie.</p>	<p>bijlage 4 van de Ruimtelijke Koers onderdeel 'Prettig werken in Houten') in dit kader heeft uitgevoerd biedt gedetailleerd inzicht in waar de grootste kansen voor menging liggen in Noordwest. Hierbij is het bedrijfs perspectief centraal gesteld en is de bereikbaarheid (ontsluiting) een belangrijk onderwerp bij verdere uitwerking van plannen.</p> <p>De menging van wonen en werken is geen nieuw concept en heeft al plaatsgevonden op andere bedrijfsterreinen in Nederland Voorbeelden uit andere steden zijn: Strijp S (Eindhoven), Rotsoord (Utrecht), De Nieuwe Stad (Amersfoort), Havenkwartier (Deventer) en Buiksloterham (Amsterdam).</p> <p>De economische uitvoerbaarheid van de Ruimtelijke Koers heeft bij de gemeente zeker de aandacht. Anders blijft het immers bij een visie die niet uitvoerbaar blijkt. De indiener merkt terecht op dat de keuzes van de Ruimtelijke Koers tot een complexe opgave leiden (o.a. inbreng van gronden, forse infrastructurele investeringen). Daarbij is de gemeente voor een groot aandeel van de beoogde woningbouwproductie afhankelijk van bestaande eigenaren en ontwikkelaars. Ook is de inzet van financiële middelen van buiten noodzakelijk om de grootschalige infrastructuur te kunnen bekostigen.</p> <p>Kortom, op grond van bovenstaande is</p>
--	--	---

		<p>De indiener 144 vindt niet dat functies moeten mengen, zoals op de Schaft en wenst deze fout niet nog eens te maken.</p>	<p>de economische uitvoerbaarheid van de gehele Ruimtelijke Koers geen zekerheid. Wel voorziet de gemeente, op basis van een financieel perspectief naar de haalbaarheid en uitvoerbaarheid, voldoende mogelijkheden om uitvoering te geven aan de Ruimtelijke Koers. Dit vraagt om een planuitwerking op locatieniveau waarbij wordt onderzocht of en onder welke voorwaarden (her)ontwikkeling mogelijk is. De verwachting is dat diverse locaties tot ontwikkeling zullen komen. Sommige locaties wellicht nog niet nu, maar mogelijk op langere termijn. Voor andere locaties zal wellicht herontwikkeling niet slagen.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> Vanuit het onderzoek van STEC over menging van wonen en werken hebben we beter toegelicht welke mogelijkheden en kansen dit biedt. Dit hebben we gedaan in het hoofdstuk Programma – werken en maatschappelijke voorzieningen (paragraaf 3.4).</p>
<p>Ontwikkeling Noordwest conflicteert met agrarische bestemming</p>	15	<p>Indiener geeft aan dat zijn bedrijfslocatie een agrarische bestemming heeft. Indiener geeft ook dat er in het Ontwerp niets is opgenomen over het in standhouden van de agrarische bestemming. Indiener constateert op basis van p. 54 en de legenda op p. 55 dat de locatie een recreatieve bestemming krijgt (parken en erfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie). Indiener vraagt wat dit betekent voor de bedrijfsvoering van het melkveebedrijf. Indiener is van mening dat er geen rekening gehouden is met het bedrijf van indiener voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering. Indiener maakt zich ernstig zorgen over de toekomst van het bedrijf aan Oud Wulfseweg. Voorziet conflicten t.a.v. bijvoorbeeld geluid en stank.</p>	<p><i>Antwoord:</i> We begrijpen uw zorgen. Het is niet de bedoeling van de Ruimtelijke Koers om de bestaande bedrijfsvoering aan de Oud Wulfseweg onmogelijk te maken. Bij nieuwe ontwikkelingen in dit gebied moet rekenschap gegeven worden aan bestaande bedrijvigheid en haar bereikbaarheid. Dit geldt ook voor bestaande milieuvergunningen.</p>

Samenstelling koop en huur Noordwest	181	Indiener 181 stelt dat de samenstelling van de te bouwen koop- en huurwoningen afwijkt van andere Houtense wijken. De indiener voorziet dat dit negatief uitwerkt op de sociale samenstelling van de wijk.	<i>Antwoord:</i> Het woonprogramma is gebaseerd op de studie van onderzoeksbureau Companen plus de extra ambitie (deels bouwen voor de regio). De onderbouwing hiervoor is te lezen in paragraaf 3.4 van het Ontwerp Ruimtelijke Koers. Voor elk van de vier deelgebieden is een passend woonprogramma voorgeschreven. Bij deze verdeling van het programma is gestreefd om gebalanceerde, inclusieve en diverse wijken te maken.
5. Groen-blauwe structuren			
Losloopgebied Bovencamp veranderen tot park	320	Indiener 320 constateert dat in de voorbeelduitwerking op p. 149 een deel van het losloopgebied Bovencamp wordt bebouwd. Juist dit losloopgebied zou omgevormd kunnen worden tot buurtpark in verband met het verlies van het groen elders in Noordwest.	<i>Antwoord:</i> Het losloopgebied Bovencamp bij de woonwagenaanplaatsen wordt niet bebouwd. <i>Aanpassing in RK:</i> De ingetekende volumes aan de Bovencamp ter hoogte van de woonwagenaanplaatsen zijn verwijderd.
Behouden appelboomgaard gelegen tussen het Heerlijkheidspad en kersenlaantje	256, 319	Indieners 256 en 319 vinden dat de prachtige appelboomgaard, gelegen tussen het Heerlijkheidspad en het kersenlaantje behouden moet blijven. Hier wordt veel gebruik gemaakt door sporters, de hondenschool, hondenbezitters en wandelaars die een rondje om de boomgaard maken. Volgens indiener 256 zou de bebouwing moeten beginnen waar zij ook nu begint; ten noorden van de Peppelkade.	<i>Antwoord:</i> De Ruimtelijke Koers zet in op de ontwikkeling van het versterken van en de ontwikkeling van nieuwe sterke groenstructuren in Houten. In Noordwest wordt vanuit de Ruimtelijke Koers ingezet op de versterking van de groenzone schaatsbaan en Helofytenfilter als waardevol groen. De relatie met het kasteel van Heemstede en de cultuurhistorische waarde van

			deze verbinding zijn daarbij uitermate belangrijk. Daarnaast voorziet de Ruimtelijke Koers in een aantal sterke verbindingen naar het omliggende open landschap. Het behoud van de boomgaard aan de Peppelkade heeft daarbij geen prioriteit.
Alternatieve uitwerking groene structuren Noordwest	320	<p>Indiener 320 stelt een alternatief scenario voor het losloopgebied naar het buurtpark. In paragraaf 5.1.4. wordt het aanleggen van buurtparken genoemd. Het verlies van groen in Houten Noordwest, zijnde het Heerlijkheidspad met daar gerealiseerd losloopterrein en de grote groenstrook van Poort van Wulven tot aan de Linieveste leidt ontegenzeggelijk tot een verhoging van de druk op het groen in de wijk de Camp. Daarom is het volgens indiener belangrijk het bestaande groen in de wijk te behouden en versterken. Indiener vindt dat het groen aan de zuidzijde van de rondweg tussen inprickers Slagen en Campen uitgebreid moet worden door de bufferwal onderdeel te maken van het buurtpark. Dit is nodig ter compensatie van het wegvallen van het groen in Noordwest.</p> <p>Daarnaast stelt de indiener voor om het losloopgebied Bovencamp om te vormen tot buurtpark en dit buurtpark door te trekken op het gebied van de bufferwal Bovencamp.</p> <p>Op dat stuk van de Bovencamp kan dan tevens een nieuw omheind losloopterrein voor honden gecreëerd worden. Bij het bebouwen van de Doornkade komt het losloopveld aan het Heerlijkheidspad immers te vervallen.</p> <p>Met het aanleggen van een buurtpark op de Bovencamp met een omheinde zone, komt het losloopgebied vrij als park en is er ook ruimte voor hondenbezitters om hun honden risicovrij te laten loslopen en spelen. Dit losloopterrein wordt momenteel al regelmatig als park gebruikt, zowel door recreanten die hier picknicken als door de scouting die het gebruikt als veld om allerhande activiteiten te ontplooiën.</p> <p>Het losloopveld voldoet momenteel niet als zodanig omdat het terrein aan de zijde van de Rondweg niet omheind is, hier staan alleen struiken. Deze struikenstrook is echter niet goed dicht, honden kunnen én gaan</p>	<p><i>Antwoord:</i> De Ruimtelijke Koers zet in op het versterken van en de ontwikkeling van nieuwe sterke groenstructuren in Houten. In Noordwest wordt vanuit de Ruimtelijke Koers ingezet op de versterking van de groenzone schaatsbaan en Helofytenfilter als waardevol groen. De relatie met het kasteel van Heemstede en de cultuurhistorische waarde van deze verbinding zijn daarbij uitermate belangrijk. Daarnaast voorziet de Ruimtelijke Koers in een aantal sterke verbindingen naar het omliggende open landschap.</p> <p>De voorstellen van de indieners voor de inrichting van de openbare ruimte aan de Bovencamp klinken interessant, maar is voor de Ruimtelijke Koers te gedetailleerd. Het betreft hier een visie en kader op hoofdlijnen waarbij verdere planvorming en concretisering noodzakelijk zijn alvorens projecten in de deelgebieden tot uitvoering kunnen komen. De gestelde punten kunnen in deze verdere planvorming betrokken en onderzocht worden.</p>

		vrijelijk de wal op kunnen en kunnen zo op de Rondweg terecht kunnen komen wat tot zeer gevaarlijke verkeerssituaties kan leiden.	
Uitspraak stadsrandzone	106, 129, 212, 231, 343	<p>Indieners geven aan het niet eens te zijn met de uitspraak die in de Ruimtelijke Koers op pagina 141 wordt gedaan dat de noordwestkant een anonieme en weinig aantrekkelijke stadsrand is. Indieners geven aan dat wijkbewoners gebruik maken van het groengebied rond de schaatsbaan, de Peppelkade en de boomgaard naast de Peppelkade. Indieners geven aan dat als de Doornkade bebouwd wordt dat de behoefte aan groen en watergebied alleen maar groter wordt. Indieners roepen dan ook op de ijsbaan en boomgaardweide in stand te houden.</p> <p>Indiener 129 vraagt om instandhouding van rode contour.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De Ruimtelijke Koers zet in op de ontwikkeling van het versterken van en de ontwikkeling van nieuwe sterke groenstructuren in Houten. In Noordwest wordt vanuit de Ruimtelijke Koers ingezet op de versterking van de groenzone schaatsbaan en Helofytenfilter als waardevol groen. De relatie met het kasteel van Heemstede en de cultuurhistorische waarde van deze verbinding zijn daarbij uitermate belangrijk. Daarnaast voorziet de Ruimtelijke Koers in een aantal sterke verbindingen naar het omliggende open landschap. Het behoud van de boomgaard aan de Peppelkade heeft daarbij geen prioriteit.</p>
Groen/natuur moeilijker bereikbaar	313	Indiener 313 geeft aan dat natuur in de toekomst moeilijker bereikbaar zal zijn. Volgens indiener verdwijnt met de ontwikkeling van Houten Noordwest dat groen dicht bij de woning van indiener (tussen Doornkade, restaurant Kees en de snelweg en het groen rondom de sportvelden).	<p><i>Antwoord:</i> De Ruimtelijke Koers zet in op de ontwikkeling van het versterken van en de ontwikkeling van nieuwe sterke groenstructuren in Houten. In Noordwest wordt vanuit de Ruimtelijke Koers ingezet op de versterking van de groenzone schaatsbaan en Helofytenfilter als waardevol groen. De relatie met het kasteel van Heemstede en de cultuurhistorische waarde van deze verbinding zijn daarbij uitermate belangrijk. Daarnaast voorziet de Ruimtelijke Koers in een aantal sterke verbindingen naar het omliggende open landschap.</p>

			<p><i>Aanpassing in RK:</i> De groenstructuren en groene verbindingen zijn nadrukkelijker opgenomen in de raamwerkkaart van Noordwest.</p>
Verbinding Heemstede	353	<p>Indiener 353 geeft aan dat het niet wenselijk is maar noodzakelijk dat er een verbinding komt over de A27 (genoemd op pagina 145 van de Ruimtelijke Koers). En vraagt daarom dit sterker neer te zetten door het woord 'noodzakelijk' in plaats van 'wenselijk' te gebruiken.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Het plan heeft ook zonder deze verbinding voldoende kwaliteit. Deze verbinding heeft een grote meerwaarde, maar kan niet gegarandeerd worden. Vandaar het woord wenselijk in plaats van noodzakelijk. De ontwikkeling van Houten-Noordwest kan niet afhankelijk zijn van deze verbinding.</p>
Ontwikkeling voor recreatieve doeleinden ontbreken	353	<p>Indiener 353 geeft aan dat nieuwe inwoners beschikking moeten krijgen over een groengebied waar zij kunnen recreëren. Indiener geeft aan dat er in de Ruimtelijke Koers weinig geschreven is over het parkgebied Laagraven-Oost. Indiener geeft aan dat het vooral gaat over het toevoegen van routes en ontwikkelmodellen voor woningbouw maar onvoldoende over de ontwikkeling van het gebied t.b.v. recreatieve doeleinden. Indiener 353 geeft aan dat dat meer moet worden uitgewerkt in de Ruimtelijke Koers.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De Ruimtelijke Koers onderschrijft de waarde van het landschap in Laagraven-Oost en benoemt Kasteel Heemstede als zeer waardevol ensemble.</p> <p>In de aanpassing van de Ruimtelijke Koers wordt ingezet op de verdere ontwikkeling van het gebied. Landschappelijke versterking van deze zone maakt connectie in de richting Utrecht en Nieuwegein in relatie met andere landschapsstructuren aan de westzijde van Houten, onder meer de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het versterken van het recreatieve netwerk (fietsen, skeeleren, wandelen) en autoverkeer naar de randen en daar opvangen, vergelijkbaar met Amelisweerd, en het belang van fietsinfrastructuur wordt onderschreven.</p>

			<p><i>Aanpassing in RK:</i> In de nieuwe raamwerkkaart is een doorlopende groene route voorgesteld ten noorden van de bestaande Rondweg, vergelijkbaar met de groene oost-west structuur in Houten-Noord. Met een brug over de A27 is deze groenzone verbonden met het Kasteel Heemstede. Deze nieuwe groene oost-west as leent zich uitermate goed voor recreatie, denk daarbij aan de bestaande ijsbaan en de nieuwe routes door het gebied voor wandelaars en fietsers die direct toegang geven tot Laagraven en het landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.</p>
Kansen landschap Noordwest	193	<p>Indiener 193 stelt dat er forse kansen liggen voor Noordwest, vanwege de landschappelijke ligging en historische waterlinie (UNESCO). De indiener beveelt aan om de groenblauwe basis ten noorden en westen sterker te maken en als basis te nemen voor de prachtige gebiedsontwikkeling; met als randvoorwaarde biodiversiteit, gezondheid en welbevinden.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Er liggen inderdaad forse kansen om de landschappen rondom dit deel van Houten te verbeteren. Dit kon nog sterker worden beschreven in de rapportage.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> In de nieuwe raamwerkkaart voor Noordwest is een doorlopende groene route voorgesteld ten noorden van de bestaande Rondweg, vergelijkbaar met de groene oost-west structuur in Houten-Noord. Met een brug over de A27 is deze groenzone verbonden met het Kasteel Heemstede. Deze nieuwe groene oost-west as leent zich uitermate goed voor recreatie, denk daarbij aan de bestaande ijsbaan en de nieuwe routes door het gebied voor wandelaars en fietsers die direct toegang geven tot Laagraven en het landschap van de</p>

			<p>Nieuwe Hollandse Waterlinie.</p> <p>Daarnaast hebben we de paragraaf over Laaggraven uitgebreid (paragraaf 5.7 in de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers).</p>
Eén noordelijke groenblauwe zone	304	<p>Indiener 304 doet de suggestie om één noordelijke groenblauwe zone te maken met de ijsbaan, helofytenfilter gebieden, Sportcomplex Oud Wulven plus de extra capaciteit voetbalvelden, Tuinarchitectuurpark Makeblijde/Wellant College tot aan Bos Nieuw Wulven. Mogelijk is dan ook een nieuw tennispark voor De Doordraaiers en meer recreatieve en sportieve activiteiten inpasbaar.</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>Een goede suggestie die bij de verdere planvorming in dit gebied in overweging genomen kan worden. Het tennispark blijft volgens de huidige inzichten liggen op de huidige locatie.</p>
Tuinen Heemstede en Rondwegwal als uitgangspunt ontwikkeling	193	<p>Indiener 193 stelt dat plannen voor Noordwest forse veranderingen tot gevolg hebben, die deels tegen de “post-COVID 19-beginselen” ingaan. Indiener stelt dat de voorlopige schetsen voornemen om de tuinen van Heemsteden rond het Heerlijkheidspad deels te bebouwen, de Rondwegwal te veranderen. Indiener stelt voor om de voormalige tuinen van Heemstede en rondwegwal als uitgangspunt te nemen voor de ontwikkeling van Noordwest. De uitgangspunten zijn dan historische-, sociale-, ecologische- en toeristische belangen.</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>De Ruimtelijke Koers zet in op de ontwikkeling van het versterken van en de ontwikkeling van nieuwe sterke groenstructuren in Houten. In Noordwest wordt vanuit de Ruimtelijke Koers ingezet op de versterking van de groenzone schaatsbaan en Helofytenfilter als waardevol groen. De relatie met het kasteel van Heemstede en de cultuurhistorische waarde van deze verbinding zijn daarbij uitermate belangrijk. We onderkennen daarnaast ook de met name ecologische waarde van de Rondwegwal en verkleinen de zonering/ontwikkelmogelijkheden op deze plek.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i></p> <p>We hebben de raamwerkkaart van Noordwest aangepast t.a.v. de ontwikkelingsmogelijkheden op de Rondwegwal.</p>
6. Mobiliteit			

Ontbreken inprikkers raamwerkkaart De Gaarden	73	<p>Indiener stelt dat bij de bebouwing op de raamwerkkaart de lijn ontbreekt van de huidige inprikkers de Gaarden naar het westen toe.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Dat klopt, dank voor de opmerking.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> We hebben de inprikkers toegevoegd aan de raamwerkkaart van Noordwest.</p>
Opheffing inprikkers Campen/Borchen	116, 323, 325	<p>Indiener 116 vindt, dat als de Rondweg bij Campen en Borchen wordt opgeheven, de geplande busbaan cruciaal is. Anders is OV in deze vergrijzende wijken niet meer realistisch.</p> <p>Indiener 116 stelt voor om inprikkers Campen en Borchen te combineren en aan te sluiten op de nieuwe Rondweg bij de snelweg, zodat hulpdiensten vanaf Utrechtseweg sneller de wijken inkomen. Hiervoor kan bestaande Meidoornkade gebruikt worden en deze aansluiten op geplande inprikkers bij De Toekomst. Indiener 323 betreurt het dat inprikkers tussen de Camp en Borchen verdwijnt.</p> <p>Indiener 325 stelt dat de ontsluiting van de Rondweg voor de Campen en Borchen huidige wijken bemoeilijkt wordt en vraagt zich af of men nog vanuit de Campen beide kanten van de rondweg op kan.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De inprikkers De Camp en De Borch kunnen vanaf de huidige Rondweg ontsloten blijven. Omdat de huidige Rondweg wordt onderbroken voor doorgaand autoverkeer, wordt deze zo rustig dat combinatie met bussen geen problemen geeft. Het gedeelte van de Rondweg tussen De Camp en De Borch wordt exclusief voor bussen. Daardoor kan men vanuit de Campen niet meer beide kanten de Rondweg op. Dit levert een omrijbeweging op, maar zorgt er wel voor dat Houten-Noordwest echt goed aan bestaand Houten wordt gekoppeld (net als elders in Houten is het woongebied autoluw doordat autoverkeer moet omrijden).</p> <p>De exacte knip in de huidige Rondweg moet nog verder worden uitgewerkt. Bij de nadere uitwerking zullen bewoners worden betrokken en zullen suggesties als het combineren van 2 inprikkers worden meegenomen.</p>
Nieuwe Rondweg en aantal inprikkers	114	Indiener 114 geeft aan dat bij de plannen voor de nieuwe Rondweg veel meer nieuwe inprikkers getekend zijn dan nu het geval is. Volgens indiener 114 ontstaan hierdoor onveilige situaties voor met name het fietsverkeer.	<p><i>Antwoord:</i> De afstand tussen de inprikkers vanaf de nieuwe Rondweg is vergelijkbaar met die op de bestaande Rondweg. In Noordwest zijn ook buurtstraten weergegeven met daarvandaan witte</p>

			pijltes die aangeven hoe de woonbuurten kunnen worden ontsloten. Dit zijn echter niet de inprikkers. De inprikkers zijn de aansluitingen op de Rondweg zelf.
Mobiliteit en parkeren mist in voorbeelduitwerking	362	Indiener 362 mist in de voorbeelduitwerking mobiliteit en parkeren (zie brochure p44) de fiets en OV.	<i>Antwoord:</i> Het gaat om een stedenbouwkundige voorbeelduitwerking. De fiets- en OV-routes zijn elders al op kaartbeelden opgenomen.
Lagere parkeernorm in Noordwest	192	Indiener 192 begrijpt niet dat het beperken van autoverkeer en lagere parkeernorm specifiek in Noordwest nodig zou zijn. In de Ruimtelijke Koers is niet uitgelegd wat de parkeernorm “bebouwde kom” voor de huidige parkeervoorzieningen betekent.	<i>Antwoord:</i> De parkeernorm ‘rest bebouwde kom’ is de norm die nu ook in alle woonwijken van Houten wordt gehanteerd (met uitzondering van het centrum van Houten en Houten Castellum). Zoals aangegeven kan een kleine correctie worden toegepast als ingezet wordt op deelauto's, maar het gaat in Noordwest om een bescheiden effect (maximaal 5%). Dit is niet specifiek voor Noordwest, maar zou ook op andere plekken kunnen. In gebieden die dicht bij openbaar vervoer en voorzieningen liggen (centrum, Molenzoom), zijn nog wat lagere parkeernormen mogelijk, mits ook het parkeren gereguleerd wordt. Dat is wél gebiedsspecifiek.
Infrastructuur Doornkade	94	Indiener 94 (Ondernemers op Doornkade (42, 38-40, 18-20, 22-24, 4-16/26-36A) staan achter initiatief voor duurzame herinrichting Doornkade. Wat betreft voorgestelde herinrichting infrastructuur zijn er de volgende opmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> • Het omleggen van de Rondweg zal zorgen voor een gunstige ontsluiting van het westelijk deel van Doornkade. • Het aanleggen van een fietsroute ter plaatse van 	<i>Antwoord:</i> Het kaartbeeld geeft de voorgestelde hoofdstructuren voor auto- en fietsverkeer weer. Een fietsroute hoeft echter niet altijd exclusief voor fietsers te zijn en op autostraten kan ook gefietst worden. De inpassing en inrichting van de verschillende routes vraagt maatwerk

		<p>Peppelkade/Meidoornkade zal een grote verslechtering zijn voor ontsluiting van het oostelijk deel van Doornkade.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gesuggereerde ontsluiting via Utrechtseweg is geen haalbaar initiatief, kostbaar en praktisch moeilijk uitvoerbaar. • Dit geldt ook voor ontsluiting aan achterzijde van panden Peppelkade 9D t/m Meidoornkade 4. • Het scheiden van auto- en fietsverkeer kan in Doornkade niet zonder meer worden toegepast. Voor de ondernemingen en ruim 20 bedrijven die op de locaties gevestigd zijn is goede bereikbaarheid per fiets, OV én auto van levensbelang. Als suggestie geven indieners een alternatieve ontsluiting voor Doornkade. Indiener 94 heeft een verbeeldingen gemaakt. Deze is bij de behandeling van deze zienswijze betrokken. 	<p>in de deelplannen die later nog ontwikkeld zullen worden na besluitvorming over de visie (Ruimtelijke Koers). Indiener 94 heeft een verbeeldingen gemaakt. Deze is bij de behandeling van deze zienswijze betrokken.</p>
Rondweg door Oud Wulven	120, 397	<p>Indiener 120, 397 zijn geen voorstander van het omleggen van de rondweg door Oud Wulven. Hierdoor gaat een in de kern cultuurhistorisch zeer hoogwaardig en waardevol landschap (oude assen, voormalig kasteel Oud Wulven etc.) verloren. Indiener doet de volgende suggestie: Ontwikkel en koester deze potentieel groene buffer tussen Houten en de andere gemeenten. Transformeer het naar een Parkzone voor de inwoners van Houten. Ontwikkel recreatie, natuur en agrarisch gebruik (oude boomgaarden) en neem cultuurhistorie als basis voor de ontwikkeling. Leg een eventueel nieuw tracé van de rondweg daarom niet door dit gebied, maar op het huidige tracé van de Utrechtseweg.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Er is gekozen voor een wat groter ontwikkelgebied zodat er ook kansen zijn om de gewenste kwaliteit te behalen, voorzieningen te creëren en infrastructuur aan te passen. Bij de ontwikkeling van dit gebied moet zorgvuldig omgegaan worden met de cultuurhistorische waarde. Het genoemde gebied ten oosten van de Utrechtseweg is wel als een laatste ontwikkelfase benoemd in de Ruimtelijke Koers.</p>
HOV in Noordwest onhaalbaar	363	<p>Indiener 363 denkt dat het aantakken op een Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) naar Utrecht Science Park niet haalbaar is. De ingetekende buslijn kan met de vele stops nauwelijks HOV genoemd worden. Een snelbus of sneltramverbinding zou wel die kwalificatie kunnen krijgen, maar met slechts een paar duizend woningen erbij zal de verkeersstroom vanuit Houten te dun blijven. Een sneltramlijn is onbetaalbaar. Dan moet gekozen worden voor doorbouwen tot 80.000 inwoners (én Laagraven én Noordwest én Oost). De sneltram CS-Uithof is hét voorbeeld dat laat ook zien dat een dergelijk project pas rond 2040 gereed zal kunnen zijn. Op dat moment reizen velen reeds met</p>	<p><i>Antwoord:</i> Er wordt hier inderdaad niet gedacht aan een snelbus op volledig vrije baan of een sneltramverbinding. Wel biedt de woningbouw in Noordwest kansen om de busverbindingen meer draagvlak te geven en zo de kwaliteit en de frequentie van de buslijnen te verhogen. In de regionale plannen wordt Utrecht Lunetten mogelijk op termijn een</p>

		elektrisch vervoer (auto en fiets). Een betere eerste stap voor beter openbaar vervoer is Houten-Centrum tot (semi-)intercity station te bevorderen, zodat er snellere verbindingen mogelijk zijn met Utrecht/Randstad/Amersfoort, en Den Bosch-Eindhoven	intercitystation. Voor Houten Centrum is die status niet in beeld.
Verkeersknoop Laagraven	363	Indiener 363 wijst op het knelpunt dat nu al in de spits (voor corona) ontstaan op de Utrechtseweg/N409 en Laagravenseweg/ N408 tot aan de A12 in de spits (voor corona). Indiener 363 zegt daar weinig over te lezen. Indiener 363 verwacht dat dit knelpunt alleen maar erger wordt door toename van verkeer voortkomend uit de voorgenomen toename van ruim 2.000 woningen en ruim 2.000 arbeidsplaatsen. Voor hen zal dit de hoofdonsluiting zijn. Indiener 363 stelt dat er weinig ruimte voor verbetering is en vraagt zich daarom af hoe dit probleem wordt opgelost.	<i>Antwoord:</i> De gekozen structuur is doorgerekend met behulp van het regionale VRU-model. Alle effecten op het wegennet (ook op kruispuntniveau) zullen echter nog preciezer onderzocht moeten worden in nadere planvorming voor deelgebieden.
Alternatief voorstel ligging fietspad ter hoogte van het Heerlijkheidspad	147	Indiener 147 geeft aan dat de mogelijke verbinding van het Heerlijkheidspad en de Utrechtseweg d.m.v. een fietspad een punt van zorg is. Het fietspad zou ter plaatste van de boerderij aan de Peppelkade 22-24 over eigen terrein lopen en een inbreuk op de privacy betekenen. Indiener geeft aan dat er een goed alternatief voorhanden is namelijk een fietspad aan de zuidzijde van de helofytenfilters waardoor een doorgaande fietsroute van het Rondeel naar Oud Wulven gecreëerd kan worden. Indiener 147 heeft een verbeeldingen gemaakt. Deze is bij de behandeling van deze zienswijze betrokken.	<i>Antwoord:</i> We streven naar zo aantrekkelijk en direct mogelijke (doorgaande) fietsroutes. De inpassing van nieuwe fietsroutes kan overal tot praktische bezwaren leiden. De lijnen op de kaart zijn richtinggevend voor de verdere uitwerking. Wanneer daarbij grote problemen ontstaan, wordt gezocht naar een alternatief. Dit komt aan de orde bij nadere planuitwerking, ook in samenwerking met de eigenaren in gebieden. Indiener 147 heeft een verbeeldingen gemaakt. Deze is bij de behandeling van deze zienswijze betrokken.
Voorgestelde infrastructuur bij bedrijfslocaties	15, 52, 358 (Vernooy Catering B.V.)	Indiener 15 constateert dat op pagina's 46, 50, 51 en 84 fietspaden staan getekend rondom de bedrijfslocatie (melkveebedrijf, Oud Wulfseweg) van indiener. Indiener geeft aan dat dit niet past binnen de huidige bedrijfsvoering. Indiener geeft als voorbeeld dat het weiden van koeien of het oogsten van de gewassen niet meer mogelijk zal zijn. Daarnaast maakt indiener 15 zich zorgen over de bereikbaarheid van zijn/haar melkveebedrijf door de plannen voor de ontwikkelgebieden Hof	<i>Antwoord:</i> Indieneren geven een aantal praktische en gedetailleerde punten aan, waar aandacht aan geschonken zal worden in de nadere uitwerking in deelplannen (na besluitvorming over de Ruimtelijke Koers).

		<p>van Wulven, Doornkade en Utrechtseweg-Oost.</p> <p>Indiener constateert dat op p. 79 van het Ontwerp staat dat een aansluiting tussen Fort Het Hemeltje en Oud Wulven cruciaal is. Indiener geeft aan dat in het Ontwerp is beschreven dat dit nodig is om de fortificaties beter te verbinden met logische en doorgaande fietsroutes. Dit betekent volgens indiener een doorsnijding van de bedrijfslocatie.</p> <p>Indiener 52 (namens Kempmachines, gevestigd op Oudwulfseweg 9 en sinds 3 jaar ook op de Peppelkade 17) wijst op voor het bedrijf belangrijke punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een goede toegankelijkheid op beide adressen voor vrachtwagens (inrit vanaf de Rondweg naar Oudwulfseweg). Moet dan de nieuwe hoofd fietsroute gekruist worden, zo ja, dan moeten er naar de mening van indiener verkeerslichten geplaatst worden. Dus geen vrachtwagens op een fietspad maar deze laten oversteken en die gewoon via een normale weg bij ons kunnen komen. Dus een weg voor het Wellant College, Kempmachines, Nicolaas Bouwman, boerderij Kemp en boerderij van Woudenberg. Op al deze adressen moeten trekkers en vrachtwagens kunnen komen. • Mogelijkheid om met langzaam verkeer voertuig (heftruck, hoogwerker, etc) van de ene naar de andere locatie te kunnen (fietspad?). • Indiener 52 maakt zich zorgen over de veiligheid van fietsers ten opzichte van vrachtwagens over de Oude Wulfseweg/Lobbendijk. <p>Indiener 358 (Vernooy Catering B.V.) heeft een bedrijfslocatie op de plek van een ingetekende fietsstraat. Indiener 358 wil graag met de gemeente in gesprek over de fietsstraat op de Peppelkade. Indiener is daar niet zo gelukkig mee en wil graag meedenken in het plan.</p>	
Suggesties voor fietspaden	144, 159 (Fietzersbond Houten), 317	<p>Indiener 159 (Fietzersbond Houten) verwacht veel fietsverkeer vanuit de nieuwe woonwijk Noordwest naar het station/centrum en waarschuwt voor capaciteitsproblemen.</p> <p>Indiener 159 pleit voor goede fietsverbinding tussen Houten Noordwest</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>Hoewel we niet direct capaciteitsproblemen verwachten, is het inderdaad de bedoeling om de fietsroutes tussen Noordwest en het</p>

		<p>(Doornkade) en het station.</p> <p>Indiener 159 ziet knelpunten bij de ontsluiting van Koedijk, de tennisvelden, de Toekomst en het gebied eromheen.</p> <p>Indiener 159 mist ook een verbinding tussen het bedrijventerrein Rondeel/Van der Valk Hotel in richting Amsterdam-Rijnkanaal en de fietsroute naar Nieuwegein (fietspad langs Duwboot en verder, met Heemstedseweg en Veerwagenweg).</p> <p>Voor Noordwest ontbreekt een doorsteek onder de huidige ringweg vanuit het centrum richting tennisbanen. Een mogelijke oplossing kan zijn om een fietspad langs de Utrechtseweg aan te leggen, dan ten noorden van de huidige Rondweg naar het oosten tot aan het spoor (Oud Wulfseweg) en dan naar het zuiden langs de Randhoeve. Indiener 159 vraagt zich daarbij af of dit werkbaar is omdat fietsers dan moeten omrijden. Vermoedelijk valt fietsverkeer langs Valkeniersborch en Imkerspark daarom niet te vermijden.</p> <p>Voor het fietsverkeer van Noordwest naar de regio zijn de volgende fietsverbindingen nodig volgens indiener 159:</p> <ul style="list-style-type: none"> • met Oude Wulfseweg • met de Utrechtseweg • over de A27 richting kasteel Heemstede met aansluiting op de Nieuw Heemstedsebrug richting Nieuwegein • over de Staart met aansluiting op het fietspad langs Duwboot en met aansluiting op de Heemstedseweg en Veerwagenweg. <p>De indiener 144 stelt dat door te bouwen op de voetbalvelden of Wulfseweg de mooie fietsroute verdwijnt.</p> <p>Recentelijk heeft indiener 317 samen met anderen een boerderij aan de Oud Wulfseweg gekocht. Deze boerderij is een gemeentelijk monument. Voor de aankoop is uitgebreid historisch onderzoek uitgevoerd. Hierin is o.a. beschreven hoe de Lobbendijk en de Oud Wulfseweg zijn aangelegd tijdens de inpoldering in de jaren 1100-1200. De afgelopen 800 jaar is de driesprong waar beide dijken bij elkaar komen altijd een driesprong geweest. Daarmee is de situering van deze wegen, de</p>	<p>centrum (waar mogelijk) te verbreden en ook de voetpaden te verbeteren. De fietsroutes in Rondeel zijn niet weergegeven op de kaart voor Noordwest, maar wel op de grotere structuurkaart in paragraaf 3.7 van het Ontwerp Ruimtelijke Koers.</p> <p>Het is niet de bedoeling om de route via Valkeniersborch en Imkerspark te vermijden, maar juist om deze te verbeteren. Ook de tennisbanen zijn volgens de voorgestelde structuur goed per fiets te bereiken.</p> <p>De vier (door indiener 159) genoemde regionale fietsverbindingen zijn in de Ruimtelijke Koers opgenomen. De nieuwe fietsroutes zullen bij verdere uitwerking (in deelplannen) nader uitgewerkt worden. Daarbij kan ook de tracering nog worden aangepast. We streven daarbij naar zo aantrekkelijk mogelijke fietsroutes, maar ook zo goed mogelijk ingepast (rekening houdend met bestaande waarden). Dit kan ertoe leiden dat het tracé van fietsroutes nog verandert, bijvoorbeeld conform het voorstel van indiener 317 (of nog een iets ander tracé). Indiener 317 heeft een verbeeldingen gemaakt. Deze is bij de behandeling van deze zienswijze betrokken.</p>
--	--	---	--

		<p>boerderij en de andere monumenten in Oud Wulven van groot historisch belang. Tot verbazing van indiener 317 is in het plan op deze driesprong een extra fietspad gepland, waardoor een kruising ontstaat. Dit vormt een enorme inbreuk op het historische karakter van Oud Wulven. Indiener geeft daarnaast aan dat voor een nieuw aan te leggen fietspad een heel aantal bomen gekapt moeten worden, wat een extra, vervelende invloed heeft op het groen in Oud Wulven. Indieners stellen een alternatieve route voor. Deze zou kunnen lopen deels via de bestaande Oud Wulfseweg en deels via een goed fietspad langs de nieuw aan te leggen Rondweg, de Utrechtseweg. Indiener 317 heeft een verbeeldingen gemaakt. Deze is bij de behandeling van deze zienswijze betrokken.</p>	
<p>Ongewenste fietsstromen door bestaande wijken Houten Noordwest naar Doornkade en omgeving</p>	<p>204, 232, 300, 313</p>	<p>Indiener 204 geeft aan dat er fietsstromen gaan ontstaan door de bestaande wijken in Houten Noordwest zoals de Valkeniersborch, deze te verwachte toename van drukte is ongewenst omdat dit geluidsoverlast en een vermindering van privacy en veiligheid zal betekenen. Indiener 300 ziet hetzelfde bezwaar. Indiener 300 ziet ook een probleem voor de verkeersveiligheid voor die wijk vanwege het gemengde verkeer dat daarlangs moet. Indiener 300 vraagt de gemeente adequate maatregelen te nemen. Indiener 313 geeft eveneens aan dat fietsinfrastructuur uit bestaande Houten naar de nieuwe woonwijk uitgebreid moet worden en hierdoor bijvoorbeeld geluidsoverlast ontstaat. Indiener 232 stelt dat extra voorzieningen in de Borchten nodig zijn om de toename van fietsverkeer in goede banen te leiden.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Hoewel we niet direct capaciteitsproblemen verwachten, is het inderdaad de bedoeling om de fietsroutes tussen Noordwest en het centrum (waar mogelijk) te verbreden en ook de voetpaden te verbeteren. Fietsers geven veel minder bezwaren op het gebied van bijvoorbeeld geluidhinder en veiligheid dan autoverkeer. Daarom zet de gemeente Houten blijvend in op hoogwaardige fietsroutes.</p>
<p>Tegen knippen van bestaande Rondweg</p>	<p>107, 113, 171, 180, 186, 192, 209 232, 250, 256, 300, 313, 315 (Milieu Werkgroep Houten), 362, 367, 385</p>	<p>Indieners zijn tegen het opknippen van de bestaande Rondweg ter hoogte van de Borchten en de Campen, hiervoor geven zij de volgende redenen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indieners 107, 186, 192, 300, 367 zijn de tegen knip in Rondweg omdat bewoners van Campen en Borchten dan flink moeten omrijden. Dit gaat ten koste van de bereikbaarheid. • Bewoners moeten omrijden, dit past volgens sommige indieners niet in de oproep om het kilometergebruik van de auto terug te dringen. • Indiener 250, 256, 300, 313, 362 stellen dat door de afwaardering van de Rondweg de bereikbaarheid van de wijken 	<p><i>Antwoord:</i> Het bezwaar van het omrijden weegt naar ons oordeel niet op tegen de voordelen van de 'knip': deze zorgt er voor dat Houten-Noordwest echt goed en veilig aan bestaand Houten kan worden gekoppeld (net als elders in Houten is het woongebied autoluw doordat autoverkeer moet omrijden).</p> <p>De opmerking dat de 'knip' niet mag leiden tot sluipverkeer binnen de</p>

		<p>de Campen en de Borchten Camp verminderd.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indiener 113, 171, 232 en 300 geeft aan dat door het knippen van de Rondweg sprake kan zijn van sluipverkeer dat via de Campen door de wijk naar de Borchten en Gaarden rijdt om naar de Rondweg te komen. Indiener 113 roept de gemeente op hier goed over na te denken. Indiener 171 en 232 willen dat voorzieningen worden getroffen om sluipverkeer tegen te gaan. • Indiener 209 mist onderbouwing van knip. Als het zou gaan om tegengaan sluipverkeer, dan zijn verkeer remmende maatregelen ook effectief. Zo blijven de wijken goed bereikbaar. • Indiener 204 geeft aan het eens te zijn met een reducering van de snelheid en dat aanvullend verkeer remmende maatregelen genomen kunnen worden waardoor het knippen van de Rondweg niet meer nodig is. Indiener geeft aan dat dit ook een positief effect zal hebben ten aanzien van het stikstofprobleem omdat bewoners van de wijken de Borchten en de Campen dan niet om hoeven te rijden. • Indiener 315 (Milieu Werkgroep Houten) stelt dat het omleggen van de Rondweg niet binnen de grondexploitatie mogelijk is en daardoor externe financiering nodig is door andere overheden of bedrijven. Dit is niet wenselijk. • Indiener 315 stelt dat de nieuwe Rondweg geen enkel soelaas biedt voor de afwikkeling van het verkeer over de Utrechtseweg richting Nieuwegein en vice versa. Indiener stelt voor een busbaan en/of fietsrondweg te ontwikkelen. • Indiener 180 stelt dat met het verleggen van de inrikker het gemotoriseerd verkeer naar de Borchten alleen via de wijk Hof van Wulven bereikbaar is. Indiener stelt dat die niet alleen een belasting is voor de nieuwe woonwijk, maar ook tegen de kernwaarden toegankelijkheid behouden, bereikbaarheid, leefkwaliteit en scheiding verkeerssoorten ingaat. 	<p>woonbuurten is terecht. Dit moet zonder meer voorkomen worden.</p> <p>Verkeer remmende maatregelen zijn niet passend op een doorgaande weg als de Rondweg en zijn ook niet voldoende om tot een significante afname van verkeer te komen.</p> <p>Voor fietsroutes worden juist snelle radiale routes ontwikkeld in plaats van een Rondweg. Het principe van Houten is dat fietsers overal snel moeten kunnen komen, zonder veel hinder van autoverkeer.</p> <p>Een omrijbeweging voor autoverkeer maakt de wijk niet ontoegankelijk of onbereikbaar en bevordert de leefkwaliteit en de mogelijkheden om verkeerssoorten te scheiden.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> Bij een afsluiting van de bestaande Rondweg moet de 'sluip-door-kruip-door-verbinding' door de woonwijken tussen De Camp en De Borch onderbroken worden, om sluipverkeer te voorkomen. Dit hebben we opgenomen in de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers in paragraaf 3.6.3 Wegenstructuur.</p>
Geluidsbuffer busbaan?	192	<p>Indiener 192 vraagt wat wordt bedoeld met "het huidige tracé van Rondweg tussen de Utrechtseweg en De Veste te veranderen in een busbaan. Ook is een geluidsbuffer nodig." Waar komt een geluidsbuffer en wat is het effect op de leefomgeving?</p>	<p><i>Antwoord:</i> Een geluidsbuffer is een geluidsscherm of -wal, danwel afschermende bebouwing om te voldoen aan de eisen van de Wet Geluidhinder. Deze is niet voorzien langs de busbaan, maar wel bij</p>

			de (nieuwe) Rondweg en de A27. Hoewel de weg daarmee niet 'onhoorbaar' zal zijn, zijn de eisen in de wet wel zodanig, dat daarmee een goede leefomgeving ontstaat.
Nieuwe rondweg en verkeersveiligheid	362	Indiener 362 mist informatie wat omvorming van Rondweg betekent voor de verkeersveiligheid.	<i>Antwoord:</i> De Rondweg zorgt ervoor dat de woonwijken verkeersluw zijn en daardoor zeer verkeersveilig in vergelijking met meer 'standaard' woonwijken in andere gemeenten.
Onderbouwing verkeersstromen	313	Indiener 313 mist een onderbouwing t.a.v. verkeersstromen.	<i>Antwoord:</i> De verkeersstromen zijn bepaald met behulp van een regionaal verkeersprognosemodel (VRU). Zie hiervoor de onderzoeksresultaten van de werkgroep Mobiliteit (in bijlage 4 van de Ruimtelijke Koers).
Ontsluiting via oude of nieuwe Rondweg	313	Indiener 313 vraagt zich af waarom de nieuwe woonwijken van Houten Noordwest niet ontsloten worden via de nieuwe rondweg.	<i>Antwoord:</i> De nieuwe woonwijken van Houten Noordwest worden wel degelijk (grotendeels) op de nieuwe Rondweg aangetakt, dit om de bestaande Rondweg zoveel mogelijk te ontlasten. De bestaande inpridders, zoals De Camp en De Borch blijven wel vanaf de huidige Rondweg ontsloten. Omdat de huidige Rondweg wordt onderbroken voor doorgaand autoverkeer, wordt deze zo rustig dat combinatie met bussen geen problemen geeft.
Knippen en verleggen van de Rondweg en bereikbaarheid	116, 313	Indiener 313 geeft aan dat de oude Rondweg voor delen een busbaan wordt en stelt hierbij de vraag of deze toegankelijk blijft voor hulpdiensten. Indiener 313 vraagt verder of er (omdat de oude Rondweg	<i>Antwoord:</i> De busbaan wordt toegankelijk voor hulpdiensten. Voor hulpdiensten zal altijd

calamiteiten en hulpdiensten		<p>een doodlopende weg wordt) bij een calamiteit of regulier onderhoud er nog een alternatief is om de wijk in of uit te kunnen.</p> <p>Indiener 116 vindt verplaatsing Rondweg langs A27 logisch, maar strategische keuze nodig wanneer daarover een definitieve keuze wordt gemaakt (verplaatsingen kunnen niet doorgaan). Indiener 116 zegt dat een langere Rondweg betekent dat aanrijdtijd voor brandweer langer wordt, terwijl nu al de norm hiervoor regelmatig wordt overschreden.</p>	<p>een tweede ontsluiting mogelijk zijn, eventueel via de fietsstructuur.</p>
Functie Rondwegwal	25	<p>Indiener 25 woont aan de Kriekengarde aan de zuidzijde van de Rondwegwal. Indiener 25 is positief dat de Rondweg afgewaardeerd wordt. Indiener vindt het onduidelijk of nieuwe wijken gelegen op de locatie van de voetbalvelden worden ontsloten via de oude Rondweg. Geeft aan dat indien dit het geval is de Rondwegwal een functie blijft houden en daarom moet blijven behouden.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De functie van de oude Rondweg wijzigt. Deze zal meer gaan fungeren als wijk- en buurtontsluiting. De huidige Rondweg functioneert als een stroomweg waar harder mag worden gereden. Het voorstel is om het deel van de Rondweg waar de indiener aan woont, de snelheid te verlagen. Dit deel van de oude Rondweg zal de ontsluiting verzorgen van zowel 'De Gaarden', 'De Borchten' en een aantal inprickers van de nieuwe wijk. U kunt de nieuwe structuur zien in het gebiedspaspoort Noordwest in de nieuwe versie Ruimtelijke Koers. De ontsluiting van de nieuwe wijk vindt ook via een aantal nieuwe inprickers plaats. Deze zijn te herkennen aan de zwarte gestippelde pijlen. De raamwerkkaarten en de visiekaart tonen de grote lijnen van de visie. Bij verdere planuitwerking moet uiteindelijk de exacte locatie van inprickers, fietsroutes en ontsluitingslussen bepaald worden. Ook de bufferwal zal onderwerp van verdere planuitwerking zijn. De Ruimtelijke Koers besluit nu niet over het weghalen van deze wal.</p>

Rondweg niet aanpassen	72, 181, 212, 304	<p>Indiener 181 stelt dat het zonde van het geld is om de Rondweg aan te passen en/of om te leggen. Indiener 212 vindt het verleggen van de Rondweg een enorm duur project.</p> <p>Indiener 323 stelt dat de Rondweg een belangrijke ader en onderdeel van het stedenbouwkundig concept van Houten is. Dit wordt nu onderbroken. Naast een fietsgemeente is Houten ook een forenzen gemeente. Bereikbaarheid via de Rondweg naar de snelweg is dus belangrijk. Aanpassingen leiden juist tot meer autogebruik.</p> <p>Een nieuwe Rondweg langs de Meidoornkade past niet volgens indiener 72. De plaatjes op pagina 145 kloppen niet.</p> <p>Een nieuwe Rondweg langs Van der Valk hotel past niet volgens indiener 72. Niet voorlangs over de Hoofdveste, en niet achterlangs over het archeologisch monument van het "Rondeel".</p> <p>Indiener 304 ziet de directe noodzaak van de omlegging van de Rondweg aan de oordwestkant niet, wetende dat het creëren en realiseren van een prettig woonmilieu in Noordwest Houten tijd nodig heeft. Indiener 304 vraagt zich ook af wat het financieel oplevert als de gemeente de keuze heroverweegt.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Het verleggen van de Rondweg is duur, maar is een voorwaarde om Houten-Noordwest echt goed en veilig aan bestaand Houten te kunnen koppelen (net als elders in Houten is het woongebied autoluw doordat autoverkeer om het woongebied heen rijdt). Ook voor het openbaar vervoer is dit gunstig. De autobereikbaarheid blijft op peil, alleen moet soms iets omgereden worden (zoals nu ook via de Rondweg).</p> <p>De huidige plaatjes geven alleen een globale indruk van de gewenste routes, de precieze tracés, de ruimtelijke inpassing en het ruimtegebruik moeten nog nader uitgewerkt worden, ook in relatie met de ruimtelijke ontwikkelingen die verwacht worden.</p>
Rondweg een buurtstraat positief	139	<p>Indiener 139 vindt dat de "Ontwikkeling Noordzijde" het verleggen van de Oostelijke Rondweg en inrichten van de huidige rondweg tot Buurtstraat positief is. Vooral omdat de Rondweg direct aan de woning ligt, zonder dat een geluidscherm aanwezig is. De indiener ziet graag alsnog een geluidscherm gerealiseerd worden (fietsunnel bij de Gaarden). Indiener 139 ziet ook graag dat brommers en scooters in de toekomst gebruik maken van de Buurtstraat.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Door de herinrichting van een deel van de huidige Rondweg tot buurtstraat is een geluidscherm hier ook in de toekomst niet nodig.</p> <p>Brommers en scooters maken in Houten gebruik van de fietsstructuur omdat er voor deze doelgroep weinig reële en veilige alternatieven beschikbaar zijn. In de Ruimtelijke Koers is geen ambitie opgenomen om dit te veranderen.</p>
Parkeerproblemen	181	<p>Indiener 181 stelt dat er mogelijk niet gratis geparkeerd kan worden op de Doornkade, waardoor mensen in de wijk De Campen gaan parkeren; waar al een parkeerprobleem is.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Op de Doornkade wordt op dit moment niet gedacht aan invoering van betaald</p>

			parkeren.
Tegen verleggen Rondweg langs A27	289 (Handelsmaatschappij De Toekomst)	<p>Handelsmaatschappij De Toekomst, Meidoornkade 25-33 is tegen het verleggen van de Rondweg langs A27. Uit verbeeldingen op pag. 81, 142 leidt de indiener af dat de nieuwe Rondweg en de fietshoofdstructuur over het terrein ten zuiden en ten westen van het paviljoen loopt. Dit terrein is eigendom van De Toekomst. Wijst er op dat deze gronden nodig zijn voor exploitatie van het paviljoen en om te kunnen blijven voldoen aan de eis van voldoende parkeergelegenheid. Verzoekt gemeente het ontwerp voor het wegennet aan te passen zodanig dat De Toekomst en haar huurders niet in hun belang worden geschaad.</p> <p>Als gemeente meent gebruik te kunnen maken van gronden ten westen van percelen van de Toekomst, tussen A27 en het paviljoen in, wijst 289 er op dat deze gronden zijn verworven door Rijkswaterstaat in verband met verbreding A27. Stelt dat de Rondweg dus niet kan worden verplaatst zoals in de Ruimtelijke Koers wordt voorzien.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De inpassing van de nieuwe Rondweg is onderdeel van een nog uit te voeren tracéstudie (nadere uitwerking van de plannen). Het is onvermijdelijk dat de aanleg van nieuwe infrastructuur ook bepaalde belangen zal schaden. Bij de uitwerking van de plannen zal echter zo goed mogelijk met ieders belangen rekening gehouden worden. Samen met belanghebbenden wordt naar de beste oplossing gezocht, ook als het gaat om parkeren. Uiteraard zal ook Rijkswaterstaat betrokken worden.</p>
Bereikbaarheid De Toekomst	289 (Handelsmaatschappij De Toekomst)	Naar aanleiding van pag. 145 wijst indiener 289 er op dat voor de exploitatie van het Paviljoen het van groot belang is dat het goed bereikbaar en toegankelijk is. Als dit in het gedrang komt heeft dat gevolgen voor de exploitatie. De Toekomst verzoekt de gemeente hiermee rekening te houden bij verdere uitwerking van de Ruimtelijke Koers.	<p><i>Antwoord:</i> Bij de uitwerking van de plannen zal zo goed mogelijk met ieders belangen rekening gehouden worden. Samen met belanghebbenden wordt naar de beste oplossing gezocht.</p>
Meenemen aanpassingen A27/A12 Ring Utrecht	214	Indiener 214 wijst op lopende voorbereiding van aanpassing van de A27/A12 Ring Utrecht. De geplande geluidsschermen zullen lopen van de afrit A27 tot de hof van Wulven en zijn niet doorgetrokken langs Doornkade. Adviseert deze informatie mee te nemen in de RK.	<p><i>Antwoord:</i> Bij de uitwerking van de plannen zal Rijkswaterstaat zeker betrokken worden. We zijn ons ervan bewust dat er meer geluidsafschermende maatregelen nodig zijn, dan welke nu al zijn voorzien voor de aanpassing van de A27.</p>
Verdubbeling Utrechtseweg geen oplossing want bottleneck in	89	Een verdubbeling van de Utrechtseweg is volgens indiener 89 geenszins een oplossing omdat de bottleneck die de weg Nieuwegein – Utrecht nu al is, nog meer onder druk wordt gezet. Volgens pagina 81 zal de druk op de Utrechtseweg enigszins worden weggenomen als de Limesbaan	<p><i>Antwoord:</i> Het is juist dat op de Utrechtseweg en waarschijnlijk ook op de Laaggravenseweg de wegcapaciteit</p>

Nieuwegein		ook een oostelijke aansluiting krijgt. Indiener waagt dit te betwijfelen. Voor De Staart kan dit zeker gevolgen hebben, voor de Utrechtseweg niet.	vergroot moet worden. Alle effecten op het wegennet (ook op kruispuntniveau) zullen nog preciezer onderzocht worden in vervoltrajecten volgend op de Ruimtelijke Koers.
Effecten verdubbeling Utrechtseweg op Laagraven	146 (gemeente Nieuwegein)	Indiener 146 vraagt aandacht voor de effecten van Ruimtelijke Koers voor Laagraven. De verdubbeling van de Utrechtseweg (de N409) vergroot de barrièrewerking van deze weg in Laagraven en dat kan nadelige gevolgen hebben voor het functioneren van het gebied als Unesco Wereld Erfgoed en als recreatiegebied. Anderzijds vergroot het de toegankelijkheid van het Waterliniegebied. Indiener 146 ziet deze punten graag nader uitgewerkt in de definitieve Ruimtelijke Koers.	<i>Antwoord:</i> Beide punten zijn zeer relevant voor het succesvol en beter verbinden van Laagraven met Houten, maar zijn te gedetailleerd voor uitwerking in de Ruimtelijke Koers. De Ruimtelijke Koers is een visiedocument waarin keuzes worden gemaakt op hoofdlijnen. Deze twee punten zullen in de toekomst nader uitgewerkt worden bij een inpassings- en tracéstudie.
Ontsluitingsweg De Gaarde komt niet meer voor	102	Indiener 102 geeft aan dat de ontsluitingsweg van de Gaarde op diverse tekeningen niet meer voor komt en dat dit zorgt voor onnodige verkeersbewegingen in de wijken.	<i>Antwoord:</i> Deze constatering is juist. De Gaarde blijft echter als inrikker bestaan. Het betreft hier een fout in de tekeningen. <i>Aanpassing in RK:</i> We hebben de inrikker De Gaarde opgenomen in de kaartbeelden in de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers.
Infrastructuur vergt veel meer ruimte dan gesuggereerd	72	De aanduidingen kaarten van de nieuwe infrastructuur zijn te smal. Het aanleggen van een nieuwe Rondweg aan de westzijde van Houten, langs de A27, zal meer ruimte vergen en de inpassing zal veel duurder uitvallen dan nu wordt gesuggereerd. Zo wordt het te ontwikkelen woongebied kleiner dan gesuggereerd. Dus minder woningen met meer kosten. Dit lijkt financieel niet haalbaar. Ook het kruispunt van de nieuwe Rondweg met de Utrechtseweg vergt veel meer ruimte.	<i>Antwoord:</i> De kaartbeelden geven vooral de voorgenomen structuren weer. Het is juist dat deze nog niet overal precies op schaal zijn. <i>Aanpassing in RK:</i> In de raamwerkkaart Noordwest hebben we de zone rond de nieuwe Rondweg breder ingetekend.

Onderzoek druk wegennet	146 (gemeente Nieuwegein)	Indiener 146 (gemeente Nieuwegein) wijst op het belang om in beeld te hebben welke druk op het wegennet ontstaat door realisatie van woningbouw in Houten Noordwest mede omdat Laagraven Oost ook in beeld is als woningbouwlocatie. Indiener vraagt aandacht voor dit aspect en om dit samen met de gemeente Nieuwegein en de provincie uit te werken.	<i>Antwoord:</i> Alle effecten op het wegennet (ook op kruispuntniveau) zullen nog preciezer onderzocht worden, in samenwerking met onder andere provincie, Rijkswaterstaat en buurgemeenten.
7. Milieuaspecten (geluid, lucht, licht)			
Lucht- en geluidskwaliteit en trillingen (bouwen langs de A27 en Utrechtseweg)	8, 10, 12, 29, 89, 126 (GGDrU), 144, 193, 214, 233, 237, 238, 288, 304, 313, 314, 326, 360, 363, 384, 386, 389	<p>Indieners zijn tegen of hebben ernstige bedenkingen bij het bouwen in Noordwest omdat dit vlak langs de A27 en de Utrechtseweg ligt en hier hinder is van de slechte luchtkwaliteit (fijnstof en stikstof), trillingen en geluid door auto- en vrachtverkeer. Er is daarmee geen sprake van een gezonde woon- en leefomgeving.</p> <p>Indiener 10 geeft aan dat de ontwikkeling van Noordwest ook een verslechtering van de geluidssituatie van bestaande wijken kan betekenen. Indiener geeft aan dat filters vaker moeten worden vervangen en vraagt zich af wie de kosten hiervoor dragen. Daarnaast zou bebouwing in nieuw te ontwikkelen wijk volgens indiener minder aaneengesloten dan wel overlappend zijn waardoor volgens indiener geluidsoverlast in bestaande wijken toe zou nemen.</p> <p>Indiener 233 geeft aan dat mensen alleen langs de snelweg wonen omdat er woningnood is. De indiener geeft aan dat het echt ongewenst is hier te bouwen, omdat het slecht voor de gezondheid is.</p> <p>Indiener 313 verwijst naar verschillende bronnen die de huidige, slechte, situatie tonen.</p> <p>Indiener 193 vraagt zich af of ondanks de maatregelen het verstandig is om woningen bij de A27 te bouwen, met het oog op gezondheid, welbevinden, robuustheid en veerkracht. De indiener beveelt aan de Noordwest variant grondiger te toetsen aan de haalbaarheid en toekomstige normatieve kaders mee te nemen in de ontwikkeling; denk aan veranderende vervoerspatronen en mobiliteit.</p> <p>Indiener 126 (GGD regio Utrecht) is kritisch op keuze voor Noordwest vanwege luchtkwaliteit en geluidhinder. Dit gebied kenmerkt zich door</p>	<p><i>Antwoord:</i> Er is bij woningbouw in Noordwest veel aandacht nodig voor geluid en luchtkwaliteit (waaronder fijnstof). Bij woningbouw moet aan wettelijke normen voldaan worden. Dit is dan ook het uitgangspunt van de Ruimtelijke Koers. In Noordwest zal ter plaatse van Doornkade woningbouw met name op enige afstand van de snelweg worden gesitueerd en ter plaatse van Hof van Wulven wordt er gewerkt met een geluidswal/scherm.</p> <p>De geluidsafscherming die nodig is voor Noordwest zorgt in bestaande wijken voor een verbetering van de geluidssituatie.</p> <p>Een benzinestation in een woonwijk is onder voorwaarden mogelijk. Waarschijnlijk zal echter geen LPG verkocht kunnen worden.</p>

		<p>intensief verkeer, dus veel lawaai en luchtverontreiniging. Indiener 126 (GGD regio Utrecht) adviseert om afstand te houden tussen voorzieningen waar langdurig verblijf van kwetsbare mensen plaatsvindt en drukke wegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geen woningen, scholen, kinderopvang en zorgcentra realiseren binnen 300 meter van de snelweg, onafhankelijk van de vraag of aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan. • Geen woningen, scholen, kinderopvang en zorgcentra in de eerstelijns bebouwing binnen 50 meter van drukke wegen, waarbij 'druk' is gedefinieerd als een verkeersintensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal. • Wonen dicht bij drukke wegen geeft gezondheidsklachten vanwege geluidhinder. <p>Daarom adviseert de GGD het volgende: voor een gezondheidskundige beoordeling van een geluidssituatie door de GGD zijn de volgende geluidsniveaus van belang:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gezondheidskundige richtwaarde van 50 dB Lden op de hoogst belaste gevel voor de bronnen wegverkeer, railverkeer en bedrijven 6,7, ter bescherming van de gezondheid. Vanuit gezondheid is het streven dus een belasting van 50 dB Lden of lager op de gevel. • Gezondheidskundige richtwaarde van 40 dB Lnight op de hoogst belaste gevel voor de bronnen weg-, railverkeer en bedrijven, om slaapverstoring zo veel mogelijk te voorkomen. Vanuit gezondheid is het streven dus een belasting van 40 dB Lnight of lager op de gevel. • Maximale binnenwaarde van 33 dB Lden. <p>Wat betreft milieuhinder van bedrijven adviseert indiener 126 dat woningen en voorzieningen zoals kinderopvang op voldoende afstand komen. De in de huidige milieuwetgeving aangegeven afstanden geven vaak onvoldoende bescherming. Indiener 126 (GGD) wijst op vaak slechte gezondheid van kwetsbare groepen, mensen met een lage sociaaleconomische status. Voor hen is nog meer van belang dat er in de wijk voldoende groen en water is en diverse voorzieningen (scholen, winkels, gezondheidscentra) dichtbij zijn. Men dient beschermd te</p>	
--	--	--	--

		<p>worden tegen een te hoge milieubelasting door onder meer vervuilde lucht en geluidhinder. Daarom voorkeur dat zij kunnen wonen in de minst milieu belaste gebieden. Sociale huurwoningen dienen daarom het verst van drukke wegen en overlast gevende bedrijven te worden gerealiseerd.</p> <p>Indiener 144 stelt dat het niet wenselijk is dat een benzinestation in een woonwijk gevestigd is. Op de Doornkade bevindt zich een opslag van Shell. De reden hiervoor is zoals de Atlas Leefomgeving in 2016 al aangaf dat de leefomgeving slecht tot matig was, door grote concentraties fijnstof en stikstofdioxide. De indiener stelt dat in de Ruimtelijke Koers staat dat maatregelen getroffen kunnen worden tegen geluid, maar dat dat geen oplossing is als hij een raam openzet of de hond uitlaat. De indiener ervaart nu al stankoverlast in de Campen en is bang dat dat alleen maar erger wordt.</p> <p>Indiener 238 stelt dat in Houten Noordwest, nabij A27 en het bedrijventerrein, vooral sociale woningen worden gebouwd, waar gemiddeld minderdraagkrachtige bewoners voor in aanmerking komen die zowel qua financiën als gezondheid kwetsbaarder zijn. De indiener stelt dat het effect op gezondheid de keuze voor Noordwest discutabel maakt.</p> <p>De indiener 257 stelt dat de uitstoot van fijnstof en stikstof als nadeel genoemd moet worden in de Ruimtelijke Koers.</p> <p>Indiener 314 woont de Campen en woont hier prettig vanwege het vele groen, laagbouw en ruimte. Minpunt is echter geluidsoverlast van de A27, zeker bij wind uit het westen. Indiener vraagt zich af of de hoeveelheid fijnstof ooit is gemeten. Indiener 314 denkt dat de gevolgen van verbreding van de A27 merkbaar zullen zijn. Om deze redenen schetst het indiener 314 verbazing dat de gemeente woningen wil bouwen pal aan de A27. Indiener neemt aan dat de gemeente op de hoogte is van onderzoeken die zijn gedaan bij bewoners die wonen aan snelwegen en de gevolgen voor de lichamelijke en geestelijke gezondheid. Indiener 314 vindt het een vreemd plan.</p> <p>Indiener 363 vindt het bouwen van veel nieuwe woningen pal naast de A27 een fundamenteel verkeerde keuze (tenzij deze overkluisd wordt,</p>	
--	--	--	--

		variant Amelisweerd).	
		<p>Indiener 326 begrijpt dat er veel woningen tegen de A27 gepland staan. De indiener stelt dat geluidsoverlast wordt genoemd, maar vraagt zich of hoe het met stikstof en fijnstof staat. De indiener maakt zich zorgen of er wel gezond gewoond kan worden dicht tegen de snelweg aan.</p>	
Geluidswering	316	<p>Indiener 316 is de toekomstige bewoner van een woning aan de Oud Wulfseweg. Indiener leest dat de Rondweg wordt verlegd in noordelijke richting. Indiener geeft aan op p. 63 te lezen dat het verstandig is om de Rondweg achter de schermen te leggen: zo wordt het verkeersgeluid van deze weg tegengehouden. Het lijkt volgens indiener te gaan om het gedeelte van de Rondweg langs de A27. Indiener geeft aan dat de toekomstige woning in drieën wordt gesplitst en dat de geluidshinder zal toenemen, en dat geluidswerende maatregelen getroffen moeten worden. Als oplossing ziet indiener 316 een geluidswal zoals aan de binnenzijde van de Rondweg gebruikelijk is of als verlengde verdieping van de Rondweg vanaf de onderdoorgang van de spoorlijn. Goed geluidswering heeft positieve effecten op mensen én dieren.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Waar nodig zullen afdoende geluidsafschermende maatregelen genomen worden. Dit kan door een geluidswal, schermen, bedrijfsbebouwing, dichte gevels of combinaties hiervan.</p>
Lichtoverlast	10, 347	<p>Indiener stelt de vraag of het kassencomplex langs de A27 verdwijnt. Indien dit niet het geval zou zijn is hierdoor volgens indiener ook sprake van lichtoverlast in de nieuw te ontwikkelen wijk.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Een nieuwe woonwijk in Noordwest zal aan alle wettelijke normen moeten voldoen. Lichthinder is daarbij zeker een aandachtspunt. Dit zal ook in een later stadium nader onderzocht worden. O.a. in hoeverre bestaande lichtbronnen beperkingen geven op nieuw te ontwikkelen gebieden. Voor de opgestelde visie is er getoetst aan de wettelijke normen (zie bijlage 4 bij RK). Een lichtplan voor Houten valt buiten de scope van deze visie.</p>
Licht en geluidsoverlast	336	<p>1. Indiener 336 (LTV de Doordraaiers) is kritisch over de onzekerheden van het huidige sportpark en afwijzend wat betreft bebouwing op een korte afstand van het park. Op de schetsen is te zien dat dit wel het geval is. Er zijn nu al klachten over licht- en geluidsoverlast van bewoners die op 200m afstand wonen.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Ad 1. Lichthinder is zeker een aandachtspunt bij het ontwikkelen van woongebieden. Dit zal ook in een later stadium nader</p>

		<p>2. Indiener 347 constateert dat het begrip 'lichtvervuiling' niet voorkomt in het Ontwerp Ruimtelijke Koers Houten 2040. Indiener komt het onderwerp verlichting alleen tegen in hoofdstuk 5.1.5 'Duurzaamheid - energie, klimaatadaptatie en circulariteit' waar als maatregel om energieneutraliteit te bereiken wordt genoemd: Gebruik van verlichting die alleen aangaat als voertuigen of mensen voorbij komen. Indiener geeft aan dat lichtvervuiling, specifiek het vermindering en voorkomen ervan, een actueel probleem is. Indiener 347 verwijst naar een figuur uit het rapport Lichtonderzoek Utrecht uitgevoerd door onderzoeks- en adviesbureau Sotto le Stelle in opdracht van de provincie Utrecht (2009). De kleuren geven de mate aan waarin de hemel verlicht is. De hemel boven Houten-Noord staat volgens de indiener duidelijk onder invloed van de verlichting in de stad Utrecht. Gebieden van relatieve donkerte zijn klein en schaars. Echte duisternis bestaat niet in de provincie Utrecht (http://www.sotto.nl/rapporten/Eindrapport%20provincie%20Utrecht.pdf). Indiener 347 heeft kaartmateriaal toegevoegd die inzicht geeft in de 'hemelhelderheid' van de provincie Utrecht. Deze is bij de behandeling van deze zienswijze betrokken.</p> <p>Indiener 347 vindt het jammer dat de gemeente Houten nog geen visie heeft ontwikkeld op het gebied van lichtvervuiling. Ook het collegeprogramma 2018-2022 (Gemeente Houten, 2018) beschrijft onder het thema duurzaamheid de ambitie van de gemeente Houten met betrekking tot energietransitie en meer energie besparen. Hierin wordt lichtvervuiling, en de negatieve effecten ervan op mens en milieu, met geen woord genoemd, aldus indiener.</p> <p>Indiener 347 wijst de gemeente op het Handboek Licht/donker - beleid en uitvoeringsinstrumenten voor provincies. Dit handboek is geschreven in opdracht van het Interprovinciaal Overleg (IPO) (https://www.igov.nl/lichtthinder/260-algemeen-7/983-handboek-lichtdonker-1).</p> <p>Indiener 347 citeert een aantal regels uit de inleiding: ' <i>Duisternis wordt 'herontdekt' als oerkwaliteit, die net als rust en stilte beschermd dient te worden. Daarnaast groeit het bewustzijn dat licht niet altijd en overal gewenst is. Kunstlicht in de nacht heeft een verstorende werking op mensen, dieren en planten. Bovendien kost het veel energie. De</i></p>	<p>onderzocht worden. O.a. in hoeverre bestaande lichtbronnen beperkingen geven op nieuw te ontwikkelen gebieden. Voor de opgestelde visie is er getoetst aan de wettelijke normen (zie bijlage 4 bij de Ruimtelijke Koers, Onderzoeksresultaten werkgroep Technische aspecten).</p> <p>Ad 2.</p> <p>De Ruimtelijke Koers betreft geen visie- of beleidsdocument voor licht(vervuiling). Een lichtplan voor Houten valt buiten de scope van deze visie. Zie verder Ad 1.</p>
--	--	--	--

		<p><i>satellietbeelden, waarop te zien is dat Europa en met name Nederland 's nachts baden in een zee van licht, roepen bij veel mensen bezorgdheid op".</i></p> <p>Indiener 347 geeft aan dat de gemeente Houten zich er terdege van bewust is dat heel Houten te veel verlichting heeft. Vooral Houten-Zuid is volgens indiener extreem verlicht. Tijdens een nachtwandeling is het mogelijk een boek te lezen langs de hele route. Het is daarmee overduidelijk dat de verlichting zijn doel voorbij schiet. Ook het buitengebied blijft niet gespaard van verlichting. Indiener verwijst naar zijn/haar bezwaarschrift tegen overdadige verlichting van de bedrijfshal aan de [adres]. Volgens de indiener heeft de gemeente in de vergunningsverlening verzuimd eisen te stellen aan de verlichting. Dit geeft de gemeente in het verweerschrift ook duidelijk toe volgens de indiener. Dat eisen aan verlichting 'vergeten' worden komt overduidelijk doordat de gemeente Houten geen visie heeft over lichtvervuiling volgens de indiener.</p> <p>Indiener 347 wijst de gemeente er ook op dat lichtvervuiling negatief is voor de natuur. Insecten oriënteren zich in de nacht op licht. Lichtbronnen fungeren daarom als een fuik waaruit insecten niet kunnen ontsnappen. Een recent artikel uit Trouw van 20 december 2019 noemt dat uit onderzoek blijkt dat de sterfte onder insecten bij een kunstmatige lichtbron binnen één nacht al rond de 30% ligt.</p> <p>De afdeling groenbeheer van de gemeente Houten ontwikkelt momenteel een visie op groen en biodiversiteit. Het zal volgens de indiener duidelijk zijn dat verschillende afdelingen binnen de gemeente wel moeten samenwerken om de biodiversiteit te stimuleren. Zonder rem op/vermindering van lichtvervuiling is het voor de ontwikkeling van biodiversiteit vechten tegen de bierkaai volgens de indiener.</p> <p>Concluderend is de mening van indiener 347 dat de gemeente grenzen moet stellen aan lichtvervuiling door het stellen van doelen en een plan hoe dit doel te bereiken. De Ruimtelijke Koers Houten moet vermelden hoeveel lichtvervuiling acceptabel is, volgens indiener. In het licht van de huidige milieuproblematiek zou de afspraak volgens indiener 347 kunnen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De totale uitstoot van licht door de gemeente Houten mag in 2040 zeker niet groter zijn dan de situatie in 2020. • Daarvoor is het noodzakelijk dat: het buitengebied zo donker 	
--	--	---	--

		<p>mogelijk blijft, dus geen onnodige verlichting van bedrijven; er zo min mogelijk openbare verlichting is in het binnen- en buitengebied. Dit vereist aanzienlijke vermindering van de huidige verlichting. Veel verlichting is volstrekt overbodig en kan met gemak gehalveerd worden.</p>	
Analyse geluid A27	345 (Rijkswaterstaat Midden-Nederland)	<p>Er ligt volgens indiener 345 (Rijkswaterstaat Midden-Nederland), rekening houdend met en in de context geplaatst van de vernietiging van het Traject Besluit Ring, een goede analyse over de impact van geluid A27 en wat volgens huidige wet- en regelgeving aan afscherming nodig is, rekening houdend met voorkomen van geluidlekken.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Dank.</p>
Externe veiligheid	345 (Rijkswaterstaat Midden-Nederland)	<p>Volgens indiener 345 (Rijkswaterstaat Midden-Nederland), in tegenstelling tot geluid, maar zeer mager aandacht besteed terwijl er wel relevante kaders t.a.v. (het vervoer van) gevaarlijke stoffen een rol spelen bij de ruimtelijke invulling (m.n. bij kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten). Voor indiener 345 zijn daarbij de A12, A27, het Amsterdam-Rijn Kanaal en de Lek van belang voor zover geraakt door de Ruimtelijke Koers Houten. Onduidelijk is volgens de indiener wat de betekenis is van de uitsnede uit de landelijke risicokaart zoals opgenomen in de bijlage Atlas Werkboek en of en wanneer er op dit onderwerp nadere actie gaat worden ondernomen. Daarbij is ook transitie naar nieuwe wetgeving onder de Omgevingswet volgens indiener 345 van belang waarbij er een extra onderscheid komt in aandachtsgebieden en zeer kwetsbare objecten.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De externe veiligheid is zeker een aandachtspunt bij het ontwikkelen van woongebieden. In bijlage 4 van de Ruimtelijke Koers (Onderzoeksresultaten werkgroep Technische aspecten) is kaartmateriaal wat betreft externe veiligheid opgenomen. De transportroutes en daarbij behorende aandachtsgebieden of risicocontouren zijn in beeld en maatgevend voor de verder gebiedsinvulling. Hier is nu op hoofdlijnen op getoetst. Daarnaast is er contact met de RUD.</p>
Woningbouw Hof van Wulven in relatie tot milieu- en afstandsnormen bedrijvigheid	289 (Handelsmaatschappij De Toekomst)	<p>Indiener 289 wijst er op dat volgens paragraaf 5.5. woningbouw tot 10 woonlagen mogelijk wordt op Hof van Wulven. Wijst er op dat niet duidelijk wordt dat deze ontwikkeling in de nabijheid van het paviljoen zich verhoudt tot de geldende milieu- en afstandsnormen vanwege de exploitatie van het paviljoen. Stelt dat de Ruimtelijke Koers niets zegt over de verhouding tussen de bedrijfsactiviteiten in het paviljoen en de nieuw te bouwen woningen. De Toekomst vreest dat zij en haar huurders door de woningbouw in hun bedrijfsactiviteiten zullen worden beperkt. Indiener wijst op het vigerende bestemmingsplan Recreatiegebied Rondo. Indiener wil dat de rechten van De Toekomst en haar huurders worden gerespecteerd.</p>	<p><i>Antwoord:</i> In de plannen en de voorbeelduitwerking is nog niet gekeken naar de bestaande situatie. Bij nadere uitwerking van de weergeven ontwikkelingsrichtingen zal bekeken worden welke belemmeringen er bestaan en hoe die eventueel zijn op te lossen. In beginsel gaan we ervanuit dat Het Paviljoen in te passen is in toekomstige ontwikkeling van het Hof van Wulven.</p>

Behouden milieuklasse 4	52 (Kempmachines)	Indiener 52 (Kempmachines) geeft aan voor Peppelkade 17 minimaal milieuklasse 4 te willen handhaven, om later geen discussie met bewoners te krijgen.	<i>Antwoord:</i> Vooralsnog wordt er niets gewijzigd aan de bestaande milieucategorieën. Bij de verdere uitwerking van de ontwikkelingsrichting zal in eerste instantie de menging onderzocht worden op basis van het huidige gebruik, welke veelal bedrijven in lagere milieu categorieën betreft. Daarnaast zal onderzocht moeten worden of en hoe ook hogere milieu categorieën mengbaar zijn en welke maatregelen er genomen moeten worden. In het kader van de Ruimtelijke Koers is hier onderzoek naar verricht, zie bijlage 4 onderdeel “Notitie Prettig werken in Houten”.
7. Energie			
Relatie RES Energieplan	117	Indiener 217 stelt dat voor de keuze voor Noordwest in de Ruimtelijke Koers geen relatie is gelegd met het concept RES Energieplan. Juist in de Ruimtelijke Koers moet een integraal perspectief worden geboden tussen woningbouw en energie.	<i>Antwoord:</i> In de concept-Regionale Energie Strategie (RES) zijn nog geen zoekgebieden aangewezen. Dat gebeurt in de RES 1.0, waarover in het voorjaar 2021 besluitvorming plaatsvindt in de gemeenten. Uiteraard wordt daarbij rekening gehouden met eventuele beperkingen voor duurzame energie-opwek ten gevolge van nieuwe woningbouw. Net zoals het uitgangspunt voor de Ruimtelijke Koers is dat de nieuwbouw/transformatiegebieden energieneutraal worden, oftewel in hun eigen energie voorzien. Zo leidt de Ruimtelijke Koers niet tot een extra opgave voor de opwek van duurzame energie.
Kruisboog			

(paragraaf 5.6)			
Wijkerweg	23	Indiener 23 heeft vragen bij het opheffen van de parallelweg Wijkerweg met betrekking tot bereikbaarheid en ontsluiting, openbare ruimte (klike's), postbezorging en bereikbaarheid door hulpdiensten. Ook stelt de indiener dat zij wonen aan deze weg en vraagt zich af hoe ze thuis moeten komen als deze weg er niet meer is.	<p><i>Antwoord:</i> De tekst opgenomen op pagina 151 over de Wijkerweg is foutief. Dit betekent dat de Wijkerweg niet zal vervallen.</p> <p><i>Aanpassing in Ruimtelijke Koers nodig?</i> Tekst en kaartmateriaal t.a.v. de Wijkerweg zijn aangepast.</p>
Het Rondeel, De Meerpaal en sport en werklandschap De Meerpaal (paragraaf 5.7)			
Bereikbaarheid Hotel Houten op Het Rondeel	6 (Van der Valk Hotel Houten)	Indiener 6 (Van der Valk Hotel Houten) vraagt om een garantie dat Hotel Houten en het tankstation Total bij de aanleg van de nieuwe Rondweg goed bereikbaar blijft voor voetgangers, fietsers en voor ov-reizigers (bus). Indiener 6 ziet als mogelijke oplossing de verplaatsing van de huidige bushalte naar een plek direct voor het hotel en een tunnel onder de nieuwe Rondweg. Als alternatief voor de realisatie van de nieuwe Rondweg aan de voorzijde van het hotel geeft indiener aan dat een ligging aan de achterzijde van het hotel wellicht een mogelijkheid is waarbij de nieuwe Rondweg aansluit op de UFO-rotonde en parallel aan de A27 loopt.	<p><i>Antwoord:</i> De ontsluiting (bereikbaarheid) van het hotel en het tankstation, maar ook het bedrijventerrein Rondeel zijn onderdeel van de nadere uitwerking van de Ruimtelijke Koers. Daarbij zullen t.z.t. ook uw suggesties worden onderzocht.</p>
Meerpaal en Rondeel niet geschikt voor wonen	110 (Onderneming Houten, MKB-Nederland Midden en	Indieners 110 stellen dat Meerpaal een relatief nieuw gebied is en net als Rondeel niet geschikt is voor een mix van wonen en werken. De bereikbaarheid van wegverkeer op dit terrein moet optimaal blijven.	<p><i>Antwoord:</i> Een eventuele transformatie van Rondeel en Meerpaal zijn binnen de contouren van de Ruimtelijke Koers niet aan de orde. In de Ruimtelijke Koers wordt slechts de suggestie meegegeven</p>

	VNO-NCW Midden)		<p>om in de verre toekomst ook naar deze gebieden te kijken als mogelijke herontwikkelingsgebieden waar menging van functies mogelijk wordt. Dit is nu dus nog niet aan de orde. Zie paragraaf 5.7 Ontwerp Ruimtelijke Koers.</p> <p>Er is overigens op dit moment in delen van de Meerpaal (Houtensewetering) al sprake van een mix van wonen en werken.</p>
Kleine kernen en Laagraven (paragraaf 5.8)			
Waardering voor Sterke Lekdijk en aandacht natuur, recreatie en energietransitie	262 (Stichting Leefbaarheid Tull en 't Waal)	Indiener 262 (stichting Leefbaarheid Tull en 't Waal) waardeert de aandacht voor recreatie, natuur, de energietransitie en het project Sterke Lekdijk. Mist tot nu toe de integrale aanpak bij het ontwikkelen van een recreatieve formule voor de uiterwaarden.	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>Dit is geen onderdeel van de Ruimtelijke Koers maar de gemeente Houten voorziet de ontwikkelingen van recreatief knooppunt 't Waal en de forten. Door middel van uitnodigingsplanologie is de afgelopen jaren een aantal mooie initiatieven voor recreatie tot stand gekomen. Om zicht te houden op de ontwikkelingen en om het bereikte resultaat te kunnen monitoren en afstemmen op de behoefte, is het wenselijk een recreatievisie op te stellen. We hebben de afgelopen jaren verschillende initiatieven gesteund en begeleid, waaronder die van Stichting ter Promotie van het Eiland van Schalkwijk (onder andere de toeristisch-recreatieve kaart). We gaan komende jaren volgens de structuurvisie Eiland van Schalkwijk verder met het ondersteunen van initiatieven en laten het Eiland van Schalkwijk als een specifiek onderdeel</p>

			terugkomen in de Visie op recreatie.
Bouwen buiten rode contouren stuit op bezwaren	262 (Stichting Leefbaarheid Tull en 't Waal)	<p>Indiener 262 wijst erop dat bouwen buiten de rode contouren zal leiden tot veel bezwaren van omwonenden. Indiener adviseert daarom vroegtijdig overleg met belanghebbenden, waaronder indiener zelf (stichting Leefbaarheid Tull en 't Waal).</p>	<p><i>Antwoord:</i> Wij danken u voor uw advies en nemen uw advies over.</p>
Meer en snel bouwen in kleine kernen	110 (Ondernemend Houten, MKB-Nederland Midden en VNO-NCW Midden), 157, 172, 262 (Stichting Leefbaarheid Tull en 't Waal) 304, 329	<p>Indiener 110, 262 en 304 missen een visie voor de kleine kernen Tull en voor 't Waal. Ruimtelijke Koers benoemt dat woningbouw in de kleine kernen van groot belang is, maar biedt geen (afdoende) oplossing. Indienen 110, 262 en 329 vragen om meer te bouwen in kleine kernen zodat daar de voorzieningen in stand gehouden kunnen blijven.</p> <p>Indiener 157 vraagt om op korte termijn betaalbare woningen te realiseren. De in Ruimtelijke Koers genoemde aantallen zijn onvoldoende en bovendien gezien de aangewezen plekken (rood voor rood/agrarische structuurverbetering) waarschijnlijk te duur voor de autochtone bevolking.</p> <p>Indiener 157 vraagt om diversiteit in woningaanbod voor behoud van de sociale cohesie in de kernen.</p> <p>Indiener 172 stelt dat meer woningbouw bij Schalkwijk nodig is voor eigen aanwas, maar ook voor mensen van buiten. Indiener 172 stelt dat alleen kijken naar eigen bewoners niet meer van deze tijd is. Indiener 172 wenst de gemeente succes met verdere uitwerking van de Ruimtelijke Koers.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Ondanks dat de Ontwerp Ruimtelijke Koers zich richt op de kern Houten, is woningbouw in de kleine kernen van groot belang – om de vitaliteit en leefbaarheid te garanderen. Uit de woningbehoefteonderzoeken voor de kleine kernen blijkt vooral een behoefte aan goedkopere koopwoningen en voor ouderen geschikte woningen. Zoals ook vermeld in de paragraaf 5.8.1 van de Ontwerp Ruimtelijke Koers kent het buitengebied een variatie aan landschappen waarin ruimte is voor landbouw, recreatie en natuur. Het is een dynamisch gebied waar veel ontwikkelingen plaatsvinden, zoals recreatie-ontwikkeling rondom de forten, de energie-opgave, versterking van weidevogelgebied in samenwerking met boeren, het project Sterke Lekdijk, de verwerving van de Unesco Werelderfgoed-status en allerlei soorten woningbouw. Het uitgangspunt in landelijk en provinciaal beleid, en in deze koers is om eerst het gebied binnen de rode contour te gebruiken voor benodigde woningbouw. Daarna zal op termijn gekeken moeten worden naar mogelijke nieuwe locaties buiten de rode contour. Daarbij is het uitgangspunt dat deze locaties dicht tegen de kern aan</p>

			<p>dienen te liggen en niet in het waardevolle landschap. Dergelijke locaties liggen hoogstwaarschijnlijk buiten de rode contouren, waardoor medewerking van de provincie vereist is. We willen in 2021 locaties gaan bepalen voor woningbouw in Schalkwijk en 't Goy.</p> <p>Andere opgaven zijn de recreatieve ontwikkeling (forten, recreatieplas), natuurontwikkeling in samenwerking met boeren (weidevogels), het ruimtebeslag van de energietransitie en het project Sterke Lekdijk. In de toekomst wordt voor deze gebieden een Omgevingsvisie gemaakt waarin een aantal onderwerpen en thema's samenkomt.</p> <p><i>Aanpassing in Ruimtelijke Koers nodig?</i> In de paragraaf over 't Goy, Tull en 't Waal en Schalkwijk hebben we toegevoegd dat we in 2021 concrete voorstellen willen doen voor woningbouwlocaties in Schalkwijk en 't Goy.</p>
Vorrang nieuwbouw bij binding kleine kern	262 (Stichting Leefbaarheid Tull en 't Waal)	Indiener 262 ondersteunt de voorrangspositie bij nieuwbouw voor mensen met een binding aan een kleine kern.	<p><i>Antwoord:</i> Volgens de wet is voorrang mogelijk voor mensen met een binding aan de betreffende kleine kern bij de toewijzing van sociale huurwoningen (zowel bij nieuwbouw als bij bestaande woningen). Dit is niet mogelijk bij koopwoningen. In de praktijk richten ontwikkelaars zich met hun marketing in eerste instantie wel degelijk op woningzoekenden uit deze kernen.</p>

Invulling Laagraven Oost	146 (gemeente Nieuwegein)	<p>1. Indiener 146 (gemeente Nieuwegein) merkt op dat in Ruimtelijke Koers wordt aangegeven dat het bij Laagraven wenselijk is om het inundatiekanaal en de fietsverbinding onder de N409 richting Fort De Batterijen door te trekken. Indiener 146 zou graag met de gemeente in overleg gaan over de invulling van Laagraven Oost en de gewenste maatregelen.</p> <p>2. De Ruimtelijke Koers geeft aan dat in Laagraven kleinschalige woningbouw is toegestaan als 'kostendrager' voor de landschappelijke en recreatieve ontwikkeling. Indiener 146 wijst op de gezamenlijk door de gemeente Houten en Nieuwegein opgestelde landschapsvisie Laagraven-Oost, die is verwerkt in het verstedelijkingsperspectief A12 Centraal. Indiener 146 neemt aan dat deze landschapsvisie nog steeds uitgangspunt van de gemeente Houten is. Zodra de gebiedsanalyse NHW Laagraven (provincie Utrecht) gereed is, gaat indiener 146 graag in gesprek met de gemeente over de integrale gebiedsontwikkeling.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Ad 1. Uiteraard treden wij met u in overleg over de invulling van Laagraven-Oost en de door ons benoemde maatregelen.</p> <p>Ad 2. De Integrale Landschapsvisie Laagraven-Oost is nog steeds uitgangspunt voor de ontwikkelingen in het gebied. Wanneer de provincie een gebiedsanalyse voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie, waar Laagraven deel van uitmaakt, gereed heeft, is het wenselijk met u in contact te treden.</p> <p><i>Aanpassing in Ruimtelijke Koers nodig?</i> In de Ruimtelijke Koers is vermeld dat de Nieuwe Hollandse Waterlinie een belangrijke cultuurhistorische drager in het gebied is.</p>
Lopende woningbouw-plannen (paragraaf 5.9)			
Visie Oude Dorp	354 (Ondernemersvereniging Het Oude Dorp)	Indiener 354 verwachten een naadloze aansluiting van Ruimtelijke Koers op de herijkte visie op het Oude Dorp. Dit voorkomt dat er 2x wordt gesleuteld aan het Oude Dorp. Zij vragen om een nieuwe en kortere ontsluiting vanaf de Rondweg naar het Plein bijv. van het Esso tankstation via de prins Bernhardweg naar het Plein. Zij opperen de idee om het Esso tankstation te verplaatsen.	<p><i>Antwoord:</i> Bij het herijken van de visie Oude Dorp wordt rekening gehouden met de Ruimtelijke Koers en andersom. In het kader van die herijking wordt een nieuwe en kortere ontsluiting vanaf de Prins Bernhardweg onderzocht. Eventuele verplaatsing van het Esso tankstation valt buiten de scope van de visie.</p>
Oude Dorp 'landmark' van Houten	354 (Ondernem	Indiener 354 (Ondernemersvereniging Oude Dorp) geven aan dat in de onderzoeken 'Identiteit en imago van gemeente Houten' uit 2017 blijkt	<p><i>Antwoord:</i> De ondernemersvereniging Oude Dorp</p>

	ersvereniging Oude Dorp)	dat zowel de inwoners als de ondernemers van de gemeente Houten het Oude Dorp het belangrijkste landmark van Houten vinden. Indieners vinden dat we met z'n allen zuinig moeten zijn op 'ons' Oude Dorp zijn. Als, veelal, geboren en getogen Houtense ondernemers met een grote klantenschare geven indieners aan te weten wat er leeft en speelt in Houten. Indieners zouden dit 'buikgevoel' en kennis graag willen delen. Indieners denken als ondernemersvereniging "Het Oude Dorp" dan ook graag met de gemeente Houten mee en staan open om onze zienswijze mondeling verder toe te lichten. Indieners wensen de gemeente Houten succes en wijsheid in het volbrengen van de Ruimtelijke Koers 2040.	is betrokken bij de herijking van de visie Oude Dorp. Het college is blij met dit 'aanbod' vanuit de ondernemersvereniging. Uiteraard blijven wij met u in gesprek.
Overige gebieden (geen paragraaf)			
Oksel Rondweg – Houtense Wetering woningbouwlocatie	354 (Ondernemersvereniging Het Rond)	<p>Indieners 354 vinden de oksel tussen de huidige Rondweg en de Houtense Wetering een geschikte woningbouwlocatie, omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dichtbij Oude Dorp; - goede aansluiting bij de Houtense Wetering; - ontsluiting kan via de Brug i.c.m. met de Rondweg; - goed bereikbaar met openbaar vervoer. <p>Voor de huidige gebruikers moet wel een passende oplossing komen.</p>	<p>Antwoord:</p> <p>De Weteringhoek is een van de twee voorzieningengebieden in Houten. Hier zijn een aantal maatschappelijke en bedrijfsfuncties te vinden die niet op een regulier bedrijventerrein kunnen worden gevestigd. Het mengen van wonen met deze functies zou bij initiatieven daartoe nader moeten worden onderzocht worden.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i></p> <p>Tekst in Ruimtelijke Koers is aangepast waarbij is aangegeven dat in de Weteringhoek het eventueel mogelijk is hier een mengvorm van (zorg)wonen en de bestaande maatschappelijke en recreatieve (sport) voorzieningen te realiseren. De mogelijkheden/ inpasbaarheid wordt bij initiatieven daartoe nader onderzocht worden.</p>
Visie op de Houtensewetering	282, 391	Indiener 282 reageert namens een groep initiatiefnemers/omwonenden aan de Houtensewetering. Indiener 282 presenteert de visie van een groep (om)wonenden de Houtensewetering. Met deze visie willen	<p>Antwoord:</p> <p>Dank voor uw uitgebreide en mooi uitgewerkte visie op dit prachtige</p>

	<p>indieners bereiken dat het bijzondere karakter van de Houtensewetering behouden blijft en de loop van de tijd verloren gegane kwaliteiten weer worden hersteld. Indiener 282 plaatsen hun visie in historisch perspectief.</p> <p>De lintbebouwing, de hoogstamboomgaarden en de monumentale boerderijen maken het gebied bijzonder. In de loop der tijd is het gebied doorsneden door infrastructuur (Amsterdams Rijnkanaal en Rondweg) en ingesloten door bedrijvigheid (Weteringshoek/ Meerpaal) en woningbouw (Houten Zuid) met als gevolg dat geen hoogstamboomgaard meer aanwezig.</p> <p>Indiener 282 stelt dat de Houtensewetering nog steeds waardevol, bijzonder en onderscheidend is binnen de ruimtelijke structuur van Houten. Indiener wil zich sterk maken om de Houtensewetering als beeldbepalend en waardevol dorpsgezicht met haar historisch groen bebouwingslint, de vele monumenten en ruime erven te behouden en waar mogelijk te herstellen.</p> <p>Indiener 282 benoemt de impact van de bebouwing en terreinen die de lint insluiten als voornaamste knelpunt.</p> <p>Indieners 282 stelt een volgende set aan maatregelen voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het aanbrengen van begeleidend groen, afschermend groen aan de noordzijde van het lint; - het aanpakken van erfgrenzen van de gemeentewerf, zwembad en korfbalvereniging; - het vergroenen van voortuinen en het versterken van erfbeplanting op zij- erfgrenzen; - het openhouden van de open ruimten aan de noordzijde; - het aanvullen van de groenzone Meerpaal aanvullen; - het afschermen van het vrachtwagenterrein afschermen; - het opheffen van verkeersonveilige situaties door sluipverkeer, pakketbezorgers en e-bikes; - waar mogelijk boomgaarden terugbrengen. <p>Indiener 282 ziet initiatieven voor nieuwbouw van woningen als een kans om de set aan maatregelen waar te kunnen maken, maar dan moet wel worden geborgd dat de nieuwbouwwoningen passen binnen het historisch en beeldbepalend dorpsgezicht.</p> <p>Indiener 282 geeft aan dat de initiatiefnemers kunnen meebetalen aan</p>	<p>historische lint in Houten. Het versterken van de groenstructuur van de Houtensewetering maakt onderdeel uit van de Ruimtelijke Koers. In de visie is dit één van de nieuwe groen-blauwe dragers. De voorgedragen analyse en ideeën sluiten goed aan en vormen een verrijking van de voorstellen op hoofdlijnen van de Ruimtelijke Koers. Op een later moment - bij uitvoering van de voorgestelde maatregelen - kan een relatie worden gelegd met de voorstellen vanuit een buurtcollectief.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i></p> <p>In de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers hebben we op de visiekaart van de groenblauwe basis en de algemene visiekaart de Houtensewetering duidelijker opgenomen.</p>
--	--	---

		<p>de hiervoor genoemde set aan maatregelen. Indiener 282 beschrijft in zijn visie hoe hij aansluiting op het bebouwingskarakter ziet. Indiener 282 ziet graag dat de gemeente de in deze visie aangegeven eisen en voorwaarden vastlegt in een inpassingsplan en een beeldkwaliteitsparagraaf, zodat wordt geborgd dat nieuwe bouwinitiatieven hieraan moeten voldoen. Indiener 282 denken dat er plaats is voor toevoeging van maximaal 5 woningen. De initiatiefnemers kunnen bijdragen aan de kosten om de straat te verbeteren.</p> <p>Indiener 282 refereert aan een gesprek medio oktober 2019 met de wethouder en de gebiedsmanager waarin is uitgesproken dat de gemeente een collectief gedragen visiedocument voor bebouwing en het versterken van het groene karakter aan de Houtensewetering ontvangt. Indiener 282 zijn ervan overtuigd dat met deze visie wordt voldaan aan de wens van de gemeente, maar ook aan de wens van de bewoners zelf. Graag presenteren indieners deze visie en gaan hierover met de gemeente in gesprek om gezamenlijk te zorgen dat de Houtensewetering weer wordt ervaren zoals die ooit bedoeld is en zoals de gemeente in de Ruimtelijke Koers zelf ook voor ogen heeft. Indiener heeft verschillende afbeeldingen meegestuurd om het verhaal te ondersteunen.</p> <p>Indiener 391 is het grotendeels eens met de visie van indiener 282. Indiener 391 kan zich niet vinden in het voorstel om vrijstaande woningen aan het lint toe te voegen. Indiener 391 vindt dit niet passen bij de wens om het historische karakter terug te brengen aan de Houtensewetering. Indiener 391 ziet liever dat de niet bebouwde ruimten gebruikt worden voor aanplant van boomgaarden en het aanbrengen van groen.</p>	
Nieuw manifestatieterrein met voldoende parkeerplaatsen	387	<p>Indiener 387 pleit voor aanwijzing nieuw manifestatieterrein met voldoende parkeerruimte nu het daarvoor geplande gebied (de Slagen) tussen de Koedijk en de A27 is aangewezen als woongebied. Indiener 387 stelt voor om zolang dit nog niet is geregeld, de Koningsdag-vrijmarkt te houden op Het Rond.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Het terrein aan de Koedijk heeft de bestemming evenemententerrein. Het betreft een particulier gebied. Tot op heden is dit gebied niet ingevuld en als zodanig in gebruik geweest. Er is dan ook geen aanleiding om dit terrein als zodanig in stand te houden. Het bestaande manifestatieterrein aan de</p>

			Keercamp is niet in de Ruimtelijke Koers als te (her)ontwikkelen locatie opgenomen en kan haar functie als (openbaar) manifestatieterrein behouden.
--	--	--	---

Algemeen

Onderwerp	Indiener	Samenvatting zienswijze	Antwoord / Aanpassing in Ruimtelijke Koers
Algemeen (geen HS)			
Vorm en leesbaarheid	345 (Rijkswater staat Midden-Nederland)	Indiener 345 complimenteert de gemeente met de vorm en prettige leesbaarheid van de Ruimtelijke Koers.	<i>Antwoord:</i> Dank voor het compliment.
Eenduidigheid visie	25	Indiener 25 geeft aan dat de Ruimtelijke Koers op veel punten nog onduidelijk is en dat er verschillen zitten tussen de raamwerkkaart (p. 142), ontsluitingsstructuur kaart (p 145), voorbeelduitwerking (p.149) en de teksten. Indiener 25 geeft aan dat op basis van zo veel onduidelijkheden het nu voor indiener niet mogelijk is om adequaat op het Ontwerp van de Ruimtelijke Koers te kunnen reageren. Indiener 25 geeft verder aan dat op basis van een stuk die niet eenduidig is geen besluit kan worden genomen door de raad.	<i>Antwoord:</i> Dank voor de opmerkingen. Het klopt dat het Ontwerp Ruimtelijke Koers soms inconsistent is. <i>Aanpassing in RK:</i> We hebben verbeteringen doorgevoerd en aanpassingen gedaan zowel in tekst als in kaartmateriaal om inconsistenties zo veel mogelijk te voorkomen.
Tegen woningbouwambitie Houten	30, 115, 144, 168, 189, 197, 239, 260, 310, 386	1. Indiener 30 maakt bezwaar tegen de ambitie om 5.800 woningen te bouwen. In andere gebieden van Nederland is nog genoeg plaats voor woningbouw. Houten hoeft niet voorop te lopen. Meer woningbouw leidt tot meer jongeren die overlast gaan veroorzaken en extra vraag naar bijvoorbeeld horeca, parkeerruimte, scholen en infrastructuur. Dit vereist enorme aanpassingen. Indiener stelt dat bewoners van Houten nu al veel stress ervaren door geluidsoverlast en dicht op elkaar gebouwde woningen, luchtvervuiling, parkeer tekorten, jongeren die fietspaden aanzien voor racebanen met hun scooters. Ook indiener 260 is tegen de bouw van extra woningen in Houten. Houten heeft al voldaan aan haar groeitaak. Indiener 115 geeft aan het niet eens te zijn met de groei van Houten en wil overbevolking van Houten voorkomen. Dit leidt volgens indiener tot grote problemen die al zichtbaar zijn in de grote steden in de Randstad. Indiener 115 geeft aan dat het probleem van de bevolkingsgroei in Den Haag ligt waardoor immigratie mogelijk is. Indiener 115 geeft aan dat bevolkingsgroei plaats moet vinden in minder bevolkte gebieden in Nederland. Indiener 115 geeft aan dat spreiding	<i>Antwoord:</i> Ad 1. Houten is niet de enige gemeente die woningen gaat bouwen in deze regio. De gemeente Houten werkt samen met omliggende gemeenten (U16) en de provincie aan de zoektocht naar geschikte woningbouwlocaties. Tot 2040 zijn er ongeveer 104.000 woningen nodig in de regio Utrecht. De gemeenteraden hebben eind 2017 de Ruimtelijk-Economische Koers vastgesteld. Daarin staat dat de gemeenten de groei op een slimme, duurzame en gezonde manier willen faciliteren.

		<p>noodzakelijk is om een verhoging van belevingswaarde, sociale cohesie en de leefbaarheid mogelijk te maken. Indiener 115 geeft aan dat dit punt niet kan worden afgedaan door de gemeente Houten waarbij wordt aangegeven dat dit geen gemeentelijke verantwoordelijkheid is aangezien de Ruimtelijke Koers mede antwoord geeft op de grote toestroom van mensen naar de provincie Utrecht. Indiener 144 en 189, 239, 386 vinden dat in de regio behoefte is aan nieuwe woningen, maar dat betekent niet dat Houten grootschalig moet bouwen. De indiener stelt dat Houten in het verleden voldeed aan de regionale behoefte en niet snapt dat Houten nu weer aan de beurt is. Tussen Lunetten en het spoor zijn betere mogelijkheden. Utrecht kan hier tienduizenden woningen bouwen en de NS kan dan het extra station Koningsweg maken. Indiener 197 snapt dat er woningen gebouwd moeten worden, maar snapt niet dat een plan ontwikkeld moet worden met hoge afbreukrisico's dat niet voor de Houtense bevolking bestemd is.</p> <p>2. Indiener 310 vindt het onbegrijpelijk dat ondanks de leegstand en scheef wonen er zoveel extra gebouwd wordt. Indiener 310 geeft aan dat dit gezien de stikstofproblematiek geen goede zaak is en heeft ook weinig vertrouwen in het resultaat. Indiener 310 stelt dat de gemeente geen goede hand heeft in het uitzoeken van projectontwikkelaars en noemt 't Rond als voorbeeld. Indiener 310 is teleurgesteld over het feit dat de Ruimtelijke Koers niet kiest voor een duurzamere, milieuvriendelijker en dus passender bij de huidige tijdsgeest, koers.</p>	<p>De Ruimtelijke Koers is er ten eerste om te zorgen dat Houtense woningzoekenden een woning in Houten kunnen vinden (zie paragraaf 2.1 en 3.4 in het Ontwerp Ruimtelijke Koers). Een groot deel van de woningbehoefte komt voort uit demografische veranderingen van de huidige bevolking van Houten.</p> <p>Houten maakt een volgende stap in haar ontwikkeling. Stapsgewijs is het Oude Dorp uitgegroeid in het Houten van vandaag. Daarbij is een DNA opgebouwd waarin groen, een focus op de fiets en ov, een aangename woonomgeving en beperkte aanwezigheid van autoverkeer een voorname rol spelen. Na twee fasen van uitbreiding is er, om voornamelijk aan de lokale woningbehoefte te voldoen, een noodzaak om opnieuw woningen toe te voegen aan Houten.</p> <p>Dit gebeurt onder andere condities dan de vorige twee uitbreidingen. Er is een vraag naar andere woonmilieus en woontypologieën, druk op bestaande (maatschappelijke) voorzieningen en een ander perspectief op het aansnijden van 'open' landschap voor woningbouw. De volgende stap voor Houten vraagt daardoor voor een andere aanpak, waarbij de nieuwe woningen voor het grootste deel in het bestaande Houten gerealiseerd worden. Hiervoor is het noodzakelijk om in een hogere dichtheid en met ander bouwhoogte te bouwen. Dit is geen unieke opgave en ligt in veel gemeenten op tafel. In de Ruimtelijke</p>
--	--	---	--

			<p>Koers is ervoor gekozen om de nieuwbouw te concentreren in vier deelgebieden.</p> <p>Ad 2. Zie voor antwoord in relatie tot woningbehoefte antwoord Ad 1. Onduidelijk is wat indiener bedoeld met de stikstofproblematiek.</p>
Lay-out: legenda	27, 184, 378	<p>1. Indiener 27 geeft aan dat de legenda op pagina 24 weg valt.</p> <p>2. Indiener 184 mist een algemene overzichtskaart met de namen van de belangrijkste wijken en straten, waarover in het document melding wordt gemaakt als hulpmiddel ter oriëntatie. Ook de kleurstelling en overgangen op de verschillende kaartjes zijn onduidelijk. Idem 378 met als voorbeelden: p. 14, p. 27, p. 35, p. 40, m.n. p. 44.</p>	<p><i>Antwoord:</i></p> <p>Ad 1. De legenda geeft aan dat geel wonen is, grijs niet-woonfuncties en de kleuren ertussen gemengd wonen en werken. Dit wordt verduidelijkt.</p> <p>Ad 2. Er worden aanpassingen gedaan in het kaartmateriaal die moeten leiden tot verbetering. Er is echter geen kaart toegevoegd met namen van de belangrijkste straten en wijken. De visiekaart is een wat abstractere weergave, de raamwerkkaarten van de ontwikkelgebieden geven het beste zicht op de voorstellen die de Ruimtelijke Koers doet en zijn exacter. De raamwerkkaarten kunnen het beste gebruikt worden voor oriëntatie.</p> <p><i>Aanpassing in RK:</i> Ad 1. Legenda op pagina 24 is verduidelijkt. Ad 2. Kaartmateriaal wordt verduidelijkt.</p>
Impact Ruimtelijke Koers niet te overzien	41, 111, 175, 197	<p>1. Indiener 41 geeft aan dat de Ruimtelijke Koers omvangrijk is en dat indiener de impact van het totale pakket niet kan overzien. Indiener 175</p>	<p><i>Antwoord:</i> Ad 1. De Ruimtelijke Koers is inderdaad</p>

		<p>geeft aan de expositie in het gemeentehuis en de site bekeken te hebben. Het is de indiener duidelijk dat veel werk is verzet en dat er veel gebouwd gaat worden. De indiener vindt het wel erg veel informatie voor een leek en waardoor het moeilijk is de consequenties te overzien. Dit geeft ook zorgen voor de indiener. Indiener 197 stelt dat het voor geïnteresseerde leken lastig is om de ruim 1.250 pagina's goed te doorgronden en de plannen inzichtelijk te krijgen.</p> <p>2. Indiener 111 vindt hetzelfde als indiener 41 en adviseert de gemeente om voor een kader te zorgen die de basis vormt voor uit- en inbreidingen zodat de burger in één oogopslag weet waar hij iets kan vinden en dit zich vertaalt naar zijn eigen wijk en omgeving.</p>	<p>een omvangrijk en complex geheel. Een samenvatting van de Ruimtelijke Koers is te vinden in de brochure (af te halen op het gemeentehuis of te downloaden op de website) en de (digitale) expositie.</p> <p>Ad 2. De Ruimtelijke Koers is het kader die inzicht geeft waar de ruimtelijke ontwikkelingen in de periode tot 2040 plaats zullen vinden. Uiteraard worden belanghebbenden op een later moment bij gebieds- of locatie uitwerkingen geïnformeerd dan wel betrokken.</p>
Varia	59	<p>Indiener 59 vindt dat gemeente meer geld moet geven aan zaken als een voedselbank, culturele gebouwen, de minima en de ouderen in de gemeente Houten en niet enkel de focus op de jongeren plus mensen met een beperking en de middenstand. Dus onder andere een goed openbaar vervoer voor ouderen. Zonder dit laatste gaan ouderen niet elders wonen. Goede bereikbaarheid op vele plekken in Houten ontbreekt totaal.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Dit zijn waardevolle onderwerpen maar is geen reactie op de Ruimtelijke Koers.</p>
Vergunningsaanvragen versus Ruimtelijke Koers	109	<p>Indiener wil verbazing uiten over het afwijzen van vergunningaanvragen t.a.v. het betrekken van de carport bij de tuin en t.a.v. de vraag aan de gemeente om bomen te snoeien om pluizenoverlast te beperken t.o.v. de plannen van de Ruimtelijke Koers en de bebouwingsmogelijkheden die de Ruimtelijke Koers biedt. Volgens indiener staan deze zaken en de impact hiervan niet in verhouding.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De door de indiener geuite verbazing heeft geen relatie met de Ruimtelijke Koers. Bij overlast of vragen over het afwijzen van vergunningsaanvragen kunt u contact opnemen met de gemeente.</p>
Voorgestelde maatregelen staan niet in verhouding tot grote opgaven	115	<p>Indiener 115 geeft aan dat voorgestelde maatregelen die in de Ruimtelijke Koers zijn opgenomen niet in verhouding staan met de grote vraagstukken (zoals klimaatverandering) waar de samenleving (en Houten) voor staat.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De Ruimtelijke Koers is een ruimtelijke visie en geen visie die een oplossing moet bieden voor alle vraagstukken waar de samenleving voor staat. Uiteraard speelt de Ruimtelijke Koers wel in op andere vraagstukken dan ruimtelijke. Zo geeft de Ruimtelijke Koers aan dat te bouwen woningen zo duurzaam mogelijk moeten worden (zie</p>

			o.a. paragraaf 2.2.7). Om een voorbeeld te geven dat de gemeente ook werkt aan andere opgaven die door indiener zijn benoemd: de gemeente werkt aan de ontwikkeling van de Transitievisie Warmte en (samen met andere gemeenten) aan de ontwikkeling van de Regionale Energiestrategie (RES). Dit zijn initiatieven die een bijdrage moeten leveren aan de oplossing van de door de indiener benoemde 'grote vraagstukken'.
Ruimtelijke Koers herzien i.v.m. Het Nieuwe (thuis)Werken	389	Indiener 389 adviseert de Ruimtelijke Koers aan te passen en te heroverwegen m.b.t. het nieuwe werken (thuis), minder gebruik OV en meer individueel vervoer (Auto en fiets), omdat minder woningen nodig zijn in de regio.	<p><i>Antwoord:</i> Op dit moment weet niemand of de Covid-19 situatie ook op langere termijn zal leiden tot structurele effecten voor werken en mobiliteit. Mochten in de komende jaren werk- en mobiliteitsbehoeften structureel veranderen dan wordt daar vanzelfsprekend rekening mee gehouden.</p> <p>Indiener geeft aan dat er minder woningen i.v.m. de Covid-19 pandemie nodig zijn. Onduidelijk is waar indiener dit op baseert of wat de bron is. Vooralsnog lijkt de woningvraag in de regio Utrecht (en landelijk) niet af te nemen n.a.v. Covid-19.</p>
Gezondheid	115	Indiener 115 geeft aan dat de Ruimtelijke Koers zorgt voor meer menselijke activiteit in Houten. Indiener geeft aan dat hierdoor van negatieve effecten sprake zal zijn (stress, geluidsoverlast, ongezonde lucht, opwarming van binnenstedelijke gebieden). Indiener geeft aan dat deze elementen van directe invloed zijn op de gezondheid van mensen. Indiener 115 geeft aan dat er een noodzaak is om het anders te doen en in de Ruimtelijke Koers te kiezen voor het spreiden van mensen, functies en voorzieningen en te kiezen voor het juiste type gebouw zodat	<p><i>Antwoord:</i> Zie ook paragraaf 3.2 van het Ontwerp van de Ruimtelijke Koers: keuze voor binnenstedelijke verdichting: vanwege de ligging in een regio waar het landschap onder druk staat is het niet goed open en waardevol landschap in te ruilen voor de bouw van nieuwe wijken.</p>

		<p>dit ten goede komt aan de leefbaarheid, het fysieke klimaat en de sociale cohesie. Volgens indiener 115 beweegt de Ruimtelijke Koers precies de verkeerde kant op en vraagt het college of zij de gezondheid van inwoners van ondergeschikt belang vindt. Indiener vraagt het college het RIVM te vragen om de gezondheidseffecten van het Ontwerp Ruimtelijke Koers in kaart te laten brengen.</p>	<p>Daarnaast is compact duurzamer, zo blijkt uit vele onderzoeken. Het ruimtebeslag is minimaal, er wordt optimaal gebruik gemaakt van voorzieningen en infrastructuur en de distributie en het gebruik van energie is efficiënter georganiseerd. Ook vinden er minder verkeersbewegingen plaats – de verplaatsingsbehoefte is immers beperkt, omdat de stedelijke economie een grote zelfstandigheid heeft. Verdichting biedt mogelijkheden voor functiemenging en het in leven houden van voorzieningen. Met de verdichting vindt tegelijkertijd een vergroening van de openbare ruimte plaats, door betere benutting van bestaande ruimte en het weghalen van parkeren in de openbare ruimte. Verdichting wordt gebruikt als vehikel om te vergroenen, mobiliteit anders te organiseren, een goede mix te krijgen in doelgroepen en de leefkwaliteit van Houten zelf te verhogen. Wij zien op dit moment geen reden om het RIVM te vragen de gezondheidseffecten van het Ontwerp Ruimtelijke Koers in kaart te laten brengen.</p>
Schone lucht akkoord	115	Indiener vraagt hoe het Ontwerp van de Ruimtelijke Koers zich verhoudt tot het Schone Lucht Akkoord.	<p><i>Antwoord:</i> De gemeente Houten ondersteunt het doel van dit akkoord.</p>
Corona en de effecten	115, 144, 193, 217, 219, 237, 305, 326, 340, 341, 354	1. Indieners geven aan dat de Coronacrisis grote effecten heeft de maatschappij en de voorgestelde ontwikkelingen in de Ruimtelijke Koers. Indiener 144 vindt dat de Ruimtelijke Koers achterhaald is door de Coronacrisis. Indiener 115 is van mening dat de Coronacrisis duidelijk maakt dat mensen behoefte hebben om buiten te zijn en aan meer levensruimte. De huidige Ruimtelijke Koers past daar niet bij. De	<p><i>Antwoord:</i> Ad 1. Zie ook paragraaf 3.2 van de Ruimtelijke Koers: met de verdichting vindt tegelijkertijd een vergroening van de openbare ruimte plaats, door betere</p>

	<p>indiener geeft aan dat de Coronacrisis zal leiden tot een versnelde omslag in denken.</p> <p>Indiener 193 stelt dat de Coronapandemie belangrijke nieuwe inzichten heeft gegeven op sociaal, economisch en ecologisch terrein en de onderlinge samenhang daarvan. Indiener stelt dat het negeren van deze aspecten leidt tot kwetsbaarheid. Indiener 193 stelt dat duurzaamheid een plek heeft gekregen, maar veerkracht en robuustheid nog uitgewerkt kunnen worden. De indiener roept op tot een verdere uitwerking van de hoofdkeuzes tot aan implementatie, waarin ecosysteemdiensten geborgd worden. De indiener heeft een aantal rapportages bijgevoegd ter inspiratie. Indiener 193 beveelt aan om Houten als geheel tegen het licht te houden in het kader van de coronalesen. Een idee die de indiener inbrengt is het ontwikkelen van de rondwegwal als 'honey highway'. Indiener 217, 219 stellen dat het plan voor de coronacrisis is opgesteld en dat het van belang is in kaart te brengen welke onderdelen mogelijk moeten worden bijgesteld wegens effecten die de crisis op lange termijn raakt, zoals t.a.v. de mogelijke gevolgen op mobiliteit, meer thuiswerken en minder vervoersbewegingen dan tot voor kort werd verondersteld. Indiener 340 stelt dat het overduidelijk is dat de Ruimtelijke Koers voor de Coronacrisis op opgesteld. Gewijzigde inzichten die de Coronacrisis opleverde zijn nog niet meegenomen. De indiener vindt dit een groot gebrek. Zeker met het oog op duurzaamheid, milieu en klimaatveranderingen.</p> <p>2. Indiener 305 vindt dat de Coronacrisis herijking van woningprogramma noodzakelijk maakt. Door de coronacrisis zijn de Nederlanders andere eisen gaan stellen aan hun woonomgeving. Veel mensen/ gezinnen hebben zich in de lockdown opgesloten gevoeld in hun eigen appartement. Er is een kanteling gaande om van de grote stad te verhuizen naar grondgebonden woningen buiten de steden. Dat vraagt om een verschuiving in het woonprogramma van appartementen naar (kleine) eengezinswoningen. Het bouwprogramma uit de Ruimtelijke Koers past niet meer op deze verschuiving in woningbehoefte en dient daarom te worden herijkt.</p> <p>3. Indiener 354 (Ondernemersvereniging Oude Dorp) geeft aan dat de impact van de Covid-19 crisis enorm is en het einde hiervan ook nog niet in zicht is. Er is veel onzekerheid. De verwachting is dat deze crisis nog jaren kan duren, uiteraard afhankelijk van de economische sector,</p>	<p>benutting van bestaande ruimte en het weghalen van parkeren in de openbare ruimte. Verdichting wordt gebruikt als vehikel om te vergroenen (een honey highway past goed binnen de ambities van de Ruimtelijke Koers) en mobiliteit anders te organiseren. Er wordt gebouwd nabij knooppunten van openbaar vervoer en voorzieningen. De toename van het thuiswerken kan een positief effect hebben op de mobiliteitsopgave, waarbij grote ingrepen, als de verdubbeling van een deel van de Rondweg, mogelijk niet meer noodzakelijk zijn. De gefaseerdheid van uitvoering van de Ruimtelijke Koers laat het toe om keuzes in de tijd te nemen. We weten nu nog niet wat deze lange termijneffecten gaan zijn.</p> <p>Ad 2.</p> <p>Indiener geeft aan dat er minder woningen i.v.m. de Covid-19 pandemie nodig zijn. Onduidelijk is waar indiener dit op baseert/of wat de bron is. Vooralsnog lijkt de woningvraag in de regio Utrecht (en landelijk) niet af te nemen n.a.v. Covid-19. De veralgemenisering dat een kanteling gaande is van verhuizing uit grote steden naar (kleine) grondgebonden woningen buiten deze steden delen wij niet. Het is veel te vroeg om dit te kunnen stellen. Vooralsnog blijkt de vraag naar koopwoningen (alle woningtypen, dus ook appartementen) onverminderd groot. Dit blijkt uit recent gerealiseerde koopprijzen.</p>
--	---	--

		<p>voordat de (financiële) gevolgen hersteld zijn. Ook zal er voor sommige economisch sectoren een nieuwe werkelijkheid komen. Indiërs 354 zijn van mening dat met het vaststellen van de Ruimtelijke Koers rekening gehouden moet worden met deze gevolgen. Aanvullend onderzoek is volgens indiener nodig en moet worden toegevoegd aan de Ruimtelijke Koers. Indiener 237 denkt dat ambities uit Ruimtelijke Koers onhaalbaar zijn als gevolg van Corona. Indiener 341 wijst op economische gevolgen van Coronavirus. Pleit er voor te waken dat er (mede door gebrek aan financiën) geen “ongelukkig gekozen” uitvoeringstechnische en stedenbouwkundige herhalingen uit het verleden zich voor zullen doen. Vandaar nader onderzoek gewenst over de economische gevolgen, in relatie tot de Ruimtelijke Koers. Indiener 115 geeft aan dat de crisis leidt tot ongekende staatschulden en minder financiële middelen voor provincies en gemeenten.</p>	<p>Ad 3. De economische gevolgen als gevolg van Covid-19 zijn enorm, maar leiden volgens ons niet tot gewijzigde inzichten ten aanzien van de ruimtelijke keuzes die gemaakt worden voor de langere termijn (tot 2040). De woningnood in de Utrechtse regio blijft vooralsnog onverminderd groot. Vanuit economie wordt juist flexibiliteit nagestreefd om de nieuwe economie te faciliteren. In de nadere uitwerking van plannen zal hier zeker rekening mee moeten worden gehouden.</p>
Kennisoverdracht bij internationale bezoeken	193	<p>Indiener 193 stelt dat Houten internationaal bezoek ontvangt voor inspiratie over de unieke ruimtelijke opzet, met goede beginselen. Indiener ziet graag hier meer ambitie in vanuit Houten om gebruik te maken van de internationale bezoeken voor kennisoverdracht en he uitdragen van verschillende kernkwaliteiten. Niet alleen die van het ‘prettig wonen is voor iedereen’.</p> <p>De indiener ziet veel groen-blauwe kansen binnen de Rondwegwal, maar ook daarbuiten liggen forse kansen. Bijvoorbeeld op de combinatie van landschap en mobiliteit (fiets).</p>	<p><i>Antwoord:</i> De gemeente Houten heeft reeds de beschikking over een fietsambassadeur om (inter)nationaal bezoek te begeleiden en aan kennisoverdracht te doen. Wij zullen uw suggesties aan de fietsambassadeur meegeven.</p>
Onduidelijke plaatjes	20, 197, 201, 326	<p>Indiener 20 vindt de Ruimtelijke Koers onvoldoende duidelijk aangeeft dat getekende kaarten voornamelijk voorbeelden zijn en niet gekoppeld zijn met een mogelijk plan. Indiener 20 zegt dat mensen alleen plaatjes kijken en denken dat dat meteen in beton gegoten is. Dat leidt tot veel weerstand.</p> <p>Indiener 201 vindt de status van de voorbeelduitwerkingen onduidelijk wat zorgt voor onrust en stress.</p> <p>Volgens indiener 197 zijn niet alle infographics even duidelijk en bevatten verschillende rapporten strijdige infographics en soms incomplete of onleesbare legenda's.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Er is in het Ontwerp van de Ruimtelijke Koers een poging gedaan zo duidelijk mogelijk aan te geven hoe beeldmateriaal geïnterpreteerd moet worden. Dit hebben we verder verduidelijkt in de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers. Daarnaast is de Ruimtelijke Koers een visie en geen uitgewerkt plan (zoals een bestemmingsplan). Met andere woorden: de exacte locatie van de indiener 326</p>

		<p>Indiener 326 stelt dat de grote lijnen van de Ruimtelijke Koers duidelijk zijn, maar mist concrete lijnen waar precies welke flat met hoeveel bouwlagen geplaatst wordt en waar de inbreidingslocaties plaats komen. De indiener vindt de plaatjes en plattegronden nog erg vaag. De indiener gaat er vanuit dat dit wellicht op een later moment nog wordt geconcretiseerd.</p>	<p>gesuggereerde flat is op dit moment nog niet aan de orde. De Ruimtelijke Koers bevat kaders voor toekomstige gebiedsontwikkeling maar bepaalt nog niet op welke exacte locatie er ontwikkeld wordt. De Ruimtelijke Koers zal in een later stadium tot locatie- dan wel gebiedsontwikkeling leiden.</p> <p><i>Aanpassing in Ruimtelijke Koers nodig?</i> In de nieuwe versie van de Ruimtelijke Koers hebben we duidelijker aangegeven wat de status is van verschillende verbeeldingen zoals de voorbeelduitwerkingen.</p>
Selectie stedenbouwkundig bureau	304	<p>Indiener 304 vraagt hoe selectieproces voor stedenbouwkundig bureau is verlopen en wat de overweging is geweest om voor BURA Urbanism te kiezen en niet voor Derks Stedenbouw. Ook vraagt indiener 304 zich af of de heer Derks is betrokken in het proces.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De gemeente Houten had goede ervaringen met BURA Urbanism (voorheen bureau marco.broekman) na afronding van de Stedenbouwkundige Verkenning uit 2017. Daarom heeft zij dit bureau gevraagd om ook een visie voor de ruimtelijke toekomst van Houten op te stellen. Daarin heeft BURA Urbanism samengewerkt met landschapsarchitecten OKRA, mobiliteitsbureau Goudappel Coffeng en experts in gebiedsontwikkeling Stadkwadraat.</p> <p>Het bureau Derks Stedenbouw bestaat niet meer. De heer Derks heeft eind 2018 in een interview met RTV Utrecht aangegeven dat de nieuwe opgave voor Houten aan een nieuwe generatie stedenbouwkundigen is.</p>
Doorlooptijd bouw	187	<p>Indiener 187 stelt voor de doorlooptijd van het bouwen sterk te</p>	<p><i>Antwoord:</i></p>

		beperken, zodat de bewoners geen 20 jaar last hebben van bouwverkeer.	Ruimtelijke ontwikkelingen en bouwen zorgen in meer en mindere mate voor overlast. Uiteraard streeft de gemeente altijd naar de beperking van overlast, dit vraagt aandacht bij planuitwerking en uitvoering. De looptijd van de Ruimtelijke Koers is 2040, in die periode zal er op verschillende momenten en verschillende plekken in Houten sprake zijn van bouwactiviteiten en bouwverkeer. Enige vorm van overlast is niet te voorkomen.
Samenvatting	197	Indiener 197 stelt dat de Ruimtelijke Koers in 8 punten is samengevat. Indiener stelt dat de groene wal, helofytenfilters, het Heerlijkheidslaantje en de ijsbaan passen bij punt 4 en dat de voorliggende plannen (gebiedsuitwerking Noordwest) ten aanzien van deze groene elementen tegenstrijdig zijn met de uitgangspunten. Indiener vindt dit omdat de plannen van de Ruimtelijke Koers (gebiedsuitwerking Noordwest) ten koste gaat van deze kwaliteiten/gebieden.	<p><i>Antwoord:</i> De door de indiener genoemde plekken zijn waardevol groen. In de visie streven we naar het behoud, versterken en integreren van deze gebieden waar mogelijk. Hiernaast is de ambitie om deze locaties integraal onderdeel te laten worden van een groter groen raamwerk in Noordwest. Bijvoorbeeld het terugbrengen van de historische lijn naar kasteel Heemstede (een groene verbinding) en de overkluizing van de A27 middels een ecoduct die als een cruciale schakel geldt in het regionale recreatie netwerk.</p> <p><i>Aanpassing in Ruimtelijke Koers nodig?</i> We hebben aanpassingen doorgevoerd in het gebiedspaspoort voor Noordwest. O.a. aanpassingen in de raamwerkkaart t.a.v. bebouwing en groene verbindingen in het gebied Doornkade en omgeving en richting het open landschap.</p>
Punt 8 samenvatting	305	Indieners 305 geeft aan dat uitgangspunt 8 er voor zorgt dat de markt en partijen met grondpositie een belangrijke sturende rol in het	<p><i>Antwoord:</i> De gemeente is op veel locaties geen</p>

		ontwikkelproces krijgen. De ervaring leert dat projectontwikkelaars de stedenbouwkundige 'krenten uit de pap halen'. De gemeente blijft zitten met onrendabele onderdelen van de ruimtelijke koers die bepalend zijn voor de kwaliteit van de openbare ruimte. Wat als keuzen gemaakt moeten worden tussen bijvoorbeeld meer of minder groen of bouwvolume? Welke kwaliteitsgaranties kan de gemeente hierbij inbouwen? Wat nu in de Ruimtelijke koers is aangegeven is volgens indieners 305 veel te mager. Wat is bijvoorbeeld de rol van de raad en wanneer wordt de bevolking geraadpleegd?	(grond)eigenaar of beoogde grondexploitant. Dit betekent echter niet dat de gemeente geen regie kan voeren op de voorwaarden en ambities zoals voorzien in de Ruimtelijke Koers. De Ruimtelijke Koers is een visie waarbij later in de planvorming de gangbare publiekrechtelijke procedure en besluitvorming wordt gevolgd. Onderdeel daarvan is dat per ontwikkellocatie expliciet de goedkeuring van raad noodzakelijk is voor start van de uitvoering. Daarbij worden de gebruikelijke inspraakprocedures en/of participatieactiviteiten gevolgd.
Integraliteit	238, 244	<p>Indiener 238 stelt dat de Ruimtelijke Koers vooral gericht is op waar zoveel mogelijk woningen ontwikkeld kunnen worden en roept op de samenhang met andere beleidsvelden te zoeken; waaronder Sociale Koers, Lokaal Sportakkoord, Lokaal Preventieakkoord etc.</p> <p>Indiener 244 waardeert de integrale aanpak die is gekozen om doel om 4.750 extra woningen tot 2040 te bouwen te bereiken, waarbij aan verschillende thema's aandacht wordt besteed en waarbij ook wordt gezien op welke wijze het bouwprogramma als motor kan dienen voor andere verbeteringen.</p>	<p><i>Antwoord:</i> De Ruimtelijke Koers is een integrale visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Houten voor de komende twintig jaar. Het is dus een ruimtelijke visie met verbanden naar andere opgaven en beleidsterreinen. In paragraaf 2.2 en verder van het Ontwerp van de Ruimtelijke Koers komt een aantal opgaven aan bod die ook in de Ruimtelijke Koers zijn meegenomen. Daarnaast is de Ruimtelijke Koers geen blauwdrukplan en daarmee niet allesomvattend en tot in detail uitgewerkt. Uiteraard worden bij verdere uitwerking van de Ruimtelijke Koers relaties gelegd met andere beleidsvelden.</p>
Visie is regelmatig wensdenken en niet realistisch	322	1. Indiener 322 vindt dat er in de visie in algemene zin regelmatig afbeeldingen en wensen staan die te ver van de werkelijke situatie af staan. Zoals de wensbeelden van de Molenzoom maar ook bijvoorbeeld een groen plein op Het Rond wat enkele jaren geleden zorgvuldig	<p><i>Antwoord:</i> Ad 1. De Ruimtelijke Koers is een visie en ambitiedocument met hoge ambities op</p>

	<p>opnieuw ontworpen is. Groen is mooi en wenselijk maar soms hebben pleinen en verharding ook een functie. Ook staan er diverse beelden die meer passen bij een Merwedekanaalzone dan in een uitleglocatie van Houten. Indiener geeft twee voorbeelden van teksten die een beeld neerzetten dat misleidend en selectief is. Dat gebeurt op veel meer plekken in de visie.</p> <p>Voorbeeld 1: over de Molenzoom</p> <p>“Bezoekers van de Molenzoom herkennen in 2040 het gebied niet meer terug. Van een eenzijdig kantorengedebied – met beperkte verblijfskwaliteit – is de Molenzoom veranderd in een aantrekkelijk woon-werkgebied in het hart van Houten. De eentonige kantoorarchitectuur heeft plaats gemaakt voor gevarieerde nieuwbouw. Bewoners delen hun stadswoning of appartement met bedrijven, scholen en andere voorzieningen. Op straat volop reuring door de aanwezigheid van winkels, voorzieningen en cafés.” [intro bij paragraaf 5.3 over de Molenzoom] Volgens indiener is dit misleidend want er is geen sprake van hele eentonige architectuur. Het zijn lage en nog relatief gedifferentieerde kantoortjes die op elkaar zijn afgestemd. Er is een parallelstructuur met groen en bomen. De Molen zelf blijft een drukke verkeersader voor de afwikkeling van nog veel meer verkeer door de toename van het aantal woningen en winkels. En Het Rond wordt echt niet aantrekkelijker door ineens (niet bestaande) hippe horecazaken te realiseren in de Molenzoom. Juist het centrum moet versterkt worden en juist niet de aanlooproutes want die hebben het in de huidige situatie al zwaar.</p> <p>Al met al lijkt het alsof in de toekomst alle architectuur mooier is en de openbare ruimte groener met meer vogels en zonneschijn. Een visie die aansluit bij de huidige situatie is eerlijker én sluit beter aan bij het Houtense DNA. Indiener 322 geeft aan dat dit natuurlijk wel vaker in stedenbouwkundige visies wordt voorgesteld, maar het is niet wenselijk om een te rooskleurig beeld te schetsen en daarop besluitvorming te baseren.</p> <p>2. Voorbeeld 2: over sociale woningbouw</p> <p>“In het Centrum ligt de nadruk op appartementen voor midden en hogere inkomens. Zo is ongeveer 85% van de woningen in het oostelijke deel van het centrum op dit moment sociale huur.” [pagina 120] Deze passage vindt indiener 322 misleidend. De woningen in het centrum zijn</p>	<p>het vlak van openbare ruimte (en de vergroening van) duurzaamheid, mobiliteit en woonprogramma. Ze is een kader voor een volgende stap in de ontwikkeling van Houten. We zijn als gemeente erg ambitieus en willen dat ook met deze Koers uitstralen. Vandaar dat we voor deze beelden en teksten in de Ruimtelijke Koers hebben gekozen. Tegelijkertijd zijn we ook realistisch en weten we dat niet al onze ambities gerealiseerd kunnen worden. Maar dat is niet het uitgangspunt.</p> <p>Ad 2.</p> <p>Het is een gegeven dat in de jaren ‘80 veel sociale huurwoningen zijn gebouwd op Het Rond en in de nabijheid daarvan. De reden daarvoor was de toenmalige moeilijke economische situatie waardoor er weinig vraag was naar koopwoningen. Dus in dat gebied is wel degelijk sprake van een grote concentratie aan sociale huurwoningen.</p> <p><i>Aanpassing in Ruimtelijke Koers nodig?</i></p> <p>Ad1.</p> <p>Naar aanleiding van de opmerking van indiener is de inleidende tekst voor het deelgebied Molenzoom aangepast.</p>
--	--	---

		appartementen die voldoen in een grote behoefte. Als wordt bedoeld op grondgebonden woningen dan gaat het om lage aantallen. Het percentage van 85% is misleidend omdat als je een handige grens trekt je makkelijk aan dergelijke percentages komt. Daarnaast is het volgens indiener 322 feitelijk onjuist want de oostzijde bestaat uit huurwoningen van ASR (bij de Smidsgilde) en een mix van koop en huur (bij de Fuik). Indiener vindt de tekst daarom suggestief en onjuist.	
Vroegtijdig betrekken Rijkswaterstaat Midden-Nederland	345 (Rijkswaterstaat Midden-Nederland)	<p>Voor alle ontwikkelingen die direct of indirect de netwerk taken raken van indiener 345, niet alleen zaken die met verkeersdruk, projecten of milieuaspecten te maken hebben, maar ook voorstellen om extra bruggen over snelweg of Amsterdam-Rijnkanaal te realiseren, in de nabijheid van het beheergebied van Rijkswaterstaat geplande duurzame energieprojecten, verzoekt de indiener de gemeente om vroegtijdig in contact te treden zodat de daarbij in het geding zijnde belangen en de daarvoor geldende randvoorwaarden kunnen worden uitgewisseld.</p> <p>Voor wateraspecten geeft indiener aan dat de gemeente RWS-MN als beheerder van het ARK en als intermediair naar RWS Oost-Nederland als beheerder van de Lek kan benaderen. Tevens ontvangt indiener graag een uitnodiging voor het vervolgoverleg waar het waterschap HDSR in haar reactie op deze Ontwerp Ruimtelijke Koers Houten op aandringt. Afhankelijk van de agenda zal de indiener dan besluiten om aan te schuiven of daar afspraken met de andere waterpartners over te maken.</p>	<p><i>Antwoord:</i> Wij zijn ons ervan bewust dat wij regionale partijen, waaronder Rijkswaterstaat hard nodig zullen hebben om de Ruimtelijke Koers te realiseren. We streven dan ook naar een optimale betrokkenheid van en samenwerking met Rijkswaterstaat en HDSR bij de verdere uitwerking van de plannen.</p>
Indiener achter standpunt R.J.A Derks	256	Indiener 256 geeft aan volledig achter de bezwaren te staan die geuit zijn door R.J.A. Derks.	<p><i>Antwoord:</i> Dank voor uw mening.</p>
Aandacht voor gezonde en veilige fysieke leefomgeving	126 (GGD Regio Utrecht)	Indiener 126 (GGD Regio Utrecht) is positief over aandacht voor gezonde en veilige fysieke leefomgeving, zoals accent op behoud van omringende landschap en veel groen in de wijk. Indiener 126 is echter kritisch op de keuze voor Noordwest vanwege luchtkwaliteit en geluidhinder (zie reactienota paragraaf 5.5).	<p><i>Antwoord:</i> Dank voor uw ondersteuning voor de keuzes die gemaakt zijn. Zie voor beantwoording ten aanzien van lucht en geluidsaspecten het deel van de reactienota die ingaat op Gebiedspaspoort Noordwest (paragraaf 5.5).</p>

Bijlage 1: Overzicht van indieners zienswijzen

Nummer	Indiener
1	Natuurlijk persoon
2	Natuurlijk persoon
3	Natuurlijk persoon
4	Natuurlijk persoon
5	Natuurlijk persoon
6	Van der Valk Hotel Houten
7	Natuurlijk persoon
8	Natuurlijk persoon
9	Natuurlijk persoon
10	Natuurlijk persoon
11	Natuurlijk persoon
12	Natuurlijk persoon
13	Natuurlijk persoon
14	Natuurlijk persoon
15	Melkveebedrijf W.J. van Woudenberg
16	Natuurlijk persoon
17	Natuurlijk persoon
18	Natuurlijk persoon
19	Coöperatie Medisch Centrum Molenzoom
20	Natuurlijk persoon
21	Natuurlijk persoon
22	Natuurlijk persoon
23	Natuurlijk persoon
24	Natuurlijk persoon

25	Natuurlijk persoon
26	Natuurlijk persoon
27	Vidès
28	HAR Houten
29	Natuurlijk persoon
30	Natuurlijk persoon
31	Natuurlijk persoon
32	Natuurlijk persoon
33	Natuurlijk persoon
34	Natuurlijk persoon
35	NDS/AV Stumpfl Nederlander V.O.F.
36	Natuurlijk persoon
37	Natuurlijk persoon
38	Natuurlijk persoon
39	Natuurlijk persoon
40	Natuurlijk persoon
41	Natuurlijk persoon
42	Natuurlijk persoon
43	Natuurlijk persoon
44	Natuurlijk persoon
45	Natuurlijk persoon
46	Natuurlijk persoon
47	Natuurlijk persoon
48	Natuurlijk persoon
49	Natuurlijk persoon
50	Natuurlijk persoon

51	Natuurlijk persoon
52	Kempmachines
53	Natuurlijk persoon
54	Natuurlijk persoon
55	Natuurlijk persoon
56	Tankstation Van Oostveen
57	Natuurlijk persoon
58	Natuurlijk persoon
59	Natuurlijk persoon
60	Natuurlijk persoon
61	Natuurlijk persoon
62	CZP Management B.V.
63	Natuurlijk persoon
64	Natuurlijk persoon
65	Natuurlijk persoon
66	Natuurlijk persoon
67	Natuurlijk persoon
68	Natuurlijk persoon
69	Natuurlijk persoon
70	Natuurlijk persoon
71	Accountantskantoor Utrecht BV namens Jos Beheer B.V.
72	Natuurlijk persoon
73	Natuurlijk persoon
74	Natuurlijk persoon
75	Natuurlijk persoon
76	Holland Novochem BV / Forbon Technology B.V.

77	Lisman en Lisman BV Kasteel Heemstede
78	Lexence NV advocaten en notarissen: namens MMZ Properties BV
79	Natuurlijk persoon
80	Natuurlijk persoon
81	Natuurlijk persoon
82	Natuurlijk persoon
83	Natuurlijk persoon
84	Natuurlijk persoon
85	Natuurlijk persoon
86	Natuurlijk persoon
87	Natuurlijk persoon
88	Maatschap Fysiotherapie de Molen
89	Natuurlijk persoon
90	Natuurlijk persoon.
91	Jos van Rooijen Beheer BV en Tuincentrum de Schouw BV (identiek aan 71)
92	Natuurlijk persoon
93	Natuurlijk persoon
94	Heeman Verhuur Bedrijfshallen BV
95	Natuurlijk persoon
96	Natuurlijk persoon
97	Natuurlijk persoon
98	Natuurlijk persoon
99	Natuurlijk persoon
100	Natuurlijk persoon
101	Natuurlijk persoon
102	Natuurlijk persoon

103	Natuurlijk persoon
104	Volkstuinenvereniging
105	Natuurlijk persoon
106	Natuurlijk persoon
107	Natuurlijk persoon
108	Lexence advocaten namens CZP Management BV (identiek aan 62)
109	Natuurlijk persoon zie nummer 84
110	Ondernemend Houten, MKB-Nederland Midden en VNO-NCW Midden
111	Natuurlijk persoon
112	Natuurlijk persoon
113	Natuurlijk persoon
114	Natuurlijk persoon
115	Natuurlijk persoon
116	Natuurlijk persoon
117	Natuurlijk persoon
118	Natuurlijk persoon
119	Natuurlijk persoon
120	Natuurlijk persoon
121	Natuurlijk persoon
122	Natuurlijk persoon zie nummer 84
123	Natuurlijk persoon
124	Natuurlijk persoon
125	Stichting Weidevogelbeheer Eiland van Schalkwijk
126	Team milieu en gezondheid GGD regio Utrecht
127	Natuurlijk persoon zie nummer 84
128	Natuurlijk persoon

129	Natuurlijk persoon
130	Natuurlijk persoon
131	Natuurlijk persoon
132	Natuurlijk persoon zie nummer 84
133	Natuurlijk persoon
134	Houtense Cultuurtafel
135	Coalitie Hart voor Houten / Coalitie Gangmaker
136	Natuurlijk persoon
137	Natuurlijk persoon
138	Bestuur VVE Onderdoor
139	Natuurlijk persoon
140	Natuurlijk persoon
141	Natuurlijk persoon
142	Natuurlijk persoon
143	Natuurlijk persoon
144	Natuurlijk persoon
145	Natuurlijk persoon
146	Gemeente Nieuwegein
147	Natuurlijk persoon
148	Natuurlijk persoon
149	Natuurlijk persoon
150	Natuurlijk persoon
151	Natuurlijk persoon
152	Natuurlijk persoon
153	Natuurlijk persoon
154	Natuurlijk persoon

155	Natuurlijk persoon
156	Natuurlijk persoon
157	Natuurlijk persoon
158	Natuurlijk persoon
159	Fietsersbond Houten
160	Natuurlijk persoon
161	Natuurlijk persoon
162	Natuurlijk persoon
163	Natuurlijk persoon
164	Natuurlijk persoon
165	Natuurlijk persoon
166	Natuurlijk persoon
167	Natuurlijk persoon
168	Natuurlijk persoon
169	Natuurlijk persoon
170	Natuurlijk persoon
171	Natuurlijk persoon
172	Natuurlijk persoon
173	Natuurlijk persoon
174	Natuurlijk persoon
175	Natuurlijk persoon
176	Natuurlijk persoon
177	Natuurlijk persoon
178	Natuurlijk persoon
179	SV Houten
180	Natuurlijk persoon

181	Natuurlijk persoon
182	Natuurlijk persoon
183	Natuurlijk persoon
184	Natuurlijk persoon
185	Natuurlijk persoon
186	Natuurlijk persoon
187	Natuurlijk persoon
188	Natuurlijk persoon
189	Natuurlijk persoon
190	Natuurlijk persoon
191	Natuurlijk persoon
192	Natuurlijk persoon
193	Natuurlijk persoon
194	Natuurlijk persoon
195	Natuurlijk persoon
196	Natuurlijk persoon
197	Natuurlijk persoon
198	Natuurlijk persoon
199	Natuurlijk persoon
200	Natuurlijk persoon
201	Natuurlijk persoon
202	Natuurlijk persoon
203	Natuurlijk persoon
204	Natuurlijk persoon
205	Natuurlijk persoon
206	Natuurlijk persoon

207	Natuurlijk persoon
208	Stichting Het Lokaal
209	Natuurlijk persoon
210	Natuurlijk persoon
211	Natuurlijk persoon
212	Natuurlijk persoon
213	Natuurlijk persoon
214	Natuurlijk persoon
215	Natuurlijk persoon
216	Natuurlijk persoon
217	Natuurlijk persoon
218	Natuurlijk persoon
219	Natuurlijk persoon
220	Natuurlijk persoon
221	Natuurlijk persoon
222	Natuurlijk persoon
223	Natuurlijk persoon
224	Natuurlijk persoon
225	Natuurlijk persoon
226	Natuurlijk persoon
227	Natuurlijk persoon
228	Natuurlijk persoon
229	Natuurlijk persoon
230	Natuurlijk persoon
231	Natuurlijk persoon
232	Natuurlijk persoon

233	Natuurlijk persoon
234	Natuurlijk persoon
235	Natuurlijk persoon
236	Natuurlijk persoon
237	Natuurlijk persoon
238	Natuurlijk persoon
239	Natuurlijk persoon
240	Natuurlijk persoon
241	Natuurlijk persoon
242	Natuurlijk persoon
243	Natuurlijk persoon
244	Natuurlijk persoon
245	Natuurlijk persoon
246	VVE bedrijventerrein Nieuwe Schaft
247	Natuurlijk persoon
248	Natuurlijk persoon
249	Lister
250	Natuurlijk persoon
251	Natuurlijk persoon
252	Natuurlijk persoon
253	Natuurlijk persoon
254	Natuurlijk persoon
255	Natuurlijk persoon
256	Natuurlijk persoon
257	Natuurlijk persoon
258	Natuurlijk persoon

259	Natuurlijk persoon
260	Natuurlijk persoon
261	Buro SRO namens CZP investments en Autobedrijf Voskuilen
262	Stichting Leefbaarheid Tull en 't Waal
263	Het Collectief Houten Oost (BPD, Van Wanrooij Projectontwikkeling, Jansen Bouwontwikkeling, Roosdom Tijhuis Planontwikkeling)
264	Natuurlijk persoon
265	Natuurlijk persoon
266	Natuurlijk persoon
267	Natuurlijk persoon
268	Natuurlijk persoon
269	Natuurlijk persoon
270	Natuurlijk persoon
271	Natuurlijk persoon
272	Natuurlijk persoon
273	Badminton Vereniging Houten BVH
274	Natuurlijk persoon
275	Van Wanrooij / Roosdom Tijhuis
276	Natuurlijk persoon
277	Natuurlijk persoon
278	Natuurlijk persoon
279	Henno Metaalbewerking v.o.f.
280	Stichting Wandelnet
281	a.s.r. real estate
282	Natuurlijk persoon
283	Natuurlijk persoon
284	Natuurlijk persoon

285	Natuurlijk persoon
286	Natuurlijk persoon
287	Natuurlijk persoon
288	Natuurlijk persoon
289	Wijn en Steal namens Handelsmij. De Toekomst BV
290	Natuurlijk persoon
291	Natuurlijk persoon
292	Natuurlijk persoon
293	Natuurlijk persoon
294	Natuurlijk persoon
295	Natuurlijk persoon
296	Natuurlijk persoon
297	Natuurlijk persoon
298	Natuurlijk persoon
299	Gemeente Utrecht
300	Natuurlijk persoon
301	Natuurlijk persoon
302	Natuurlijk persoon
303	Natuurlijk persoon
304	Natuurlijk persoon
305	Natuurlijk persoon
306	Natuurlijk persoon
307	Belangenvereniging Het Rond
308	Natuurlijk persoon
309	Natuurlijk persoon
310	Natuurlijk persoon

311	Natuurlijk persoon
312	Natuurlijk persoon
313	Natuurlijk persoon
314	Natuurlijk persoon
315	Milieu Werkgroep Houten
316	Natuurlijk persoon
317	Natuurlijk persoon
318	Natuurlijk persoon
319	Natuurlijk persoon
320	Natuurlijk persoon
321	Natuurlijk persoon
322	Natuurlijk persoon
323	Natuurlijk persoon
324	Natuurlijk persoon
325	Natuurlijk persoon
326	Natuurlijk persoon
327	Natuurlijk persoon
328	Natuurlijk persoon
329	Natuurlijk persoon
330	Natuurlijk persoon
331	Natuurlijk persoon
332	VVE Dijkhoeve
333	Natuurlijk persoon
334	Natuurlijk persoon
335	Natuurlijk persoon
336	LTV De Doordraaiers

337	Natuurlijk persoon
338	Altera Vastgoed
339	Natuurlijk persoon
340	Stichting Natuur van Vroeger NU
341	DE KEIZER MAKELAARSGROEP (NVM)
342	Dentons namens Altera
343	Natuurlijk persoon
344	Natuurlijk persoon
345	Rijkswaterstaat Midden-Nederland (RWS)
346	Natuurlijk persoon
347	Natuurlijk persoon
348	Natuurlijk persoon
349	Natuurlijk persoon
350	Natuurlijk persoon
351	Natuurlijk persoon
352	Natuurlijk persoon
353	Natuurlijk persoon
354	Ondernemersvereniging Oude Dorp
355	Natuurlijk persoon
356	Natuurlijk persoon
357	Natuurlijk persoon
358	Vernooy Catering BV
359	Viveste
360	Natuurlijk persoon
361	Natuurlijk persoon
362	Natuurlijk persoon

363	Natuurlijk persoon
364	Natuurlijk persoon
365	Natuurlijk persoon
366	Natuurlijk persoon
367	Natuurlijk persoon
368	Natuurlijk persoon
369	Natuurlijk persoon
370	Natuurlijk persoon
371	Natuurlijk persoon
372	Natuurlijk persoon
373	Natuurlijk persoon
374	Natuurlijk persoon
375	Natuurlijk persoon
376	Natuurlijk persoon
377	Natuurlijk persoon
378	Natuurlijk persoon
379	Natuurlijk persoon
380	Natuurlijk persoon
381	Natuurlijk persoon
382	Natuurlijk persoon
383	Natuurlijk persoon
384	Natuurlijk persoon
385	Natuurlijk persoon
386	Natuurlijk persoon
387	Natuurlijk persoon
388	Natuurlijk persoon

389	Natuurlijk persoon
390	Natuurlijk persoon
391	Natuurlijk persoon
392	Natuurlijk persoon
393	Natuurlijk persoon
394	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
395	Plantenkwekerij Jongerius Houten bv
397	Natuurlijk persoon