

Onderzoek gebiedsontwikkeling Houten-Noordwest en -Oost
Notitie werkgroep Werken en Economie: Verdieping werken en economie Houten-Noordwest en
Oost

Door: J. Zwart & K. Senden
Datum: 17/07/2021
Versie: definitief

Inleiding

In deze notitie wordt ingegaan op de (on)mogelijkheden wat betreft werken en economie voor beide te onderzoeken gebieden Noordwest en Oost. De notitie is een aanvulling op de eerdere notitie 'Prettig Werken in Houten' die in het kader van het traject van de Ruimtelijke Koers is opgesteld. Deze notitie is op de volgende locatie op Ibabs terug te vinden:

<https://online.ibabs.eu/ibabsapi/publicdownload.aspx?site=Houten&id=8b3b2215-3781-4207-88e9-a6a23783ad2f>

Vanuit de werkgroep werken en economie concentreert de vraagstelling in het onderzoek zich op de vragen over de ontwikkelmogelijkheden van deze gebieden in economische zin. Zijn de gebieden Noordwest en Oost te ontwikkelen als zelfstandige economische dragers? En wat zijn de kansen en bedreigingen wat betreft werken en economie in de onderzoeksgebieden?

We gaan in deze notitie in op zowel de ontwikkeling van nieuw terrein als de mogelijkheden voor transformatie en mengen van functies in beide gebieden. Deze notitie is dan ook als input gebruikt bij de ontwikkeling van de scenario's.

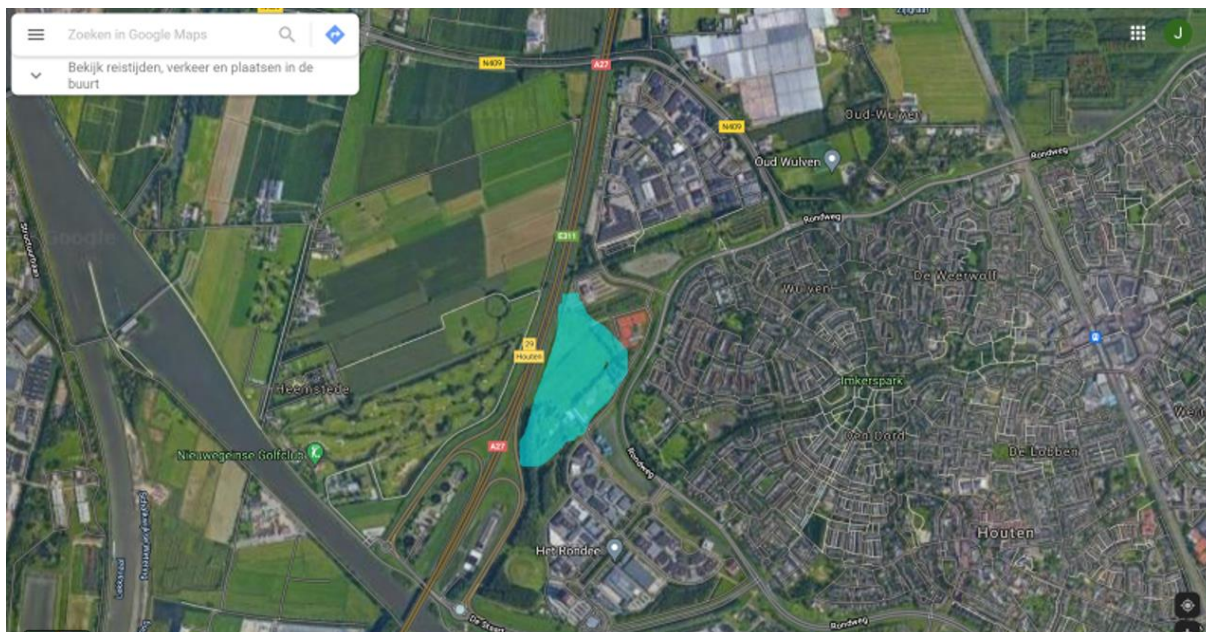
Noordwest: focus op werken, ook combinaties met wonen en voorzieningen

Toevoegen werken

Het toevoegen van werkgelegenheid kan op een aantal manieren worden bewerkstelligd. Enerzijds kan aan bestaande bedrijven uitbreidingsruimte worden geboden op de bestaande locatie door intensivering van het ruimtegebruik. Anderzijds kan nieuwe bedrijvigheid worden toegevoegd door uitbreiding van het bedrijfsareaal. Tevens is een combinatie denkbaar dat nieuwe bedrijven zich mengen met reeds gevestigde bedrijven en medegebruiker van de bestaande ruimte worden.

Een belangrijk kenmerk van het gebied Noordwest is dat het dicht bij de A27 is gelegen en al specifieke werkgebieden kent, te weten Het Rondeel en Doornkade. Het betreft hier traditionele monofunctionele bedrijventerreinen met een divers pallet aan midden- en kleinbedrijven. De opzet van de terreinen biedt hier kansen tot intensivering van het gebruik van de beschikbare ruimte. Een belangrijk aandachtsveld is daarbij wel de parkeerdruk die daarmee kan ontstaan.

Tussen Rondeel en Doornkade in ligt het gebied Hof van Wulven. Een groen gebied met bestemming recreatie en evenementen. Dit gebied kan als bedrijventerrein worden ontwikkeld waarmee een toevoeging (dan wel compensatie, zie verderop) van ca. 6 ha aan bedrijventerrein wordt behaald. Zeer geschikt als werkgebied voor midden- en kleinbedrijf. Dit is een invulling die in de varianten/scenario's onderzocht kan worden. Deze toevoeging zou het totale werkgebied vergroten en de potentie van doorontwikkeling tevens vergroten. Immers met meer massa is er meer draagkracht voor ondersteunende functies die op een modern bedrijventerrein aanwezig zijn. Zoals horeca, kinderopvang, hotel en congresruimte en openbaar vervoer. Bovendien zou intensivering/verdichting van de bestaande bedrijventerreinen functionele meerwaarde creëren. Efficiënter ruimtegebruik, deelauto concepten en parkeervoorzieningen hebben ook baat bij dergelijke ontwikkelingen.



Realisatie van een kleinschalig werkgebied (ca. 6 ha) op deze locatie past echter vooralsnog niet in de regionale strategie voor werklocaties – daar wordt uitgegaan van gebundelde regionale terreinen – en dus zal toevoeging van bedrijventerrein in Houten ook in regionaal verband moeten worden besproken en getoetst in het kader van de regionale planning werklocaties en het IRP.

Functiemenging

Een andere vorm van ruimtelijke invulling voor Noordwest betreft functiemenging. Het gaat daarbij om een combinatie van activiteiten gericht op het uitoefenen van een bedrijf, recreatie, sport, maatschappelijke voorzieningen en wonen.

Het uitgangspunt hierbij is dat er in een zone langs de A27 (circa 300 meter) geen woonfunctie wordt gerealiseerd in verband met de adviezen van de GGD en de wens die de raad hierover heeft uitgesproken (amendement) om een gebiedsontwikkeling inclusief deze wens te onderzoeken. Deze grens vormt een harde scheiding in de mogelijkheden waar het gaat om mengbaarheid (met wonen). Het onderzoek concentreert zich dan ook met name op de mogelijkheden om wonen buiten de 300 metergrens toe te voegen waarbij tevens gekeken wordt naar de mogelijkheden om dit met werken te mengen.

Optie 1: Functiemenging op gebiedsniveau (zoals voorzien in de Ruimtelijke Koers)

In dit geval bedoelen wij menging als de vorm waarbij een strikte scheiding tussen werken (A) en niet-werken (B), zoals op de meeste gebieden van toepassing in Houten, wordt losgelaten. Een deel van Doornkade (B) dat op aanvaardbare afstand van de A27 is gelegen (> 300 meter) kan worden herontwikkeld als woon-werk gebied. Deze strook is de overgangszone tussen het bestaande resterende werkdeel (ten noorden van de Essenkade, dicht bij de snelweg) en het bestaande woondeel (Borchen, Campen). In dit nieuwe woon-werk gebied zijn bedrijven in de milieucategorie tot categorie 2 toelaatbaar. Om dit nieuwe woon-werkgebied te kunnen realiseren wordt de bestaande bedrijvigheid in kaart gebracht en indien niet passend op termijn uit gefaseerd. Ditzelfde is bij de revitalisering van het bedrijventerrein De Schaft gebeurd. Zoals eerder aangegeven zou kleinschalige (ambachtelijke) bedrijvigheid, ICT based, zorg- en dienstverlenende economie een plaats hierin kunnen krijgen. We verwijzen hierbij naar het rapport van STEC over de haalbaarheid van mengen op Doornkade en de Schaft (bijlage bij de nota 'prettig werken in Houten':

<https://online.ibabs.eu/ibabsapi/publicdownload.aspx?site=Houten&id=8b3b2215-3781-4207->

[88e9-a6a23783ad2f](#)). Ook zullen ZZP-ers zich hier kunnen vestigen. Het creëren van ontmoetingsruimten en aanlandplaatsen faciliteert deze doelgroep.



Figuur 1 Werken (A) en wonen-werken (B) op Doornkade

Optie 2: Harde scheiding van wonen en werken op gebiedsniveau (geen functiemenging)

Een hardere scheiding van wonen (D) en werken (C) op Doornkade biedt kansen voor optimalisering van de ruimtelijke kwaliteit in dit werkgebied en het vergroot tevens de verdichtingskansen¹ (optimalisatie van ruimtegebruik - hogere floor space index FSI) voor zowel werken als wonen. Het betekent dat bestaande bedrijvigheid ter plaatse kan doorontwikkelen en kan worden behouden. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om verkeersstromen te ontvlechten (geen vrachtverkeer in woonwijk) en er zo een veiliger woon-werk gebied van te maken. Functiemenging én intensivering (zorgvuldig ruimtegebruik) wordt toegepast waar de kansrijkheid het grootst is (waar op dit moment een lage FSI- score is) en altijd in overleg met ondernemers. Op de scheidingslijn van werken en wonen zou rekening moeten worden gehouden met conflicterende functies. Dit kan door aangepaste woningen of maximalisering van toegestane milieucategorieën.



Figuur 2 Harde scheiding wonen (D) en werken (C) Doornkade

Vervangingsvraag

Indien herontwikkeling en functiemenging op Doornkade plaatsvindt, kan worden overwogen om een nieuw, lokaal werkgebied Hof van Wulven (max. 6 ha, zoals hiervoor beschreven onder 'toevoegen werken') te ontwikkelen om de vraag naar vervangingsruimte te faciliteren. Dit geeft de mogelijkheid om bedrijven vanuit Doornkade hier naartoe kunnen verplaatsen en hiermee krijgt bedrijvigheid (kleinschalig, ambachtelijk, creatief) ruimte krijgt om door te groeien. Een andere mogelijkheid is dat uit te plaatsen bedrijven naar bedrijventerreinen

¹ STEC onderzoekt momenteel in U10/U16 verband de mogelijkheden en kansen voor verdichting op bestaande bedrijventerreinen (kavel- en terreinniveau) en beschrijft de best practices. Hier kunnen we voor Doornkade ons voordeel mee doen.

elders in Houten of in de regio verhuizen. Indien Doornkade niet wordt herontwikkeld, is de hier benoemde vervangingsvraag uiteraard aanzienlijk kleiner en zou uitbreiding van bedrijvenareaal betekenen, dat er ook nieuwe werkgelegenheid kan worden aangetrokken.

3e Voorzieningsgebied

Een andere mogelijkheid wanneer er bijvoorbeeld geen functiemenging plaatsvindt op Doornkade (en er dus geen vervangingsruimte nodig is voor bedrijven), kan een andere bestemming voor Hof van Wulven de functie als 3^e voorzieningsgebied zijn, met eventueel werken, maar daarnaast ook ruimte voor maatschappelijke- en sportfuncties (zoals bijvoorbeeld sportscholen, kinderopvang, paramedische bedrijfjes en kleinschalige Leisure). Op de huidige voorzieningsgebieden Weteringhoek en Kruisboog is nagenoeg geen ruimte meer om nieuwe maatschappelijke bedrijven en organisaties te vestigen. Er is echter een latente vraag naar beschikbare ruimte hiervoor. Hof van Wulven kan zich zo ontwikkelen als economisch-maatschappelijk werk- dan wel voorzieningsgebied tussen Doornkade en het Rondeel.

Oost: vooral woongebied, met kleinschalige werkfuncties in de wijk

In Houten Oost worden niet direct mogelijkheden gezien voor realisatie van een nieuw werkgebied. Ontsluiting en ligging ten opzichte van hoofdwegenstelsel zijn belangrijke factoren bij het bepalen van een goede locatie voor een bedrijventerrein. De ligging ten opzichte van de uitvalswegen A27 en A12 (op grotere afstand) en de daarmee benodigde ontsluiting zijn ongunstiger (t.o.v. Noordwest) en daarmee is sprake van verkeersbelasting op ongewenste locaties (zoals de Rondweg naar de A27). De enige mogelijkheid voor een kleinschalig solitair bedrijventerrein zien we direct langs de Limesbaan (N421) met een goede ontsluiting van/naar de A12 (via de Limesbaan). Echter, de ruimte lijkt te ontbreken om hier een terrein van formaat op eigen grondgebied te kunnen realiseren. Daarom is een optie om Bunnik-Zuid als regionaal bedrijventerrein te ontwikkelen een betere variant; hier wordt momenteel binnen U10 bestuurlijk over gesproken.

Wel zien we in Oost mogelijk ruimte voor kleinschalige bedrijven in de wijk. Naast de reeds bekende mogelijkheden vanuit bestaand beleid ten aanzien van beroep en bedrijf aan huis – dit beleid willen we verruimen – zien we specifiek voor Oost kansen voor aanlandplekken in de wijk (ZZP-ers) en mogelijk een bedrijfsverzamelgebouw voor kleinschalige (kantoorachtige) bedrijvigheid (dit moet nader worden verkend). Maar in eerste instantie lijkt Houten Oost primair geschikt als een nader te onderzoeken woonlocatie.

Detailhandel in Noordwest of Oost

Detailhandel is een apart aandachtsveld in de ontwikkeling. Belangrijk is dat bij ontwikkelingen goed wordt nagegaan dat een mogelijk te realiseren kleinschalig winkelgebied niet ten koste gaat van de detailhandelsstructuur en dan met name het bestaande hoofdcentrum het Rond.

Afhankelijk van de omvang van een nieuwe woonwijk in Noordwest of Oost zou er een bescheiden buurtwinkelvoorziening kunnen passen. Daarbij valt te denken aan een buurtsupermarkt in combinatie met aanvullende verswinkels als een bakker, slager en groentewinkel. Uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er op dit moment reeds ruimte is voor één of twee extra supermarkten in Houten. Door toevoeging van nieuwe woningen in Houten zoals in de vorm en omvang zoals voor Oost wordt onderzocht, ontstaat hiervoor nog meer planologische ruimte. Er zal echter goed onderzocht moeten worden wat de effecten op de bestaande winkelcentra zijn.

Conclusie

Houten heeft qua aantal arbeidsplaatsen een relatief kleine economie; de bevolking is harder gegroeid dan de werkgelegenheid en daarmee neemt de werkgelegenheidsfunctie (aantal

arbeidsplaatsen per 1.000 inwoners 18-66 jaar) af. In de 'kleine economie' (qua aantal arbeidsplaatsen) die Houten rijk is, is het behoud van werkgelegenheid een belangrijk doel. Er zijn genoeg kansen die een ruimtelijke ontwikkeling in Noordwest of Oost daartoe bieden. Op basis van dit onderzoek naar de mogelijkheden in Noordwest en Oost, kan worden gezegd dat de ontwikkeling van Noordwest een grotere economische potentie heeft; dit komt enerzijds vanwege de geografische ligging (dichtbij bestaande bedrijventerreinen, uitvalswegen) en anderzijds vanwege vestigingsplaatsfactoren waarbij ontsluiting/bereikbaarheid met stip op de eerste plek staat. Het ligt vanuit economisch perspectief minder voor de hand om een nieuw bedrijventerrein in Oost te ontwikkelen omdat dit gebied op grote afstand van belangrijke uitvalswegen zoals de A27 en de A12 ligt en daarmee minder goed ontsloten/bereikbaar is. Tot slot geldt zowel voor Noordwest als voor Oost dat een optimale ontsluiting/bereikbaarheid (fiets/OV/auto) essentieel is voor de economische (door)ontwikkeling van deze gebieden.

Die kansen liggen met name in het gebied Noordwest waarbij wordt aangehaakt bij de bestaande bedrijventerreinen. Voor een detailhandelsontwikkeling in een van beide gebieden is het van belang om het effect op de bestaande detailhandelsstructuur te onderzoeken.