



Aan het raadslid Van Erp en Werelds (GroenLinks en D66)
i.a.a. de leden van de raad en de commissieleden

Datum	Uw kenmerk	Uw brief van	Ons kenmerk	Bijlagen
10 juli 2024		18 juni 2024	843587	geen
Onderwerp				
Beantwoording Artikel 36 vragen over snelle en betaalbare woningbouw in Houten Oost, tussen droom en werkelijkheid				

Geachte mevrouw Van Erp en mevrouw Werelds,

Op 18 juni 2024 heeft u ons schriftelijke vragen gesteld op grond van artikel 36 van het Reglement van Orde (RvO) over Snelle en betaalbare woningbouw in Houten Oost.

Vraag 1: De wethouder heeft aangegeven dat er nu planvorming plaatsvindt zodat er eind 2024 een uitwerking ligt van een ontwikkeling in Oost. Er moeten snel veel woningen voor onze jongeren en ouderen komen en de focus op “niet kansrijk” gebied lijkt dan geen wijsheid.

a. Hoeveel budget wordt dit jaar uitgetrokken voor de voorbereidende ontwikkelingen?

Antwoord:

De kosten blijven binnen de budgetten die voor Bouwen voor Houten beschikbaar zijn voor visievorming. Naast de kosten voor het stedenbouwkundig bureau en de participatie- en communicatieadviseurs, betreft het onderzoeken op quickscan-niveau voor flora en fauna, archeologie, bodem en energie. Ook is de financiële haalbaarheid van Houten Oost op hoofdlijnen doorgerekend. Voor het gehele programma Bouwen voor Houten is een studie gedaan naar de verkeersbelasting van het wegennet door het toevoegen van 4750 woningen en is onderzoek gedaan naar parkeren voor de gebiedsontwikkelingen.

Op dit moment is € 140.000 uitgegeven aan planvorming voor Houten Oost. In de tweede helft van het jaar staan nog uitgaven gepland voor ca. € 120.000. In deze stap worden de varianten uitgewerkt naar een voorkeursvariant, uitmondend in een gebiedsvisie.

b. Ligt het gezien de uitspraken van de Provincie niet meer voor de hand om de raad te betrekken in de afweging om plannen voor Oost (voorlopig) te parkeren en de schaarse ambtelijke capaciteit en financiële middelen volledig in te zetten op binnenstedelijk bouwen?



Antwoord:

De Provincie stelt in haar toelichting op haar ambtelijke beoordeling van de locatie Houten Oost dat deze op dit moment nog niet kansrijk is, maar stelt eveneens dat de locatie in breder perspectief onderzocht zou kunnen worden om de kansrijkheid beter in beeld te krijgen: 'Op zich kan een woonwijk buiten het "korset" van ringwegen zorgen voor een groen en landschappelijk woonmilieu waarbij de stad-landrelaties zowel functioneel en ruimtelijk kunnen worden opgezocht, benut en versterkt. De ligging nabij stations zou ook een aanleiding kunnen vormen om eventueel extra te programmeren, boven op de bestaande lokale woonbehoefte.'

In het programmaplan Bouwen voor Houten is deze visievorming, zowel binnenstedelijk als voor Houten Oost opgenomen met als basis het collegeprogramma. Als uitwerking hiervan heeft het college op 10 oktober 2023 het plan van aanpak vastgesteld voor de marsroute naar het bouwen van 2.750 woningen in Houten Oost. Het plan laat zien hoe we toewerken naar de gebiedsvisie voor Houten Oost. Tijdens het rondetafelgesprek in januari 2024 is door de portefeuillehouder aangegeven dat dit jaar de participatieronde plaatsvindt om te komen tot een gebiedsvisie. Wij betrekken ook de provincie bij deze participatie en informeren hen ambtelijk over het proces en de varianten. Door onze plannen te concretiseren dragen we bij aan de haalbaarheid en aan de onderbouwing voor een wijziging van het provinciale beleid. We gaan er van uit dat de provincie in onze gebiedsvisie goede mogelijkheden ziet om het landschap van het Kromme Rijngebied te versterken en tegelijkertijd ruimte te bieden voor de grote vraag naar betaalbare woningen.

- c. Houdt het college, gezien de uitkomst van de ambtelijke beoordeling, rekening met een plan B in plaats van de locatie Houten Oost? Indien niet, onder welke omstandigheden wil het college wel in gesprek met de raad over het mogelijk opstellen van een plan B?**

Antwoord:

Wij houden ons aan het collegeprogramma waarin is opgenomen om voor Houten Oost te komen tot een gebiedsvisie. Dit is ook in het programmaplan Bouwen voor Houten opgenomen. Het programmaplan Bouwen voor Houten geeft aan hoe we willen komen tot gebiedsontwikkelingen in de gebieden CMK en Houten Oost. Gebiedsontwikkeling is een langjarig proces waarbij de ontwikkeling van diverse partijen en factoren afhankelijk is. Toestemming van de provincie is er daar één van maar bijvoorbeeld ook de bereidheid van marktpartijen in het CMK gebied om ontwikkelingen tot stand te brengen. Gelet op de door u gememoreerde ambtelijke capaciteit is het een bewuste bestuurlijke keuze om focus te houden op Houten Oost. Er wordt op dit moment dan ook niet gewerkt aan een plan B.

- d. Wanneer acht het college het een geschikt moment om in gesprek met de Raad over mogelijke alternatieven te gaan, gezien de urgentie van snelle en betaalbare woningbouw?**

Antwoord:

We zijn op dit moment nog steeds ambtelijk en bestuurlijk in gesprek met de provincie; in oktober is weer een bestuurlijk overleg over Houten Oost. Deze gesprekken geven geen aanleiding om nu naar alternatieven te kijken voordat de visievorming gereed is.

Wij onderschrijven de urgentie van snelle en betaalbare woningbouw. Daarom werken we binnen het Programma Bouwen voor Houten aan een aantal prioritaire locaties om op deze locaties zo snel mogelijk te kunnen komen tot woningbouw. Verder houden wij ons aan de doelstellingen van het Programma Bouwen voor Houten, waarin we inzetten op zowel binnenstedelijk verdichten als visievorming voor Houten Oost. Daarnaast worden nieuwe kansrijke initiatieven nader onderzocht, zoals bijvoorbeeld Randhoeve 221.

Vraag 2: Uit bijlage 2 van de RIB van 12-04-2024 blijkt dat, volgens de gegevens van de Provincie, met het binnenstedelijk bouwen van 2000-2500 woningen Houten voldoet aan de eigen behoefte, en dat mogelijke woningbouw in Houten-Oost “bij uitstek” voor de behoefte uit de regio is.

- a. Kunt u deze constatering onderbouwen met de gegevens waarop deze is gebaseerd? Welk deel van de mogelijke woningbouw in Oost zou Houten voor de regio bouwen en welk deel voor eigen behoefte?**

Antwoord:

Wij gaan bij het programma Bouwen voor Houten uit van onze eigen Woonvisie. Die is gebaseerd op het woningbehoefteonderzoek dat Companen voor ons heeft uitgevoerd in 2019. Dit laat een behoefte zien van 4750 woningen tot 2040. We constateren dat de provincie afwijkende cijfers presenteert. Op basis van onderzoeken die door hetzelfde bureau zijn uitgevoerd. We zijn nog aan het onderzoeken hoe het kan dat de provincie andere cijfers presenteert. Companen is een betrouwbaar onderzoeksbureau. Een mogelijke verklaring kan zijn dat provinciaal op een ander abstractieniveau is gekeken dan lokaal. Wij hebben op dit moment geen enkele aanleiding te twijfelen aan onze eigen cijfers. De bevolkingsprognoses geven geen aanleiding aan te nemen dat de cijfers niet meer valide zouden zijn.

- b. Wanneer Houten Oost voornamelijk voorziet aan behoefte voor de regio, welk gevolg heeft dat voor de beoordeling van ‘kansrijkheid’ door de Provincie naar de toekomst?**

Antwoord:

Volgens onze woonvisie is dit is op dit moment niet het geval. Uit de ambtelijke beoordeling van Houten Oost door de provincie blijkt dat zij in Houten Oost in potentie een locatie zien die voor de regio bedoeld is.

Vraag 3: Op dit moment investeert de gemeente in het maken van schetsontwerpen voor het gebied Houten-Oost en wil hier na de zomer van 2024 participatie op starten. Dit wekt de indruk bij inwoners dat Houten-Oost op korte termijn kansrijk is. De gemeente is verantwoordelijk voor eerlijke communicatie zodat teleurstelling en verlies van vertrouwen in de overheid door inwoners wordt voorkomen.

- a. Erkent het college dat nu schetsontwerpen maken verwachtingen geeft aan inwoners en belanghebbenden die mogelijk niet waargemaakt worden? Op welke manier(en) gaat het college overschatte verwachtingen voorkomen dan wel hiermee om in de communicatie, zodat het vertrouwen van inwoners niet geschaad wordt?**

Antwoord:

Nee, het college ziet dat fundamenteel anders. Gebiedsontwikkeling is een langjarig proces. Dit zal in de communicatie naar de inwoners steeds benadrukt worden. Ter illustratie; de ontwikkeling van Kersenweide in onze buurgemeente Bunnik heeft 8 jaar geduurd en is op dit moment nog steeds niet helemaal gereed. Bij gebiedsontwikkeling hebben we altijd te maken met diverse partijen waar de ontwikkeling afhankelijk van is, waaronder in dit geval toestemming van de provincie. Er is, gelet op de varianten die in september aan uw raad zullen worden gepresenteerd, sprake van haalbare planvorming. Dat de provincie op dit moment nog geen groen licht heeft gegeven doet daar niet aan af.

- b. Het risico is aanwezig dat schetsontwerpen die nu gemaakt worden, achterhaald raken als woningbouw in Houten Oost nog (lang) niet kansrijk is. Op welke manier neemt het college in de participatiesessie en communicatie rondom Houten Oost van dit jaar de risico's van een 'niet kansrijk' plan (met bijbehorende onnodige inzet van financiële middelen en ambtelijke capaciteit) mee?**

Antwoord:

Gebiedsontwikkeling is een langjarig proces. De definitieve gebiedsvisie dient zo flexibel te zijn dat deze ruimte biedt om trends en ontwikkelingen in de toekomst op te kunnen vangen. Faseringsmogelijkheden in de gebiedsvisie moeten schommelingen de conjunctuur kunnen opvangen. Deze schetsen zijn nodig om de gebiedsontwikkeling een stap verder te brengen. Daarnaast willen we dat de plannen goed ingepast worden op de plannen van onze buurgemeenten. Ook daarom is het nodig dat er schetsen gemaakt worden.

Een afschrift van deze brief wordt aan de leden van de gemeenteraad verzonden.

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met Marianne van Ammers via telefoonnummer (030) 63 92 611.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,
de loco-secretaris, de burgemeester,

H. Vicino

G.P. Isabella