

MEMO Toelichting varianten Houten Oost, 20 september 2024

In de RTG van 10 september 2022 zijn bij de behandeling van het raadsvoorstel voor het vrijgeven van de varianten voor Houten Oost vragen gesteld over:

1. De uitgangspunten voor het opstellen van de gebiedsvisie voor Houten Oost.
2. Het landschapspark
3. De haalbaarheid van de varianten
4. De woningbehoefteonderzoeken van Companen

In aanvulling op de beantwoording in de RTG en de toelichting in het raadsvoorstel volgt hier een nadere toelichting op bovenstaande punten.

1. Toelichting uitgangspunten gebiedsvisie Houten Oost

Houten Oost in het Collegeprogramma

In het Collegeprogramma 2022 – 2026 dat in November 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld is opgenomen dat het College de realisatie van 4.750 woningen tot 2040 met de hoogst mogelijke prioriteit wil oppakken. Hiervoor is het programma 'Bouwen voor Houten' ingericht. Onderdeel van het programma is het opstellen van gebiedsvisies, waarbij we sturen op de samenhang tussen uiteenlopende belangen. De ontwikkeling van de gebiedsvisies pakken we samen op met (toekomstige) bewoners, huidige eigenaren en gebruikers.

Gebiedsvisie op basis van Collegeprogramma, Manifestgroep en beleidsuitgangspunten

Specifiek voor Houten Oost is in het collegeprogramma opgenomen dat we een marsroute ontwikkelen naar het bouwen van ongeveer 2.750 woningen in Houten-Oost. Deze Marsroute omvat naast het opstellen van een gebiedsvisie ook een overleg-proces met onze buurgemeenten en de provincie. In het collegeprogramma is opgenomen dat we voor de uitwerking van de gebiedsvisie de lijnen van het Manifest Houtense Koers gebruiken. Ook is opgenomen dat voor Houten Oost een landschapspark ontwikkeld moet worden. Zoals in het raadsvoorstel is aangegeven wordt de basis voor de varianten gevormd door de uitgangspunten die voortvloeien uit divers vastgesteld beleid en regionale afspraken. Het betreft dan bijvoorbeeld de Woonvisie, het convenant Duurzaam Bouwen, Visie biodiversiteit, het principe 'bodem- en watersturend', het Groen Groeit Mee pact en de afspraken rondom mobiliteitstransitie binnen de Regiopoorten. Hieronder volgt, niet uitputtend, een aantal uitgangspunten die uit het bestaand beleid zijn gedestilleerd.

Voor de programmatische invulling zijn van bepalend:

- De woonvisie en doelgroepenverordening.
Vanuit de woonvisie volgt onder meer dat we inzetten op 30% sociale huur, 36% betaalbaar, 34% vrije sector, 10% speciale woonvormen, 2/3 appartementen, 1/3 grondgebonden; alles conform de definiëring van de doelgroepenverordening. Ook conform de woonvisie geven we ruimte aan zelfbouwinitiatieven en zetten we in op sociaal gemengde wijken. Het werken met CPO's kan er door de regelgeving in onze doelgroepenverordening wel toe leiden dat er verschillen ontstaan in de segmentering van woningen. Voor CPO's kleiner dan 51 woningen geldt de vereiste van 2/3e betaalbaar, waaronder de 30% sociale huur, niet.
- De detailhandelsvisie en integraal huisvestingsplan geven aan hoe we omgaan met het toevoegen van detailhandel en schoolvoorzieningen.

Voor water en groen en duurzaamheid zijn bepalend:

- Groen Groeit Mee; vanuit de provinciale verordening en de Provinciale leidraad voor Groen Groeit Mee volgt dat we rekening houden met het realiseren van 75m2 groen per woning en het toegankelijk maken van 500m2 groen met woning binnen een straal van 5 km.
- De vereisten van het waterschap,
- Onze gemeentelijke uitgangspunten volgend uit het water en rioleringsplan, visie biodiversiteit en klimaatadaptatieplan.
- Het convenant duurzaam bouwen geeft eveneens richtlijnen voor een klimaatrobuuste wijk, een slimme energiebalans en biobased en circulair ontwikkelen.

Voor mobiliteit zijn bepalend:

- Het regiopoortenbeleid en het IRP dat inzet op een mobiliteitstransitie en het beperken van de groei van de automobilititeit. Dit door woningbouw te ontwikkelen nabij OV-knooppunten en in te zetten op een lagere parkeernorm en alternatieven voor de auto.
- Het convenant duurzaam bouwen dat lagere parkeernormen voorschrijft.

Extra Raadsbijpraatmoment

In de presentatie van de varianten behorend bij het raadsvoorstel is een planning op hoofdlijnen opgenomen. Hierin is opgenomen dat de gebiedsvisie naar verwachting in het 2e kwartaal 2025 ter besluitvorming zal worden voorgelegd aan de Raad. Naar aanleiding van de RTG zullen wij hier een extra raadsbijpraatmoment aan toevoegen om de resultaten van de participatiefase te kunnen toelichten. Dit zal niet eerder zijn dan december 2024, nadat de laatste publieksparticipatie is afgerond.

2. Toelichting landschapspark Houten Oost

In de RTG van 10 september 2022 zijn bij de behandeling van het raadsvoorstel voor het vrijgeven van de varianten voor Houten Oost vragen gesteld over de betekenis van beslispunt 2: 'De opgave voor een landschapspark zoals beschreven in het geamendeerd besluit collegeprogramma te definiëren als volgt: bij de gebiedsvisie een visie op groen op te nemen hoe het plangebied kan bijdragen aan de overkoepelende groenopgave vanuit Groen Groeit Mee'.

In aanvulling op het raadsvoorstel volgt hier een nadere toelichting.

Begrippen:

GGM (Groen Groeit Mee)

- Samenwerkingsprogramma binnen de provincie Utrecht met de ambitie om recreatief groen, natuur, water en landschap mee te laten groeien met het stijgende aantal woningen in de provincie Utrecht en tegelijkertijd het groen naar een hoger niveau te tillen en te zorgen dat groen een wezenlijk onderdeel wordt van de ruimtelijke programmering naast wonen, werken, mobiliteit en energie
- De Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht bevat normgetallen voor groen bij uitbreidingslocaties om de ambities van GGM te kunnen waarborgen.
De richtlijnen hiervoor zijn 75m² wijkgroen per woning en 500m² regiogroen per woning binnen een straal van 5km. Voor Houten Oost betreft dit regiogroen een gebied van 137ha.
Dit regiogroen dient bredere doelen te realiseren dan alleen recreatie. Het gaat erom dat als richtlijn gehanteerd wordt dat het groen in fysieke verbinding staat met de woonwijk en tegelijk wordt ontwikkeld met de nieuwe woonwijk. Onder 'regionaal groen' zou kunnen vallen: water, waaronder ecologisch beheerde sloten en oevers, bos, recreatief groen, waaronder kunstgrasvelden, toegankelijke natuur, landschapsinclusieve landbouw die toegankelijk is voor recreatie, onverharde en verharde paden voor recreatie of waar recreatief medegebruik mogelijk is. Uitwerking is maatwerk in overleg met de Provincie.

KRLL (Kromme Rijn Linie Landschap)

- Pilotproject vanuit Groen Groeit Mee
- Samenwerking met gemeente Nieuwegein, Utrecht, Bunnik, Zeist, HDSR en Provincie Utrecht (De Bilt en Utrechtse Heuvelrug zijn agenda-lid)
- Gericht op het opstellen van een ontwikkelperspectief voor dit gebied en een uitvoeringsagenda met projecten die op korte termijn uitgevoerd kunnen worden. Het ontwikkelperspectief is een bouwsteen voor de omgevingsvisie en vormt een afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen.

Landschapspark:

- Wanneer we ons baseren op de gangbare definitie (in de ruimtelijke ordening) van een landschapspark dan wordt daaronder verstaan een groot gebied aan groen dat ingericht is als een landschap; vergelijkbaar met een gebied als bijvoorbeeld de Veluwe.

Amendement:

- Met het amendement 074-2022 Landschapspark en buurtgroen, d.d. 8 november 2022, vraagt de raad aan het college: 'om in de gebiedsvisie voor Houten Oost een landschapspark te ontwikkelen binnen de gemeentegrens van Houten, buiten bestaande en nieuwe woonwijken'. Met als toelichting hierop dat: 'Met de groei van het aantal woningen en inwoners in Houten ook de behoefte aan natuur- en recreatiegebied groeit. Gezien de voorgenomen ontwikkeling van 4750 woningen tot 2040 op verschillende locaties in Houten en (door de gemeente Bunnik) in Odijk West, is het bovendien van belang om in dit gebied ruimte te creëren en te behouden voor het Kromme Rijnlandschap'.

Interpretatie van het amendement:

- Wij omarmen dit amendement ten zeerste en hebben deze opgave als uitgangspunt gesteld bij de gebiedsvisie voor Houten Oost.
- In de toelichting op het amendement herkennen wij dezelfde doelstelling als het programma GGM.
- De term 'landschapspark' zorgt voor verwarring als we dit opvatten volgens de gangbare definitie van een landschapspark. Om begripsverwarring te voorkomen benoemen we het hier als 'strook aan de oostzijde van het plangebied'.
- Wij concluderen dat uw motie in de gevraagde vorm niet uitvoerbaar is in die zin dat we 'een strook aan de oostzijde van het plangebied' niet kunnen ontwikkelen door deze te financieren uit de opbrengsten van de woningbouw.
- De groenopgave in het gehele plangebied is simpelweg te groot in verhouding tot de omvang van het plandeel dat financiële middelen genereert (woningbouwuitgifte) en het vereiste woningbouwprogramma met 2/3 betaalbaar (40-80 ha groen ten opzichte van een plangebied van 150ha).
- In den lande is dat niet anders; het realiseren van nieuwe natuur- en recreatiegebieden is normaal gesproken een publieke investeringsopgave. Voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk is in de regel de ambitie dat de realisatiekosten die gemaakt worden voor de wijk, waaronder het wijkgroen, betaald kunnen worden vanuit de opbrengsten van de woningbouw.
- Wel kunnen we het gehele plangebied zo ontwerpen dat deze strook kan bijdragen aan de overkoepelende groenopgave vanuit Groen Groeit Mee. Sterker nog; bij voorkeur ontwerpen we al het groen in het plangebied integraal mee zodat ook het wijkgroen bijdraagt aan deze opgave.
- Om deze strook aan de oostzijde van het plangebied te realiseren, gaan we op zoek naar andere financieringsbronnen, bijvoorbeeld in de vorm van bijdragen van provincie en Rijk, maar ook kan gedacht worden aan andere organisatievormen zoals groen-blauwe diensten (waarbij partijen gronden pachten en er afspraken zijn over inrichting en (natuur)beheer van de gronden).
- We zien dat ook buurgemeenten en provincie zoekende zijn hoe deze regionale groenopgave te financieren. Binnen de provincie zijn er nu enkele voorbeelden waarbij dit succesvol tot stand gekomen is, zij het op kleinere schaal dan Houten Oost.
- De strook aan de oostzijde van het plangebied is overigens in oppervlakte niet voldoende om te voldoen aan de oppervlakte richtlijn van GGM. Deze zone kan variëren tussen de 40 en 80 hectare, afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp. De overkoepelende visie voor hoe we de groenopgave vanuit Groen Groeit Mee kunnen vormgeven blijft van belang. In de ontwerpogave is al onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om verbindingen te leggen naar Bos Nieuw Wulven en de rest van het Kromme Rijngebied.

3. Toelichting Financiën

In het raadsvoorstel staat toegelicht dat gezien de huidige planfase de haalbaarheid nog niet in detail te beoordelen is. Wel is duidelijk dat de financiële haalbaarheid van de ruimtelijke varianten voor Houten-Oost onder druk staat. De oorzaak van deze druk ligt in de combinatie van de ambities voor het gebied: veel landschap, relatief weinig woningen, een hoog aandeel betaalbaar, de mogelijke voorzieningen op het gebied van mobiliteit en hoge ruimtelijke kwaliteit.

Er zullen daarom keuzes gemaakt moeten worden; we hebben ambities geformuleerd op het ambitieweb, maar we kunnen niet op al deze ambities het maximale realiseren.

We verwachten wel naar een financieel haalbare visie te kunnen toewerken, die samengesteld is uit onderdelen van de schetsscenario's zoals die nu voor participatie vrijgegeven worden. Hierbij is input van de inwoners en stakeholders van belang, om goed afgewogen keuzes te kunnen maken.

Op het moment dat we een toewerken naar een gebiedsvisie, kunnen we de doorrekeningen ook preciezer maken. Dan kunnen ze ook onderscheidend worden in de keuze voor een bepaalde ambities.

4. Toelichting Woonbehoefteonderzoek

Begin april hebben we uw raad geïnformeerd over de uitkomst van de zogeheten 'sneltalksessie' van de provincie Utrecht. Daarin kwam naar voren dat de provincie de lokale behoefte op circa 2.500 woningen raamt voor de periode 2023-2040. Bij het programma Bouwen voor Houten gaan we conform onze woonvisie uit van 4.750 woningen. In de bespreking van de RIB in de Raad is deze discrepantie met onze woonvisie ook aan de orde geweest. Graag geven wij een eerste duiding van deze verschillen, op basis van wat we nu weten. De komende tijd willen we nog in overleg gaan met de onderzoekers van de provincie voor meer achtergrondinformatie. Ook wordt er momenteel door de regio U10 een woningbehoefte-onderzoek uitgevoerd. Op het moment dat de uitkomsten van dit onderzoek definitief zijn zal worden gekeken hoe deze zich verhouden tot onze woonvisie.

Houtense onderzoeken laten een consistent beeld zien.

De door de Raad vastgestelde woonvisie is gebaseerd op het Houtense woningmarktonderzoek uitgevoerd door bureau Companen in 2019. De woonvisie heeft als basis de lokale woningbehoefte. Deze woningbehoefte komt voort uit de Houtense huishoudensgroei die gebaseerd is op geboorte en sterftecijfers, aangevuld met een kleine buitenlandse migratie. Het saldo van de binnenlandse migratie is hierbij op nul gesteld.

Dit jaar heeft de gemeente een nieuwe bevolkingsprognose laten uitvoeren. Deze laat een vergelijkbare trend zien, met een geraamde toename van ongeveer 4420 huishoudens in de periode 2023 – 2040. Deze ligt dicht in de buurt van de prognose van het CBS/PBL (2022) voor dezelfde tijdsperiode.

Hoe kan het dat de provincie andere cijfers heeft?

Het is afhankelijk van welke uitgangspunten gehanteerd worden wat de uitkomst van het onderzoek is. Als prognoses op gemeenteniveau uiteenlopen heeft dat veelal te maken met een uiteenlopende inschatting van de verhuisbewegingen binnen woningmarktregio's. Deze hangen weer samen met waar woningen beschikbaar zijn en waar gebouwd wordt. Met name het door de provincie Utrecht gehanteerde model is vrij gevoelig voor aannames over de nieuwbouw.

Met de uiteenlopende uitgangspunten zijn kortom verschillende vragen aan de onderzoekers gesteld:

- Hoeveel woningen hebben we nodig om in de Houtense woningbehoefte te voorzien? (Houtense woningmarktonderzoek)
- Hoe ontwikkelen bevolking en huishoudens zich in Houten, ofwel hoeveel mensen kunnen er in Houten wonen, bij een bepaalde hoeveelheid veronderstelde nieuwbouw? (provinciale onderzoek).

Door omstandigheden is een aanzienlijk deel van de woningbouwplannen van Houten niet meegenomen in de aannames van het provinciale onderzoek. Inmiddels is de registratie van de woningbouwplannen actueel en volledig. Deze zijn echter nog niet in de aannames van de provincie meegenomen, waardoor de nieuwbouw in Houten veel te laag is ingeschat.

De andere vraagstelling, in combinatie met het hanteren van onvolledige gegevens over de woningbouw in Houten, maakt dat hetzelfde onderzoeksbureau op heel andere resultaten uitkomt.

Wat zijn de consequenties als we minder bouwen dan voor onze eigen behoefte?

Bij te weinig woningbouw voor de autonome behoefte zal een aanzienlijk deel van de Houtenaren die een woning zoekt naar elders in de regio moeten verhuizen. Afgelopen jaren werd een vertreksaldo in de leeftijd 18-25 jaar gecompenseerd door een vestigingssaldo in vooral de leeftijd 26-35 jaar. Indien de nieuwbouw zodanig beperkt wordt dat Houten niet meer in de autonome behoefte kan voorzien, zal deze categorie veel moeilijker een woning kunnen vinden in Houten.

Te weinig bouwen om in de eigen behoefte te voorzien zal ook leiden tot een versnelde vergrijzing. Er zijn dan meer kwetsbare ouderen die zorg nodig hebben en minder vitale inwoners die zorg kunnen verlenen. Met het ontwikkelen van Houten Oost is de verhouding tussen zorgverleners en zorgvragers beter in balans. Ook zijn er dan meer mogelijkheden om de broodnodige geclusterde woonvormen in Houten te realiseren.

Hoe zit dit regionaal?

In de regio en de provincie is sprake van een toenemende schaarste aan woningen. Het lukt niet om met nieuwbouw de groeiende woningbehoefte bij te benen, laat staan het tekort in te lopen. In de woondeals in de provincie Utrecht was voor 2022 de realisatie van 9400 woningen voorzien. Volgens CBS is de woningvoorraad dat jaar per saldo met 7100 woningen toegenomen. In 2022 zijn er dus al 2300 woningen te weinig bij gekomen in de provincie Utrecht. Ook de komende jaren blijft de verwachte woningbouw achter bij de geraamde behoefte.