

Onderzoek gebiedsontwikkeling Houten-Noordwest en -Oost
Notitie werkgroep Duurzaamheid: verdieping duurzaamheid Houten-Noordwest en -Oost

Door: B. Tettelaar- van Nunen
Datum: 15/07/2021
Versie: definitief

Inleiding

In dit document wordt een vergelijking gemaakt tussen de potentiële ontwikkelgebieden Houten-Noordwest en Houten-Oost (hierna kortweg: Noordwest en Oost) op het gebied van duurzaamheid.

In de Ruimtelijke Koers stonden algemene randvoorwaarden en ambities ten aanzien van duurzaamheid, zoals dat een (deel)gebied uiteindelijk energieneutraal moet zijn. In deze notitie gaan we er voor het gemak van uit dat de gestelde randvoorwaarden en ambities ook binnen een eventuele toekomstige ruimtelijke visie gaan gelden. De ambities van Houten en de landelijke opgaven op dit thema zijn immers ongewijzigd. Deze randvoorwaarden en ambities gelden voor zowel Noordwest als Oost en gaan vooral over de kwaliteit die je binnen een gebied wilt realiseren. De gebieden verschillen echter in de mate waarin en het gemak waarmee de duurzaamheidsambities binnen de gebieden te realiseren zijn en welke consequenties dat heeft op kansen dat biedt voor de duurzaamheidsambities van Houten als totaal. Deze notitie focust met name op die laatste vraag: wat is voor Houten de meest duurzame keuze?

Beantwoording van deze vraag gebeurt via een expert judgement. Als basis voor deze vergelijking is de Sweco-notitie 'Duurzaamheid Ruimtelijke Koers Gemeente Houten' van 9 november 2019 die in het kader van het opstellen van de Ruimtelijke Koers is opgesteld gebruikt. In die notitie is een algemene vergelijking gemaakt tussen de kansen voor duurzaamheid in verschillende type ontwikkelgebieden: verdichtingslocaties, transformatielocaties en uitleglocaties. Verdichtingslocaties zijn binnenstedelijke locaties waar de locatie transformeert en een (deels) nieuwe functie krijgt door sloop/nieuwbouw of door wijziging in functie (bijvoorbeeld parkeerterrein wordt woongebied). Bij verdichting wordt er meer bebouwing toegevoegd dan dat er aanwezig was. Transformatielocaties zijn locaties waar gebouwen behouden blijven en een nieuwe functie krijgen. Uitleglocaties zijn locaties buiten het bestaande bebouwd gebied (vaak agrarisch gebied). Uiteraard is er in de praktijk vaak sprake van mengvormen. Noordwest is te typeren als een verdichtings- en transformatiegebied, Oost als een uitleglocatie. De notities die in het kader van de Ruimtelijke Koers zijn opgesteld zijn op de volgende locatie in te zien:

<https://online.ibabs.eu/ibabsapi/publicdownload.aspx?site=Houten&id=fdc51240-70ef-432e-8e2b-41a0bc5050eb>

Onderzoeksvragen:

Om Noordwest en Oost met elkaar te kunnen vergelijken zijn de volgende vragen bekeken en beantwoord:

1. Wat zijn kansen/bedreigingen of sterktes/zwaktes wat betreft duurzaamheid in brede zin binnen de twee te onderzoeken locaties (Noordwest vs. Oost)?
2. Wat is de betekenis en zijn de kansen/bedreigingen van een keuze voor Noordwest dan wel Oost voor de duurzaamheidsambities van Houten als totaal?

Daarbij is specifiek voor Houten-Oost een aanvullende vraag gesteld:

3. Geeft het Manifest Houtense Koers, waarmee een bepaalde invulling wordt gegeven aan ontwikkelgebied Houten-Oost, aanleiding tot aanvullingen op de beantwoording van bovenstaande drie vragen?

Op de volgende pagina's wordt ingegaan op de beantwoording van de vragen.

Bevindingen

Vraag 1: Wat zijn kansen/bedreigingen of sterktes/zwaktes wat betreft duurzaamheid in brede zin binnen de twee te onderzoeken locaties (Noordwest vs. Oost)?

De Sweco-notitie

(<https://online.ibabs.eu/ibabsapi/publicdownload.aspx?site=Houten&id=fdc51240-70ef-432e-8e2b-41a0bc5050eb>) met "scores" voor verdichtings-, transformatie- en uitleglocaties biedt een goede basis voor de vergelijking van de kansen en bedreigingen op hoofdlijnen binnen Noordwest (een transformatie- en verdichtingsgebied) en Oost (een uitleglocatie).

Over het algemeen zijn de duurzaamheidseisen en uitgangspunten goed in het ontwerp in te passen, ongeacht het type gebied. De kansen op het gebied van energie en klimaatadaptatie zijn voor het eindresultaat binnen Oost groter dan binnen Noordwest. Dat heeft alles te maken met het feit dat Oost een uitleglocatie is, waar nog alles optimaal kan worden ingevuld, terwijl Noordwest al een bepaalde inrichting en bebouwing kent. Voor circulariteit liggen er in Noordwest juist meer kansen dan in Oost.

Tegelijkertijd biedt Noordwest meer kansen voor een duurzame verbeteringslag ten opzichte van de huidige situatie. Bijvoorbeeld door toevoegen van groen en/of het uitvoeren van energiebesparende maatregelen van bestaande bouw of het vervangen van oudere bouw door nieuwe energiezuinige bouw. Terwijl bij een keuze voor Oost een stuk landelijk gebied verdwijnt dat een functie heeft of kan hebben voor duurzaamheidsopgaven (zoals klimaatadaptatie) in Houten. Daarover gaat de volgende vraag.

Vraag 2: Wat is de betekenis en zijn de kansen en mogelijke bedreigingen voor de bestaande stad voor de keuze voor Noordwest dan wel Oost i.h.k.v. duurzaamheid?

Bij vraag 1 draaide het om de duurzaamheid binnen de gebieden zelf, hoe duurzaam is het gebied na afronding van de ontwikkeling. Dat geeft geen inzicht in de kansen of bedreigingen voor de duurzaamheid in Houten als totaal. Op basis van expert judgement is in onderstaande tabel een inschatting van gemaakt van het effect van de komst van woningbouw in de gebieden Noordwest en Oost op de duurzaamheidsopgaven in (bestaand) Houten en de kansen (+) of bedreigingen (-) die een gebiedsontwikkeling daarvoor vormt:

	Noordwest	Oost
Energie:		
'Van het aardgas af' & energiebesparing gebouwde omgeving	+	n.v.t.
Energieopwek gebouwde omgeving	+	n.v.t.
Benutten restwarmte	+	+/-
Windenergie*	-	-
Zonnevelden*	n.v.t.	-
Terugdringen uitstoot verkeer & vervoer ¹	+	-
Klimaatadaptatie:		
Ontsteden & vergroenen	+	-

¹ Voor deze indicator is de locatie van Noordwest en Oost meest bepalend. Het is bovendien een afgeleide van de door de werkgroep mobiliteit gesignaleerde consequenties van ontwikkeling in Noordwest en Oost, waarbij Noordwest betere kansen biedt voor openbaar vervoer en fietsverbindingen met de huidige kern van Houten en met de regio Utrecht (met zwaartepunt de stad Utrecht). Dit zijn in de basis duurzamere vervoersvormen dan autoverkeer.

	Noordwest	Oost
Ontkoppelen	+	n.v.t.
Tegengaan hittestress	+	-
Tegengaan verdroging	+	+
Waterberging	+/-	+
Circulariteit:		
Hergebruik bestaande gebouwen	+	n.v.t.
Hergebruik materialen	+	+
Inzet biobased materialen	+/-	+
Functiemenging/deeleconomie	+	+/-
MPG ² eis	+/-	+

Conclusie vraag 2

Als we kijken naar de duurzaamheid van Houten als totaal dan scoort Noordwest beter dan Oost. Dit heeft vooral te maken met het feit dat het bestaand bebouwd gebied is waar al duurzaamheidsopgaven liggen. Bij het transformeren van dit bestaande gebied kunnen deze bestaande duurzaamheidsopgaven direct opgepakt worden. Het toevoegen van nieuwe bebouwing in Oost pakt op een aantal thema's juist negatief uit.

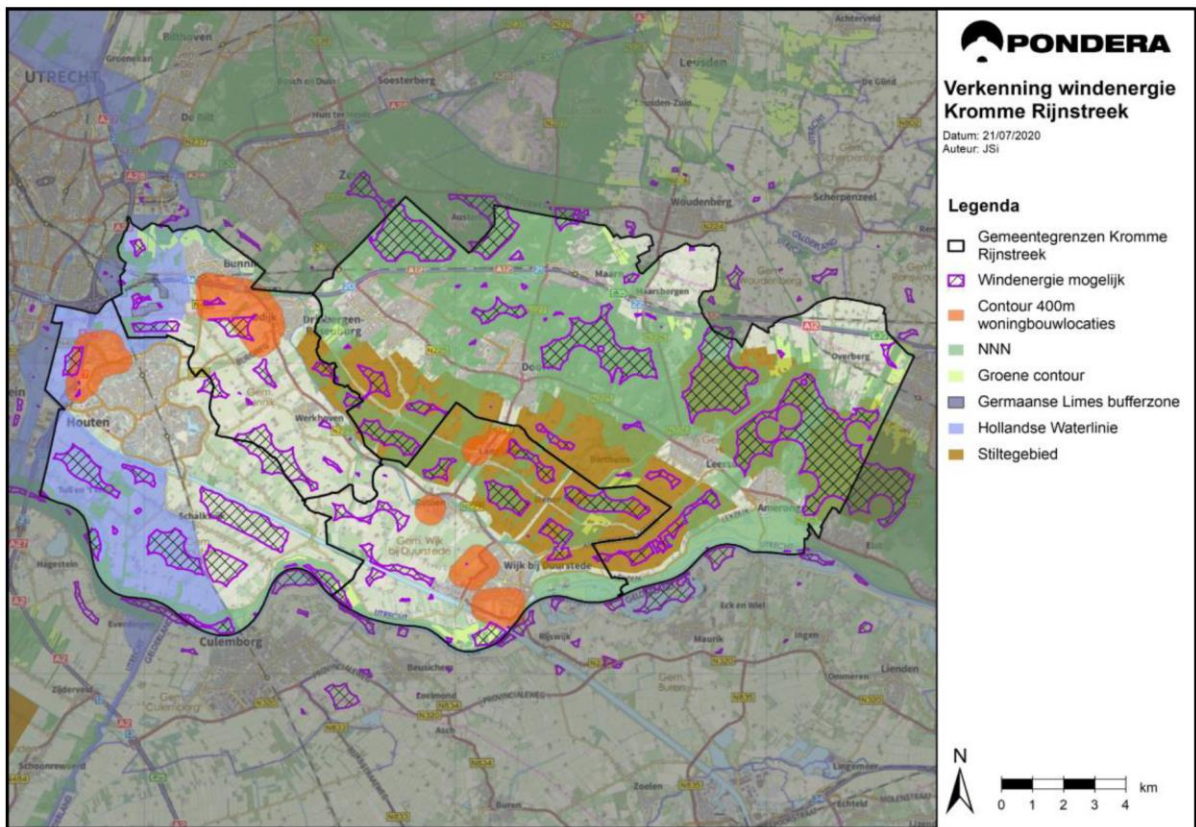
*Toelichting op de scores voor windenergie en zonnevelden

Voor de Regionale Energie Strategie (RES) is in beeld gebracht waar in de Kromme Rijngemeenten er technisch-ruimtelijk potentieel is voor windmolens en zonnevelden. Dat heeft de volgende potentiekaarten opgeleverd. In bovenstaande score is gekeken naar het effect van Noordwest en Oost op de gebieden in en direct grenzend aan Houten met potentie voor zonne- en windenergie. In de RES 1.0 zijn geen zoekgebieden in Houten opgenomen voor windenergie, wel voor zonnevelden.

Uit de potentiekaart voor windenergie blijkt dat woningbouw in Noordwest de mogelijkheden voor windenergie kan beperken ten westen van de A27. Woningbouw in Oost kan de mogelijkheden voor windenergie beperken direct naast Houten-Oost, op de grens van Houten en Bunnik. Dit gebied ligt voor een deel binnen de gemeente Houten en voor een deel binnen gemeente Bunnik. Het gebied is in totaliteit beschouwd, omdat de RES-opgave niet ophoudt bij onze gemeentegrens. Daarmee is er geen verschil tussen Noordwest en Oost.

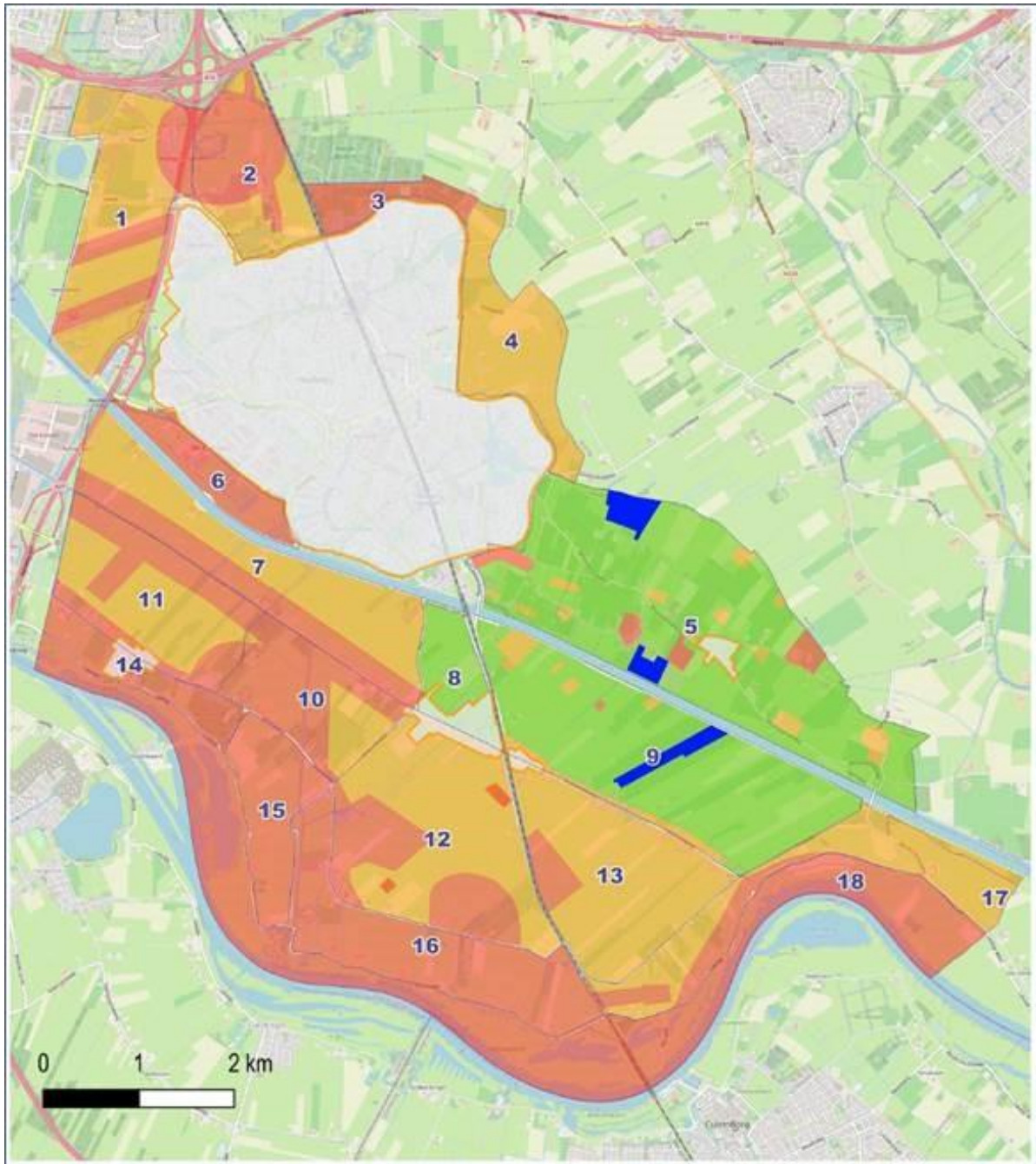
Een keuze voor woningbouw in Noordwest heeft geen effect op de kansen voor zonnevelden, aangezien het voor het grootste deel al bebouwd gebied is. Een keuze voor woningbouw in Oost gaat ten koste van het landelijk gebied en verkleint daarmee het gebied waarbinnen er mogelijkheden zijn voor zonnevelden.

² MPG = Milieuprestatie Gebouwen. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Hiervoor gelden wettelijke grenswaarden. Bij transformatie van een bestaand gebouw, is het moeilijk/onmogelijk de actuele MPG-eis te realiseren (oude materialen). Bij nieuwbouw of sloop-nieuwbouw is dit goed mogelijk. Daarom is de score in Noordwest een +/-.



Technisch-ruimtelijke potentiekaart windenergie Kromme Rijnstreek

N.B. Deze kaart is gemaakt in een periode dat er een voorstel aan de raad voor lag voor woningbouw in Noordwest en een landschapspark in Oost. Vandaar dat Houten-Noordwest als potentiële woningbouwlocatie op de kaart opgenomen is en -Oost niet.



Definitieve kanskaart zonnevelden

(besluitvorming gemeenteraad 8 juli 2021; gebied 4 is Houten-oost, Noordwest ligt binnen de huidige bebouwde kom; wit = bebouwde kom, blauw = vergund zonneveld, rood= geen zonnevelden mogelijk, groen = zonnevelden mogelijk, weinig beperkingen aanwezig, oranje = zonnevelden mogelijk, onder strenge voorwaarden.)

Vraag 3: Geeft het manifest Houtense Koers, waarmee een bepaalde invulling wordt gegeven aan ontwikkelgebied Houten-Oost, aanleiding tot aanvullingen op de beantwoording van bovenstaande drie vragen?

In het manifest Houtense Koers zijn de volgende duurzaamheidsambities/-uitgangspunten opgenomen:

- Energiepositief: woningen en overige gebouwen zijn zo mogelijk energieleverend.
- CO₂-positief: er wordt ingezet op CO₂-positief bouwen door veel met natuurlijke, biobased materialen te werken. Beton en aluminium worden zo veel mogelijk vermeden.
- Circulair: er wordt maximaal ingezet op hergebruik van materialen en beperken van bouwafval. In 2021 is dat minimaal 10%, en elk jaar wordt dat met 5% verhoogd. In 2030 moet nieuwbouw voor minimaal 50% uit hergebruikte materialen bestaan.
- Demontabel: woningen worden zo ontworpen dat ze makkelijk demontabel en herbruikbaar zijn.
- Natuurinclusief: woningen bieden ook woongelegenheden voor flora en fauna.
- Klimaatbestendig: Houten-Oost wordt de koelste wijk van Houten met veel water en schaduw; de volgorde voor waterafvoer is vasthouden, bergen en afvoeren.

Voor het overgrote deel komen deze ambities overeen met de ambities en inzet van de gemeente Houten en zal de beoordeling bij de bovenstaande drie vragen niet anders zijn indien in Oost voor een invulling conform het manifest wordt gekozen.

Uitzondering hierop is de ambitie om energiepositief te bouwen. Daarmee gaat het manifest verder dan de gemeentelijke ambitie van een energieneutraal gebied met bij voorkeur nul-op-de-meterwoningen. Daardoor kan Oost op basis het manifest duurzame energie leveren aan bestaand Houten en zo een bijdrage leveren aan de ambitie om een energieneutrale gemeente te worden.

Bij hoogbouw (boven zes bouwlagen) is anno 2021 nul-op-de-meter al een uitdaging, laat staan energiepositief bouwen. De ambitie energiepositief bouwen heeft daarmee een directe invloed op de uitwerking van de eventuele gebiedsontwikkeling. Het aantal te realiseren woningen binnen het gebied wordt bijvoorbeeld beperkt. Mogelijk is ook extra ruimte op/aan/bij een woning of binnen het plangebied nodig voor duurzame energieopwek. Ruimte die dan niet meer benut kan worden voor bijvoorbeeld klimaatadaptatie of biodiversiteit.

Conclusie vraag 3

Een keuze voor uitvoering van het Manifest Houtense Koers is op duurzaamheid in grote lijnen vergelijkbaar met de ambities en uitgangspunten van de gemeente. Alleen op duurzame energieopwek “scoort” het manifest beter, maar dit heeft consequenties of kan dat hebben voor de ambities/uitgangspunten op andere thema's (zie hierboven).

Overall conclusie op de onderzoeksvragen

Duurzaamheid binnen de ontwikkelgebieden Houten-Noordwest en Houten-Oost is veelal binnen het ontwerp te realiseren. In Houten-Oost is dat eenvoudiger dan in Noordwest, omdat dit een uitleglocatie is, een “blanco vel”. Alleen voor circulariteit zijn er binnen Houten-Noordwest betere kansen, doordat dit een transformatielocatie is.

Voor de duurzaamheidsopgaven van Houten als totaal is Houten-Noordwest de beste keuze, omdat bestaande duurzaamheidsopgaven kunnen worden opgepakt binnen de gebiedsontwikkeling en de groene ruimte in Houten-Oost beschikbaar blijft voor andere opgaven (zoals klimaatadaptatie).

Een inhoudelijke variant voor woningbouw in Oost, zoals het manifest Houtense Koers, is voor deze totaalafweging tussen Noordwest en Oost niet onderscheidend.

Aandachtspunten voor het vervolg

Ongeacht welke keuze wordt gemaakt, veel van de duurzaamheidsambities zijn via een goed ontwerp te realiseren. Daarom is het belangrijk om expertise op het gebied van energie,

klimaatadaptatie en circulariteit te verankeren in een eventueel toekomstig ontwerpteam als Houten overgaat tot gebiedsontwikkeling. In het ontwerp van een ontwikkelgebied verdient de toekomstige energievoorziening extra aandacht. Dat zal consequenties hebben die het individuele projectniveau overstijgen. Daarom is het goed om voor elk te ontwikkelen gebied een eigen energieplan te maken, waarin de fundamentele keuzes en uitgangspunten voor de toekomstige energievoorziening in het gebied worden vastgelegd. Zeker in gebieden waarin locatie-gericht/organisch ontwikkeld gaat worden en/of collectieve energie-ingrepen en/of -oplossingen in beeld zijn (bijvoorbeeld een warmtenet of wijkbatterij), is dit cruciaal.