

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 789939
Zaaknummer: 897836

Houten, 6 januari 2026



Onderwerp:

Startnotitie Houten Oost

Beslispunten:

1. De startnotitie Houten Oost vast te stellen;
2. Het voorbereidingskrediet van €227.000,- beschikbaar te stellen en te dekken uit de reserve Bouwen voor Houten.

Samenvatting

Met het raadsbesluit over de gebiedsvisie Houten Oost (30/09/2025) heeft de gemeenteraad het college de opdracht gegeven om voor de vervolgfase een startnotitie op te stellen. Met het voorliggende raadsvoorstel vragen we uw raad om deze startnotitie vast te stellen. In deze startnotitie staat wat ons allemaal te doen staat, om ervoor te zorgen dat we klaar staan op het moment dat de provincie groen licht geeft voor woningbouw in Houten Oost. Om dat samen met de marktpartijen uit te kunnen voeren, vragen we een voorbereidingskrediet van €227.000,-.

Aanleiding

Op 30 september 2025 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie voor Houten Oost vastgesteld. Hiermee geeft zij richting aan de ambitie voor een gebiedsontwikkeling aan de oostzijde van Houten, waarbij woningbouw en landschapsontwikkeling samen opgaan. De gebiedsvisie doet richtinggevende uitspraken en vormt hiermee de basis voor verdere planvorming. Deze planvorming en uiteindelijke realisatie is afhankelijk van instemming door de provincie met deze gebiedsontwikkeling. Om hierover een besluit te kunnen nemen doet de provincie op dit moment, samen met de gemeenten Houten, Bunnik en Wijk bij Duurstede, onderzoek naar de impact van diverse gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het Kromme Rijngebied; het zogenoemde gebiedsonderzoek. De gebiedsvisie voor Houten Oost vormt hierbij een uitgangspunt. De resultaten van dit onderzoek zijn naar verwachting begin 2027 gereed.

Met het raadsbesluit over de gebiedsvisie, heeft uw raad het college ook de opdracht gegeven om een startnotitie uit te werken en voor te leggen aan uw raad. Met het opstellen van de startnotitie zijn geen externe kosten gemoeid. In de RTG van 16 september over de gebiedsvisie hebben we aangegeven bij uw raad terug te komen op het moment dat we voorzien dat extra middelen benodigd zijn. De startnotitie laat zien welke werkzaamheden wij voorzien en welke middelen daarvoor benodigd zijn. Bij dit voorstel vragen we om een voorbereidingskrediet om de startnotitie, samen met de marktpartijen, uit te kunnen voeren.

Klaar staan

Op het moment dat de provincie positief besluit over de gebiedsontwikkeling kan gestart worden met het uitwerken van de gebiedsvisie naar een stedenbouwkundig plan. Deze uitwerking vraagt om aan de start hiervan duidelijke ruimtelijke, functionele en financiële kaders te kunnen meegeven, waarbinnen de planvorming kan plaatsvinden. De uitwerking vraagt ook om bij de start richting te geven aan de wijze waarop we deze gebiedsontwikkeling ter hand willen nemen (ontwikkelstrategie); hoe willen en kunnen we samenwerken met de marktpartijen die naast de gemeente eigenaar zijn van de gronden in Houten Oost. De beginselen van deze samenwerking zijn we met de marktpartijen overeengekomen in een intentieovereenkomst (IOK) die we [datum] zijn aangegaan.

De gebiedsvisie doet uitspraken over de ontwikkelkaders. Om de vervolgstap te zetten naar het opstellen van een stedenbouwkundig plan dienen deze kaders aangescherpt te worden en onze samenwerkingspositie bepaald te worden. De startnotitie maakt inzichtelijk welke stappen we kunnen zetten om deze kaders aan te scherpen en positie te bepalen, en dus hoe we klaar kunnen staan als de provincie positief besluit. Ook maakt het inzichtelijk welke doorlooptijd en kosten hiermee gemoeid zijn. Uitvoering van de startnotitie mondt uit



789939

in een advies richting gemeenteraad over de wijze waarop wij deze gebiedsontwikkeling ter hand kunnen nemen, waarna gestart kan worden met het opstellen van een stedenbouwkundig programma van eisen en stedenbouwkundig plan.

Tevens heeft de gemeenteraad bij het vaststellen van de gebiedsvisie een motie aangenomen die vraagt om nader onderzoek naar de parkeeroplossingen in de gebiedsvisie; motie 044-2025 - Parkeren in Houten Oost. Dit is één van de kaders die bepaald moet zijn voordat gestart kan worden met de stedenbouwkundige uitwerking. Omdat parkeren een grote ruimtegebruiker is, is deze van invloed op andere aspecten in de visie en de haalbaarheid. De uitvoering van deze motie kan daarom goed meegenomen worden in dit onderzoek.

Met deze startnotitie laten wij aan de regio zien hoe wij, in vervolg op de gebiedsvisie, willen en kunnen bijdragen aan de woningbouwopgave. Het betreft zo een gezamenlijke opgave waarin ieder zijn verantwoordelijkheid neemt. De provincie en regio met het gebiedsonderzoek en de gemeente en marktpartijen met de samenwerkingsopgave.

Beoogd effect

De startnotitie uit te voeren, en daarmee de ambitie van de gebiedsvisie te bestendigen en hiermee voor onszelf, onze samenwerkingspartners en de regio inzichtelijk krijgen onder welke uitgangspunten en randvoorwaarden er sprake is van een haalbaar plan. Als bouwsteen voor het vervolg wordt een advies over de samenwerkingsvorm met de marktpartijen opgesteld als vertrekpunt voor nadere planuitwerking en contractering. Ook creëren we met het uitvoeren van de startnotitie het benodigde inzicht in de financiële gevolgen van hoe wij onze grondpositie effectief inzetten in deze ontwikkeling en welke consequenties dit heeft voor onze organisatie en middelen. De wijze waarop wij met de marktpartijen willen en kunnen samenwerken is hierbij bepalend, en daarom ook onderdeel van de startnotitie. Om hierover een besluit te kunnen nemen is het tevens nodig om op een aantal ruimtelijke aspecten nader haalbaarheidsonderzoek te doen. Eén van die aspecten betreft de onderzoeksvraag vanuit de 'Motie Parkeren in Houten Oost'.

Argumenten per besispunt

1.1 Door inzichtelijk te hebben hoe we onze grondpositie het best kunnen inzetten en kunnen samenwerken met de marktpartijen, weten we hoe we gereed kunnen staan op het moment dat de provincie toestemming geeft.

Gemeente Houten bezit grond in Houten Oost, om antwoord te geven op de vraag wat we daarmee willen doen en hoe we dat willen doen vergaren we inzicht in de mogelijkheden met de uitvoering van de startnotitie. Daarnaast gaat het gebiedsonderzoek dat de provincie samen met gemeenten Houten, Bunnik en Wijk bij Duurstede uitvoert, de provincie inzicht geven over de ruimtelijke wensen en mogelijkheden in het Kromme Rijngebied. Op basis daarvan kan zij een besluit nemen over welke ontwikkelingen zij daar wenselijk acht. Het plan van aanpak voor dit onderzoek is in oktober 2025 vastgesteld. Begin 2026 wordt gestart met de uitvoering. Door de startnotitie vast te stellen weten we wat ons te doen staat om de volgende stap richting woningbouw in Houten Oost te zetten. Uiteraard zijn en blijven wij constant in overleg met de provincie over woningbouw in Houten Oost.

1.2 Nadere onderbouwing van de haalbaarheid laat zien op welke wijze gemeente Houten kan bijdragen aan de woningbouwopgave.

Door te laten zien dat we werken aan een haalbare gebiedsontwikkeling wordt de propositie richting de regio en de provincie verder versterkt. Het is belangrijk de energie die op dit moment aanwezig is bij deze ontwikkeling te behouden en niet te laten stilvallen.

1.3 Door het onderzoek op te pakken dragen we gezamenlijk bij aan de verdere verkenningen voor Houten Oost.

Zowel de provincie Utrecht als de marktpartijen willen investeren in vervolgonderzoek. Met de marktpartijen is in de IOK overeengekomen dat zij ongeveer de helft van de onderzoekskosten voor hun rekening nemen. De provincie neemt eveneens ongeveer de helft van de onderzoekskosten voor het gebiedsonderzoek voor haar rekeningen. Gemeente Houten draagt hier 1/6 van de externe kosten. Met de marktpartijen is overeenstemming

over de uitvoering van de vervolgfase, onder de voorwaarde dat de gemeenteraad instemt met de startnotitie.

1.4 De motie parkeren kan effectiever uitgevoerd worden in de bredere onderzoeksvraag van de startnotitie.

De motie parkeren heeft sterke raakvlakken met de vraag om het nader inkaderen naar ontwerpprincipes zoals in de startnotitie verwoord. De ontwerpprincipes hebben ook een wisselwerking onderling; zoals bijvoorbeeld grondbeslag van de parkeeroplossing en de mate van stapeling van het programma. Door deze in gezamenlijkheid op te pakken kan gericht gekomen worden tot een ontwikkelkader en wordt voorkomen dat later deze onderdelen opnieuw ter discussie komen.

2.1 Om de startnotitie uit te kunnen voeren is dit voorbereidingskrediet nodig.

We vragen uw raad om het voorbereidingskrediet vrij te geven, zodat we aan de slag kunnen met het uitvoeren van de startnotitie. Daarmee voeren we de benodigde onderzoeken uit. Dit doen we samen met de marktpartijen waarmee we de IOK zijn aangegaan.

2.2 De marktpartijen committeren zich financieel.

Met de marktpartijen is in de IOK overeengekomen dat zij ook een bijdrage leveren aan de uitvoering van de startnotitie. Deze bijdrage van € 52.500 is de helft van de externe kosten die gemaakt worden met de uitvoering van de startnotitie.

2.3 Met dit voorbereidingskrediet kunnen we in ieder geval de komende tijd uit de voeten.

De verwachting is dat de uitvoering van de startnotitie 13 maanden zal duren. Daarna zal er tijd nodig zijn om de uitkomsten van de onderzoeken uit de startnotitie te verwerken. Op dat moment verwachten we een antwoord te hebben op de vraag of, en zo ja hoe veel, middelen we dan nodig hebben voor het vervolg.

2.4 De bijdrage van de gemeente Houten landt uiteindelijk in de GREX.

Als de provincie positief besluit over de voorgenomen gebiedsontwikkeling in Houten Oost, landt onze bijdrage aan de uitvoering van de startnotitie in de op te zetten GREX. Dat betekent dat we nu voorstellen om te investeren, en we dit later kunnen inbrengen in de te openen grondexploitatie.

2.5 Middelen ter dekking van het voorbereidingskrediet zijn beschikbaar

Binnen de reserve Bouwen voor Houten zijn middelen beschikbaar ter dekking van het voorbereidingskrediet. Deze dekking sluit aan bij het doel van de reserve, namelijk de realisatie van 4.750 woningen in Houten.

2.6 Dit voorbereidingskrediet drukt niet op andere woningbouwprojecten.

Doordat alle lopende projecten (op CMK na) binnen de huidige formatie passen, drukt de voorgestelde onttrekking uit deze reserve niet op die woningbouwplannen. Voor CMK geldt dat uw raad bij de perspectiefnota apart middelen beschikbaar heeft gesteld. Daardoor geldt ook voor CMK dat een onttrekking uit deze reserve niet drukt op de realisatie van woningen.

Kanttekeningen

1.1 Indien de startnotitie niet wordt vastgesteld zal de IOK met de marktpartijen worden ontbonden.

In de IOK is overeengekomen dat partijen hun gezamenlijke ambitie om het gebied uit de Gebiedsvisie integraal tot ontwikkeling te brengen nader willen uitwerken. Als voorwaarde hierbij is benoemd dat de gemeenteraad dient in te stemmen met de startnotitie die deze uitwerking vormgeeft.

1.2 Indien de startnotitie niet wordt vastgesteld zal de motie Parkeren in Houten Oost separaat worden uitgevoerd.

In dat geval geeft de uitvoering alleen antwoord op de vragen die in de motie gesteld worden. Dus dan geeft het geen antwoord op het effect wat de oplossingen kunnen hebben

op andere kaders in de ontwikkeling. De kosten die met het uitvoeren van de motie gemaakt zullen worden zullen dan ten laste komen van de reserve Bouwen voor Houten.

1.3 Indien de startnotitie niet wordt aangenomen ontbreekt de nadere onderbouwing van de haalbaarheid voor de regionale propositie.

Met de startnotitie laten we zien wat er allemaal moet gebeuren om klaar te staan op het moment dat de provincie groen licht geeft. Daarin staat dus ook een nadere onderbouwing voor de (financiële) haalbaarheid, alsmede een beschrijving van de samenwerking in de nabije toekomst. Met het niet vaststellen van de startnotitie ontbreken die zaken in het vervolg van het proces en laten we niet zien hoe Houten kan bijdragen aan de woningbouwopgave in de regio met Houten Oost.

2.1 Indien het voorbereidingskrediet niet wordt vrijgegeven, kunnen we niet starten met de uitvoering van de startnotitie ervan.

Het voorbereidingskrediet is nodig om te kunnen starten met de uitvoering van de startnotitie. Hierdoor krijgen we niet inzichtelijk wat de mogelijkheden voor de gemeente zijn om haar grond in te zetten, en hoe we dat kunnen doen. Daarnaast zorgt later uitvoeren van de startnotitie ervoor dat we later (en mogelijk niet gelijk) klaarstaan als de provincie positief besluit over de voorgenomen gebiedsontwikkeling in Houten Oost. Feitelijk betekent dit dat we stilstaan op het project Houten Oost, tot uw raad het voorbereidingskrediet vrijgeeft.

Participatie

Er heeft uitgebreide participatie plaatsgevonden op de gebiedsvisie, de startnotitie blijft binnen de kaders van de vastgestelde gebiedsvisie. Daar waar inhoudelijk relevant en noodzakelijk zal met verschillende stakeholderpartijen overleg gevoerd worden. Te denken valt bijvoorbeeld aan Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, WoonIn, Stedin. Ook zal overleg in de regio plaatsvinden daar waar het Kromme Rijn Linie Landschap betreft. Het betreft dan het gebiedsonderzoek met de provincie maar ook het verkennen van financieringsmogelijkheden die vanuit Groen Groeit Mee/ Kromme Rijn Linie Landschap mogelijk benut kunnen worden.

Financiën en formatie

Bij het vaststellen van de gebiedsvisie zijn nog geen financiële verplichtingen aangegaan, maar zijn de ruimtelijke en maatschappelijke ambities vastgesteld als vertrekpunt voor vervolgfasen. Gemeentelijk grondbezit, geëngageerde marktpartijen en gerichte subsidies vormen bouwstenen om een uitvoerbare gebiedsontwikkeling tot stand te brengen. Uitgangspunt hierbij is dat alle kosten en opbrengsten voor de ontwikkeling minimaal met elkaar in evenwicht moeten zijn. Het opstellen van een grondexploitatie op basis van een schetsontwerp maakt dit inzichtelijk, maar daar zijn we op dit moment in het proces nog niet. Voor de vervolgstap vragen we nu een voorbereidingskrediet, zodat we de startnotitie kunnen uitvoeren.

De te maken kosten voor de uitvoering van deze startnotitie zullen uiteindelijk opgenomen worden in de op te stellen grondexploitatie, en dus naderhand verhaald worden. Op het moment dat ingestemd wordt met de startnotitie zijn er ook nog financiële middelen nodig voor de uitvoering ervan. Daarom wordt uw raad voorgesteld om voorbereidingskrediet van € 227.000 beschikbaar te stellen, en dit te dekken uit de reserve Bouwen voor Houten.

Met de marktpartijen is overeengekomen dat de externe kosten (€ 105.000) ten behoeve van de uitvoer van de startnotitie zullen worden gedeeld. Zij dragen hier € 52.500,- aan bij, net als de gemeente.

Wij verwachten kosten te maken voor de volgende externe advisering:

- Advisering door stedenbouwkundig bureau over ontwikkelkader en -principes (inclusief 'Motie Parkeren');
- Verkennen subsidiemogelijkheden;
- Advisering door een planeconomisch bureau over de doorrekening van een ontwikkelkader, het opstellen van de grex en advisering over de samenwerkingsvorm.

De gemeentelijke inzet bij de uitvoering van de startnotitie zal zich toespitsen op het projectmanagement. Dit wordt ook met het voorbereidingskrediet gedekt. Zie voor een schematisch overzicht de tabel op pagina 5 in de startnotitie.

Communicatie

Het besluit wat uw raad neemt zal gecommuniceerd worden met de marktpartijen waarmee we de IOK zijn aangegaan.

Voortgang

Na vaststelling van de startnotitie en het vrijgeven van het voorbereidingskrediet, zullen we met de marktpartijen beginnen aan de uitvoering van de startnotitie. Als dit is afgerond, of als er tussentijds noemenswaardige ontwikkelingen zijn, wordt u daarover als raad geïnformeerd. Een volgend besluit vragen we van uw raad aan het eind van deze fase als we een voorstel voorleggen over de uitgangspunten en randvoorwaarden waaronder er sprake is van een haalbaar plan en met welke samenwerkingsvorm dit met de marktpartijen kan plaatsvinden. Indien uw raad alleen de startnotitie vaststelt, zonder het voorbereidingskrediet vrij te geven, zal de voortgang op Houten Oost stilvallen. We blijven uw raad dan natuurlijk wel informeren over noemenswaardige ontwikkelingen vanuit het gebiedsonderzoek.

Evaluatie

Nvt.

Houten, 13 januari 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,
de secretaris, de burgemeester,

R. van Netten

H.C. Heerschop

Bijlagen

1. Startnotitie Houten Oost

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Wil Kosterman

2e PoHo:

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 789939



gemeente Houten

Onderwerp

Startnotitie Houten Oost

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 6 januari 2026 gelezen en besluit:

1. De startnotitie Houten Oost vast te stellen;
2. Het voorbereidingskrediet van €227.000,- beschikbaar te stellen en te dekken uit de reserve Bouwen voor Houten.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 3 maart 2026.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier a.i.,

M.A.J.R. Hermans

de voorzitter,

H.C. Heerschop