

# Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 726947  
Zaaknummer: 838766

Houten, 2 juli 2024



gemeente Houten

## Onderwerp:

Vrijgeven varianten Houten Oost

## Beslispunten:

1. Bijgaande vier varianten, Nieuw Houten, Buurtschappen, Het Nieuwe Dorp en Houtens Buiten, voor de gebiedsontwikkeling van Houten Oost vrij te geven voor inwonersparticipatie.
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.

---

## Samenvatting

Het collegeprogramma benoemt dat voor Houten Oost een marsroute wordt ontwikkeld naar het bouwen van 2.750 woningen in Houten Oost, met als uitgangspunt de lijnen van het Houtens Manifest. Als hoofdambitie hebben we ons gesteld dat Houten Oost een internationaal voorbeeld wordt van betaalbaar wonen in het groen. Een klimaatadaptieve wijk met buitenruimte die bijdraagt aan een gezonde leefomgeving met ruimte voor ontmoeten en bewegen. We gaan hiermee voor een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte, waarin groen de boventoon voert, met ruime wandel- en fietspaden waar mensen zich vrij kunnen bewegen. Vanaf oktober 2023 is gewerkt aan het opstellen van varianten voor een gebiedsvisie. Basis voor de varianten vormen de uitgangspunten die voortvloeien uit divers vastgesteld beleid of regionale afspraken. Het betreft varianten omdat ze ieder dezelfde randvoorwaarden hebben. Ze zijn verschillend in de wijze waarop deze randvoorwaarden vorm krijgen en in de wijze waarop overige ambities gerealiseerd kunnen worden. De varianten geven inzicht in hoe de ambities met elkaar samenhangen en wat er gebeurt met de andere ambities als er nadruk wordt gelegd op één van de ambities.

Om hier goed inzicht in te krijgen hebben we een ambitieweb opgesteld. Door het gebruik hiervan verkrijgen we inzicht in hoe de varianten op bepaalde ambities scoren en is het mogelijk keuzes te maken binnen dit spanningsveld van ambities. Inzichten van zowel professionals, inwoners en stakeholders dienen bij deze afweging betrokken te worden. De participatie is een belangrijke stap om inzicht te krijgen in de voorkeuren en keuzes van de inwoners en stakeholders in de samenleving. Deze participatie helpt het college om uiteindelijk met een voorstel voor de definitieve gebiedsvisie te komen waarin zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan de ambities.

Bij de verkenningen naar het door de raad verzochte landschapspark hebben we geconstateerd dat de ruimte binnen het plangebied te beperkt van omvang is om te kunnen spreken van een landschapspark. Wel willen we graag de in het amendement geformuleerde ambitie in stand te houden, namelijk het belang om in dit gebied ruimte te creëren en te behouden voor het Kromme Rijnlandschap.

Hierbij willen we aansluiten bij een grotere opgave voor het gehele Kromme Rijn Linie Landschap en onderzoeken hoe de gebiedsontwikkeling voor Houten Oost hieraan kan bijdragen. Wij zien goede mogelijkheden om delen van het plangebied te verweven met een groter gebied, aansluitend en versterkend op de doelstellingen van Groen Groeit Mee en de ambities van het Kromme Rijn Linie Landschap.

De varianten zijn op hoofdlijnen financieel doorgerekend. Hieruit blijkt dat de financiële haalbaarheid onder druk staat maar dat er voldoende mogelijkheden zijn binnen- of met beperkte bijstelling van de randvoorwaarden om tot een financieel haalbare gebiedsvisie te komen. Het niet meenemen van de overkoepelende groenopgave in de gebiedsexploitatie draagt bij aan de haalbaarheid van het plan.

---

## Aanleiding

In het Collegeprogramma 2022 – 2026: 'Samen met inwoners bouwen aan een toekomstbestendig Houten' is opgenomen dat het College de realisatie van 4.750 woningen

tot 2040 met de hoogst mogelijke prioriteit wil oppakken. Het collegeprogramma benoemt dat voor Houten Oost een marsroute wordt ontwikkeld naar het bouwen van 2.750 woningen in Houten Oost, dit met als uitgangspunt de lijnen van het Houtens Manifest. Op 10 oktober 2023 heeft het college het plan van aanpak vastgesteld dat deze marsroute beschrijft en laat zien hoe we toewerken naar de gebiedsvisie voor Houten Oost.

Onderdeel van deze marsroute is het opstellen van verschillende scenario's, of eigenlijk varianten, voor de mogelijke ontwikkeling van Houten Oost. Het betreft varianten omdat ze ieder dezelfde randvoorwaarden hebben. Ze zijn verschillend in de wijze waarop deze randvoorwaarden vorm krijgen en in de wijze waarop overige ambities gerealiseerd kunnen worden.

De verschillende ambities staan regelmatig op gespannen voet met elkaar. Om beter inzicht te krijgen in hoe deze ambities samenhangen en wat er gebeurt als de nadruk gelegd wordt op één van de ambities, hebben we een ambitieweb opgesteld. Door het gebruik hiervan verkrijgen we inzicht in hoe de varianten op bepaalde ambities scoren en is het mogelijk keuzes te maken binnen dit spanningsveld van ambities. Inzichten van zowel professionals, inwoners en stakeholders dienen bij deze afweging betrokken te worden.

Nu is het moment dat we in beeld willen brengen welke belangen en inzichten er bij inwoners en stakeholders in de samenleving zijn. Door hen te bevragen waar hun voorkeuren liggen kunnen we op basis van de varianten toewerken naar een voorkeursvariant, uitmondend in een definitieve gebiedsvisie waarin zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan de ambities.

## Totstandkoming van de varianten

Vanaf oktober 2023 is gewerkt aan het opstellen van de varianten. Basis voor de varianten vormen 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.

Om de lijnen van het Houtens Manifest in de varianten te verweven is de afgelopen periode diverse keren met het Houtens Manifest gesproken. Ook is in deze periode meerdere keren overleg geweest met Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) om er zeker van te zijn dat de varianten voldoen aan de vereiste van 'bodem- en watersturend' als leidend principe van gebiedsontwikkeling. Verder zijn de varianten vormgegeven met behulp van alle betrokken vakafdelingen bij de gemeente en op onderdelen gevoed door beperkt extern onderzoek<sup>1</sup>.

## Internationaal voorbeeld van betaalbaar wonen in het groen

Als hoofdambitie hebben we ons gesteld dat Houten Oost een internationaal voorbeeld wordt van betaalbaar wonen in het groen. Een klimaatadaptieve wijk met buitenruimte die bijdraagt aan een gezonde leefomgeving met ruimte voor ontmoeten en bewegen. We gaan hiermee voor een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte, waarin groen de boventoon voert, met ruime wandel- en fietspaden waar mensen zich vrij kunnen bewegen. Deze wensen vragen om een autoluwe inrichting. De groene omgeving verdraagt zich immers niet zo goed met de aanblik van geparkeerde auto's. Logischerwijs hoort daarbij een inrichting met autovrije zones. De ruime mate waarin het OV binnen handbereik is, en een uitstekend fiets en wandelnetwerk rechtvaardigen het principe van zoveel mogelijk autovrij en een lage parkeernorm. Deze ambitie wordt ondersteund door en sluit aan op het regiopoortenbeleid dat inzet op het terugdringen van de automobiliteit.

## Varianten en ambities

Alle varianten hebben dezelfde uitgangspunten en voldoen daarmee aan de beleidsmatige vereisten. Ze verschillen echter in stedenbouwkundig karakter en in de wijze waarop ze verschillende ambities mogelijk maken.

## Landschapspark en buurtgroen

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

<sup>1</sup> Het betreft 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 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. Vanwege kostenoverwegingen hebben we nog geen uitgebreid archeologisch onderzoek gedaan.

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'.

Bij het amendement is geen verdere uitwerking gegeven van de definitie landschapspark. Wanneer we ons baseren op de gangbare definitie 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. Een beperkte strook aan de zijkant van het gebied binnen de gemeentegrens voldoet daar niet aan; qua oppervlakte is dat te gering om te voldoen aan de gangbare definitie van een landschapspark. Wij zien echter wel goede mogelijkheden voor een ontwikkeling in combinatie met het landschap van het Kromme Rijngebied, deels buiten het plangebied en deels buiten onze zeggenschap. Daarbij sluiten we aan bij de uitgangspunten van Groen Groeit Mee en de ontwikkeling van een onbelemmerde aansluiting van het buitengebied met Houten Oost. We zien hierbij voor Houten Oost een park met landschapswaarden in- en om de wijk dat bijdraagt en opgaat in het landschap van het Kromme Rijn Linie Landschap. Houten Oost nestelt zich hierbij in het landschap. Dit vraagt een visieopgave op het buitengebied tussen Houten en Odijk die ook door de provincie wordt ondersteund en is geagendeerd, zo is gebleken uit de conclusies van de snelkooksessie. Deze elementen bij elkaar genomen maken dat onze gebiedsontwikkeling ten aanzien van het landschapspark een meer overstijgende visie vraagt dan de inrichting van een strook aan de zijkant.

### **Groen Groeit Mee**

Bij buitenstedelijke gebiedsontwikkeling verplicht de provincie dat er ook regio-groen moet worden ontwikkeld. Dit is een vereiste naast het toevoegen van buurtgroen (van 75m<sup>2</sup> per woning). Als richtgetal wordt een oppervlakte van 500m<sup>2</sup> groen per woning gehanteerd binnen een straal van 5km. De 'handreiking nieuwe woongebieden' van de provincie die is opgesteld vanuit Groen Groeit Mee biedt verdere definiëring wat onder dit regiogroen kan worden verstaan. Het betreft dan bijvoorbeeld het herinrichten van bestaand openbaar groen, het verbinden van paden die recreatief gebruikt kunnen worden, het medegebruik organiseren van particulier groen of het realiseren van nieuw groen. De regio-opgave komt voor Houten Oost neer op 137 ha. De intentie om regiogroen te ontwikkelen komt met de doelstelling van het amendement. Vanuit het programma Groen Groeit Mee is de ambitie om bij verstedelijking tegelijkertijd ook onze landschappen en groenstructuren te verbinden en versterken. De ambitie is het Kromme Rijngebied toegankelijker te maken voor inwoners, de ecologische waarden en biodiversiteit te vergroten en de waterbergingscapaciteit te verhogen.

### **Overkoepelende groenopgave**

Voor de gebiedsontwikkeling in Houten Oost zien we derhalve vanuit groen één overkoepelende opgave namelijk: een groengebied tot stand brengen dat de ambities voor natuur, landschap, ecologie, waterberging en recreatie kan verwezenlijken. Voor deze opgave zien wij goede mogelijkheden om delen van het plangebied te verweven met het Kromme Rijnlandschap, aansluitend en versterkend op de doelstellingen van Groen Groeit Mee en de ambities van het Kromme Rijn Linie Landschap. In de ontwerpogave is onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om het wijkgroen onderdeel uit te laten maken van dit grotere geheel waarbij verbindingen worden gelegd naar Bos Nieuw Wulven en het Kromme Rijngebied. De varianten bieden verschillende mogelijkheden om het Kromme Rijnlandschap op te waarderen

Deze grotere opgave van regio groen brengt hoge kosten met zich mee. 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. Dit uitgangspunt hanteren we ook in Houten-Oost. Doordat ook een groenopgave wordt voorzien, die in omvang het 'wijkgroen' ver overstijgt, ontstaat een disbalans tussen de omvang van het plandeel dat financiële middelen genereert (woningbouwuitgifte) en de omvang van de overkoepelende groenopgave.

Concreet betekent dit dat binnen de financiële mogelijkheden van de gebiedsexploitatie wel het wijkgroen is te realiseren maar niet de overkoepelende groenopgave. Dit wijkgroen is

zoals gezegd wel zo vormgegeven dat het onderdeel uitmaakt en bijdraagt aan het grotere geheel. Voor de overige delen in het plangebied die bijdragen aan de overkoepelende groen opgave is vooralsnog geen dekking.

### **Financiële haalbaarheid**

Tegelijk met het opstellen van de varianten zijn deze door plan-economisch adviesbureau Stadkwadraat financieel doorgerekend. Gezien de huidige planfase is de haalbaarheid nog niet in detail te beoordelen. 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. De vierde variant staat zodanig onder druk dat het lastig is deze te realiseren zonder de ambities bij te stellen.

In de vervolguiterwerking naar een voorkeursvariant dient te worden gezocht naar een goede balans tussen het ambitieniveau (ruimtelijke en programmatische kaders) en het opbrengend vermogen van de ontwikkeling. Het financieel optimaliseren van de genoemde parameters vormt daarbij de eerste opgave. Hiervoor worden voldoende mogelijkheden gezien binnen of met beperkte bijstelling van de randvoorwaarden.

We hebben er voor gekozen om zelfstandig te starten met de visievorming voor deze ontwikkeling, los van de gebiedseigenaren. Dit om een goed beeld te krijgen van onze ambities en de financiële realiteitszin hiervan. Op weg naar een voorkeursvariant en definitieve gebiedsvisie, voeren we overleg met de eigenaren en marktpartijen. We zijn hier recent mee gestart. Deze laatsten zijn voor 2/3 eigenaar van dit gebied. Bij het insteken van dit onderhandelingsproces met de marktpartijen hebben we een aanzienlijke mate van beïnvloedbare factoren die van invloed zijn op de mate waarin deze ontwikkeling betaalbaar wordt.

### **Houten HUB is een apart traject**

In het plangebied van Houten Oost is ook de zoeklocatie van de Houten HUB gelegen. Dit betreft een tijdelijke gebiedsontwikkeling van maximaal 15 jaar, gericht op het huisvesten van woningzoekenden, statushouders/ asielzoekers en de drie maatschappelijke organisaties; Voedselbank, KrachtFabriek en Doorgeefluik. Het zoekgebied omvat 2 hectare van de in totaal 150 hectare plangebied voor Houten Oost.

De Houten HUB volgt een apart proces dat los staat van de gebiedsvisie voor Houten Oost. Houten HUB gaat een programmatische urgente vraag huisvesten die om een korte ontwikkeltijd vraagt. De gebiedsvisie is gericht op permanente woningbouw. Beide processen kennen ook een andere planologische procedure. Voor het opstellen van de gebiedsvisie betekent dit dat we zowel stedenbouwkundig als procesmatig geen rekening houden met de Houten HUB. Dit is ook met de provincie zo overeengekomen.

Realisatie van de definitieve woningbouw zal geruime tijd in beslag nemen. Bij de planning zal er rekening mee worden gehouden dat het gebied waar de Hub gelokaliseerd is, ontwikkeld zal worden nadat de planperiode van de Hub voorbij is.

### **Participatie**

Om een goed afgewogen beeld te kunnen vormen van alle belangen en inzichten die er zijn in de samenleving, willen we alle betrokken stakeholders en inwoners vragen naar waar hun voorkeuren liggen; wat spreekt hen aan en in welke (onderdelen van de) varianten zien ze dat terug. Voor deze participatie is een participatieplan op hoofdlijnen opgesteld dat aangeeft op welke wijze we deze participatie vormgeven. Kern van de participatie is dat er een keuze moet worden gemaakt tussen de verschillende ambities die in het ambitieweb zijn benoemd.

De varianten geven inzicht in hoe de ambities met elkaar samenhangen en wat er gebeurt met de andere ambities als er nadruk wordt gelegd op één van de ambities. Door het gebruik van het ambitieweb krijgen we inzicht in hoe de varianten op bepaalde ambities scoren en is het mogelijk keuzes te maken binnen dit spanningsveld van ambities. Inzichten van zowel professionals, inwoners en stakeholders dienen bij deze afweging betrokken te worden. De participatie is een belangrijke stap om inzicht te krijgen in de voorkeuren en keuzes van de inwoners en stakeholders in de samenleving. Deze participatie helpt het college om uiteindelijk met een voorstel voor de definitieve gebiedsvisie te komen waarin zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan de ambities. Het participatieplan op hoofdlijnen is ter kennisname bij dit raadsvoorstel gevoegd.

---

## Beoogd effect

Het doel van de participatie bij de gebiedsontwikkeling in Houten Oost is de kwaliteit van de gebiedsvisie te verhogen. Door middel van participatie inventariseren we de wensen en kansen die relevant zijn voor de gebiedsvisie. Voorafgaand aan de participatie met inwoners en stakeholders maken we graag uw raad deelgenoot van het opstellen van de varianten. Zo ontstaat de mogelijkheid om binnen uw raad over de varianten te spreken en van gedachten te wisselen over de aspecten die bij het opstellen van de gebiedsvisie een rol spelen. Dit biedt de mogelijkheid om bijvoorbeeld via moties belangrijke aandachtspunten voor de participatie mee te geven. Het amenderen van varianten is ons inziens niet aan de orde aangezien het College op dit moment leidend is door een proces van open participatie te starten waarbij we participatief toewerken naar een voorkeursvariant en uiteindelijk een definitieve gebiedsvisie.

Alleen daar waar het gaat om het eerdere amendement betreffende het landschapspark vragen we uw raad op dit moment om het kader bij te stellen omdat anders geen van de varianten uitvoerbaar is.

---

## Argumenten per beslispunt

### *1.1 Het is wenselijk zowel bestuurlijk als maatschappelijk inzicht te geven in de randvoorwaarden en ambities voor deze gebiedsontwikkeling*

Alle beleidsmatige randvoorwaarden voor deze gebiedsontwikkeling zijn geïnventariseerd. Hierbij gaat het zowel om gemeentelijke als ook regionale kaders waaraan deze gebiedsontwikkeling dient te voldoen. Het is wenselijk om inwoners en stakeholders inzicht te geven in waar we staan bij de bouwopgave voor nieuwe woningen.

### *1.2 Sturing op ambitie en karakter is wenselijk om de definitieve gebiedsontwikkeling op te stellen.*

Rekening houdend met de gestelde randvoorwaarden zijn er verschillende varianten mogelijk die van elkaar verschillen in karakter en ambitie. Naast professionele vakinhoudelijke beoordeling van de varianten is het ook van belang maatschappelijke inbreng te krijgen op de varianten. Dit met als doel de kwaliteit van de gebiedsvisie te vergroten en te komen met een gebiedsvisie die recht doet aan de uitkomsten van de participatie.

### *1.3 Om met eigenaren en regiopartners in gesprek te gaan over deze gebiedsontwikkeling is het wenselijk dat uw raad kennis heeft van de varianten*

Houten Oost is onderwerp van gesprek bij de provincie en op regionale beleidstafels. Zowel bij de herijking van het Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP), als bij het ontwikkelperspectief voor het Kromme Rijn Linie Landschap (KRL), wordt gesproken over de gebiedsontwikkeling Houten Oost. Bij het uitwerken van de varianten naar een gebiedsvisie zal ook het overleg met de eigenaren van de gronden opgestart worden. Naast gemeentelijk eigendom en de particuliere erven in het gebied, is een groot deel in eigendom bij marktpartijen. Met de marktpartijen heeft een eerste overleg plaatsgevonden. Startpunt van deze gesprekken zijn de randvoorwaarden en ambities zoals die in de varianten zijn opgenomen.

#### *a. De ruimte binnen het plangebied is te beperkt van omvang om te kunnen spreken van een landschapspark.*

Het opnemen van een landschapspark in de gebiedsvisie voor Houten Oost is als opdracht meegegeven vanuit de raad. Hierbij is het belang benadrukt dat in het gebied ruimte gecreëerd en behouden wordt voor het Kromme Rijnlandschap. Wij zien goede mogelijkheden om delen van het plangebied te verweven met een groter gebied, aansluitend en versterkend op de doelstellingen van Groen Groeit Mee en de ambities van het Kromme Rijn Linie Landschap.

#### *b. Het is van belang voor de kwaliteit van de totale gebiedsontwikkeling dat de overkoepelende groenopgave integraal deel uitmaakt van de gebiedsvisie*

Bij het opstellen van de varianten houden we rekening met wijkgroen en overig groen. Beide groenopgaven maken integraal onderdeel uit van de gebiedsvisie en ondersteunen de ambitie vanuit Groen Groeit Mee om het Kromme Rijngebied toegankelijker te maken voor inwoners, de ecologische waarden en biodiversiteit te vergroten en de waterbergingscapaciteit te verhogen. Door ruimte in het plangebied

hiervoor te reserveren en mee te ontwerpen ontstaan kansen om deze ambities te kunnen realiseren.

---

## Kanttekeningen

---

- 1.1. *We starten met de participatie, ondanks dat de locatie Houten Oost nog niet is opgenomen in het provinciaal programma Wonen en Werken.*  
Op diverse beleidstafels wordt Houten Oost als kansrijk gezien. Het Integraal Ruimtelijk Perspectief waarbij Houten als regiopoort is benoemd, wordt komend jaar herijkt. Het regiopoortenbeleid gaan uit van stedelijke ontwikkeling nabij openbaar vervoerknooppunten. Houten Oost ligt op 5 minuten fietsafstand van twee NS-stations met bijbehorende voorzieningen. Daarmee kan Houten Oost gezien worden als uitbreiding van Houten als regiopoort. Als uitkomst van de snelkooksessie van de provincie heeft de provincie aangegeven dat nader ontwerpend onderzoek naar dit gebied noodzakelijk is. In het collegeprogramma hebben we aangegeven dat we visievorming ter hand nemen. Een volgende stap in deze visievorming is starten met de participatie. Zo kunnen we toewerken naar een integrale gebiedsvisie, waar ook de overkoepelende groenopgave in combinatie met het Kromme Rijn Linie Landschap een plek krijgt.  
In de raadsinformatiebrief over de uitkomsten van de snelkooksessie hebben we u hierover geïnformeerd. Op basis van de informatie en signalen die met ons zijn gedeeld tijdens de conclusie van de snelkooksessie hebben we aangenomen dat de provincie aan tafel zou komen. Echter, we merken op dit moment in bestuurlijk opzicht dat de uitwerking daarvan nog nader onderwerp van gesprek is.
- 1.2. *Niet alle varianten zijn bij voorbaat financieel haalbaar*  
De financiële haalbaarheid van de ruimtelijke varianten voor Houten-Oost staat onder druk. Gezien de huidige planfase is de haalbaarheid nog niet in detail te beoordelen, maar elk van de varianten laat voorlopig een financieel tekort zien van enkele procenten van de totale opgave. Bij drie van de vier varianten is voldoende perspectief om deze richting een haalbaar plan te optimaliseren. Bij een van de varianten is dit perspectief er niet. De oorzaak voor het tekort ligt in de combinatie van de ambities voor het gebied: veel landschap, relatief weinig woningen, een hoog aandeel betaalbaar, veel gebruik van gebouwde parkeervoorzieningen en hoge ruimtelijke kwaliteit. Deze geformuleerde ambities leiden tot druk op de financiële haalbaarheid.  
Aangezien we in de participatie willen achterhalen wat maatschappelijk gewaardeerd wordt, vinden we het toch van belang om deze variant mee te nemen in de participatie. Het kan zijn dat onderdelen hiervan toch van belang gevonden worden. We kunnen dan onderzoeken of we aspecten hiervan toch kunnen realiseren in de voorkeursvariant.
- 2.1 *Rekening houdend met alle ambities voor de gebiedsontwikkeling is er aanvullende financiering nodig voor het realiseren van de overkoepelende groenopgave.*  
Bij de gebiedsontwikkeling van Houten Oost staan twee ambities voor hetzelfde gebied centraal; het realiseren van een woonwijk (met 2.750 woningen) en het bijdragen aan de opgaven vanuit Groen Groeit Mee voor het Kromme Rijn Linie Landschap. Een opgave omvangrijker dan een wijkpark, met nieuwe natuurlijke gebieden. Het realiseren van nieuwe natuur- en recreatiegebieden is normaal gesproken een publieke investeringsopgave. Dit betekent dat het aanleggen van een landschapspark inherent vergt dat er publieke middelen beschikbaar zijn. Voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk is in de regel de ambitie dat de realisatiekosten kunnen worden betaald uit de opbrengsten van de wijk. Het groen (wijkpark) in de wijk kent hierbij een relatie en balans met de omvang van de woningbouwontwikkeling. In de huidige varianten is sprake van een disbalans tussen de kostendragers in het gebied (woningbouw) en de kostenelementen van de gebiedsexploitatie. Een in te richten landschapspark is een opgave die groter is dan vanuit de wijk direct bekostigd kan worden.

---

## Participatie

---

Voor de participatie is een participatieplan op hoofdlijnen opgesteld dat aangeeft op welke wijze we deze participatie vormgeven. Het plan op hoofdlijnen vormt de leidraad over de draaiboeken op onderdelen. Het participatieplan op hoofdlijnen is een bijlage bij dit raadsvoorstel.

Kern van de participatie is dat er een keuze moet worden gemaakt tussen de verschillende ambities die in het ambitieweb zijn benoemd. De varianten die nu voorliggen geven inzicht in hoe de ambities met elkaar samenhangen en wat er gebeurt met de andere ambities als er nadruk wordt gelegd op één van de ambities. Door het gebruik van het ambitieweb krijgen we inzicht in hoe de varianten op bepaalde ambities scoren en is het mogelijk keuzes te maken binnen dit spanningsveld van ambities. Inzichten van zowel professionals, inwoners en stakeholders dienen bij deze afweging betrokken te worden. De participatie is een belangrijke stap om inzicht te krijgen in de voorkeuren en keuzes van de inwoners en stakeholders in de samenleving. Deze participatie helpt het college om uiteindelijk met een voorstel voor de definitieve gebiedsvisie te komen waarin zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan de ambities. Het participatieplan op hoofdlijnen is ter kennisname bij dit raadsvoorstel gevoegd.

---

## Financiën en formatie

---

De kosten voor de participatie zijn opgenomen in het projectbudget voor het opstellen van de gebiedsvisie.

---

## Communicatie

---

Nu we participatie starten, kunnen we inzichtelijk maken op welke wijze wij de gebiedsontwikkeling voor Houten Oost voor ons zien. Als hoofdambitie hebben we ons gesteld dat Houten Oost een internationaal voorbeeld wordt van betaalbaar wonen in het groen. Een klimaatadaptieve wijk met buitenruimte die bijdraagt aan een gezonde leefomgeving met ruimte voor ontmoeten en bewegen.

Met deze stap komt de realisatie van Houten Oost een stap dichterbij. We geven inzicht in ons proces en kunnen we inwoners en stakeholders hier verder over informeren en bij betrekken. De communicatie hierover zal via de diverse gangbare communicatiekanalen plaatsvinden. Van de participatie zal verslaglegging plaatsvinden.

---

## Voortgang

---

De participatie zal in de periode september – november 2024 plaatsvinden. Op basis van de bevindingen zal een voorkeursvariant worden opgesteld, uitmondend in een definitieve gebiedsvisie. We verwachten in Q1 2025 van het stedenbouwkundig bureau een eindversie te ontvangen die in Q2 zal worden voorgelegd aan uw raad.

---

## Evaluatie

---

De bevindingen van de participatie zullen in een participatieverslag worden vastgelegd.

Houten, 9 juli 2024

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

H. Vicino

G.P. Isabella

---

## Bijlagen

---

1. Presentatie varianten Ziegler Branderhorst
2. Notitie uitgangspunten en ambities
3. Participatieplan

---

## Verantwoordelijke portefeuillehouders college

---

1e PoHo: Paul van Ruitenbeek  
2e PoHo: ..

# Raadsbesluit

Voorstelnummer: 726947



gemeente Houten

## Onderwerp

Vrijgeven varianten Houten Oost

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2 juli 2024 gelezen en besluit:

1. Bijgaande vier varianten, Nieuw Houten, Buurtschappen, Het Nieuwe Dorp en Houtens Buiten, voor de gebiedsontwikkeling van Houten Oost vrij te geven voor inwonersparticipatie.
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.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 24 september 2024.

De raad van de gemeente Houten,  
de griffier,  
{ {?esl:Signer2:Capture:size(200,100)} }

de voorzitter,  
{ {?esl:Signer1:Capture:size(200,100)} }

C.M.S. Visser

G.P. Isabella