

Reflectie Manifest Houtense Koers op Onderzoek gebiedsontwikkeling Houten-Noordwest en -Oost

0. Algemeen

Naar aanleiding van verschillende moties van de gemeenteraad is het 'Manifest Houtense Koers' betrokken bij het Onderzoek gebiedsontwikkeling Houten-Noordwest en -Oost. We hebben frequent overlegd met het Ontwerpteam en regelmatig contact gehad met de wethouder. Ten behoeve van deelname aan dit traject hebben we een geheimhoudingverklaring ondertekend. Het overleg in het Ontwerpteam is in goede sfeer verlopen. Het traject heeft ons veel meer tijd en energie gekost dan we vooraf hadden kunnen bedenken. Mede een gevolg van de (grote) geboden ruimte om onze inbreng te leveren. Dat hebben we zeer gewaardeerd, en verdient absoluut complimenten!

We realiseren ons dat het een flinke omschakeling van het Ontwerpteam geveerd heeft, dat haar afweging Oost versus Noordwest immers in de Ruimtelijke Koers al gemaakt had. Er zijn erg veel zaken (in meer of mindere mate) onderzocht, we hebben er daarom voor gekozen ons vooral te richten op de opzet en de financiële haalbaarheid van de variant Manifest (Scenario 3).

We kunnen ons op hoofdlijnen vinden in het resultaat van het onderzoek, en met name ook in de conclusie dat de financiële haalbaarheid van bouwen in Oost goed is te noemen (zeker ten opzichte van het alternatief), waarbij er bovendien nog diverse optimalisaties mogelijk zijn. We vinden wel dat er in de stukken nog te weinig gedaan is met de uitkomsten van de doorrekening, inclusief investeringsagenda en begrotingseffecten. Er resteren in alle scenario's immers nog meer en minder substantiële financiële tekorten (zie hieronder bij punt 3). Er ontbrak in het overzicht van de inzichten in de Hoofdrapportage (hoe globaal ook omschreven) een 'financieel' inzicht. De aanvulling (inzicht 12) vult dat gemis onvoldoende in.

Er is slechts op een heel beperkte en globale manier aangegeven hoe deze financiële tekorten gedicht zouden kunnen worden. In die zin zijn de huidige uitkomsten nog onvoldoende om te dienen als basis voor besluitvorming. Wat ons betreft had al een eerste optimaliseringslag uitgevoerd kunnen en moeten worden, bijvoorbeeld t.a.v. een aantal van de geschetste dilemma's. Met alle aannames en onzekerheden van dien. Dan zouden ook de financiële effecten van te maken keuzes meer inzichtelijk geworden zijn. Wat is het financiële effect (op de tekorten) van hogere dichtheden, of het niet verleggen van de Rondweg, bijvoorbeeld.

Hoewel we veel waardering hebben voor de schetsen die zijn gemaakt bij de verschillende scenario's, willen we benadrukken dat deze wat ons betreft vooral een functionele rol hebben, en dat ze voor ons niet meer, maar ook niet minder zijn dan een mogelijke invulling. We denken dat voor een optimale invulling van Houten-Oost nog betere opties in het verschiet liggen. We hebben er al een klaar liggen.

We vinden het ook jammer dat het onderzoek naar de gevolgen voor de automobiliteit niet de harde cijfers heeft opgeleverd om al echte conclusies te kunnen trekken.

Verder zijn we blij dat de invulling van Noordwest minder stedelijk is geworden.

Over een aantal aspecten zijn we het (nog) niet of gedeeltelijk eens geworden. Die punten hebben we in deze reflectie opgenomen. Allereerst volgen enkele algemene opmerkingen. In de bijlage hebben we een groot aantal voorbeelden opgesomd van zaken die in het Hoofdrapport in onze ogen of te 'gekleurd', of onvoldoende onderbouwd, of niet conform de feiten zijn beschreven. Het Ontwerpteam heeft vervolgens nog op deze 'reflectie' gereageerd. Het is mogelijk dat in onze reflectie nog enkele opmerkingen staan die in de laatste versie van het Hoofdrapport zijn aangepast.

1. Niet alles is onderzocht

We hebben ons terughoudend opgesteld in het agenderen van onderzoek, en ons gevoegd in het gemeentelijk programma. Het opstellen van een gebiedsexploitatie maakt dat gekeken wordt op een hoog schaalniveau. Dat betekent dat een aantal onderdelen van het Manifest niet zijn onderzocht.

1. Duurzaam en groen bouwen kost geld (anders was het vast al de norm), maar hoeveel extra geld is niet onderzocht.
2. In het Manifest pleiten we voor bouwen in CPO en woningen met veel gemeenschappelijke buitenruimte. Dit aspect is niet verder onderzocht.
3. We hadden graag een extra verkeersvariant voor Houten-Oost laten onderzoeken, namelijk met een verlegde Rondweg en behoud van de functie van de huidige Rondweg. Dit voorkomt extra druk op De Koppeling, zodat deze mogelijk niet aangepast hoeft te worden.

2. Er mist inzicht in de planning van de woningbouw

Er mist een realistisch tijdschema voor de periode tot start bouw en de mogelijke jaarlijkse omvang van de woningbouwproductie daarna in de diverse scenario's. Daarin zitten naar ons idee relevante verschillen tussen de scenario's, en dat lijkt ons onmisbare informatie (o.a. voor college en raad) in de beoordeling en afweging.

In het Hoofdrapport (pag. 53) staat nu dat "grootschalige woningbouwproductie in Noordwest en Oost in de periode tot 2030 minder kansrijk is."

We begrijpen dat er vele onzekerheden zijn. Uitsplitsing van de looptijd van het verwachte proces in onderdelen zou echter meer inzicht geven in de verschillende processtappen, en aangrijpingspunten bieden om mee aan de slag te gaan. Bij elk scenario zou de ambitie moeten zijn om het snelste pad te willen bewandelen. Nu weten we niet hoe dat pad eruit ziet, wat de belangrijkste obstakels zijn en met welke inzet de meeste tijdswinst geboekt zou kunnen worden.

3. Financiën: potentieel grote opbrengsten voor de gemeente in Houten-Oost, die ingezet kunnen worden als dekking voor de kosten van de investeringsagenda

We vinden een enkele, algemene opmerking over een (mogelijke) inzet van de grondopbrengsten per scenario bij de dekking van de investeringsagenda erg beperkt. Zoals de zin "Daarbij bestaat de mogelijkheid om de verdien capaciteit van gemeentelijke gronden in te zetten als dekking." op pag. 41 van het Hoofdrapport. Of woorden van gelijke strekking bij de conclusies op pag. 65 in de financiële bijlage; Bijlage 1.09). Zonder onderzoek te doen, had een dergelijke zin ook al geformuleerd kunnen worden. Een overzicht van de tekorten per scenario ná inzet van de grondopbrengsten (binnen bandbreedten) ontbreekt. Door die bedragen vervolgens te delen door het aantal woningen ontstaat inzicht in het (resterende) tekort per woning (binnen bandbreedten). Dan wordt ook goed zichtbaar dat de verschillen tussen Noordwest en Oost substantieel zijn. En dat zet ook de behoefte aan (de mate van) cofinanciering in een concreter perspectief. Wij zijn van mening dat het genereren van dit soort informatie (inzichten) doel van het onderzoek is, en dat bovengenoemde cijfers gewoon beschikbaar moeten zijn voor de raad.

4. Alle scenario's hebben nog een fors financieel 'gat'; inzicht in optimaliseringsmogelijkheden en hun effecten ontbreekt

Zoals hierboven ook al opgemerkt, is er onzes inziens nog te weinig aandacht geschonken aan het dichten van de financiële tekorten. De huidige financiële informatie biedt zo nog nauwelijks mogelijkheden voor keuzes. De eerste vraag die de financiële conclusies oproepen is, wat nu? Wat ons betreft had een eerste poging tot optimalisatie (welke reële opties zijn er, en wat leveren die op) moeten worden gedaan.

5. Verkeersscenario's bieden door ontbreken concrete cijfers onvoldoende inzicht

De gebruikte modellen voor de automobilititeit zijn niet geschikt voor kruispuntberekeningen. Dit aspect had bij de start van het onderzoek onderkend moeten worden, zodat andere

modelberekeningen hadden kunnen worden uitgevoerd. De bandbreedte van de investeringen in de auto-infrastructuur, een cruciaal onderdeel van het onderzoek, is nu ongewenst groot. Door toepassing van de nu gebruikte modellen is onvoldoende inzicht gegenereerd in de (gevraagde) kantelpunten voor verdubbeling van wegvakken. Ofwel, bij welke (extra) aantallen verkeersbewegingen de capaciteit van een weg tekortschiet, en verdubbeling noodzaak is. Concrete cijfers over de huidige verkeersdruk (aantallen), de verwachte toename van de verkeersdruk, de maximale wegcapaciteit, en de huidige mate van onderbenutting ontbreken. De kaartjes met de kleuren in Bijlage 1.05 zeggen daardoor te weinig en het geringe onderscheid tussen de kleuren maakt ze tot zoekplaatjes. Kleine of tijdelijke overschrijdingen (het 'spitsuur') van de maximale capaciteit hoeven niet direct te leiden tot verdubbeling van de wegcapaciteit. Flankerende maatregelen zouden het capaciteitsprobleem mogelijk kunnen oplossen/beperken. Wij hadden graag al wat meer zicht willen krijgen op de mogelijke maatregelen. Ten aanzien van Scenario 3B hadden we graag ook een doorrekening gezien waarbij de huidige Rondweg in Oost zijn functie behoudt, zodat autoverkeer vanaf het Centrum en de Molenzoom niet en masse kiest voor De Koppeling richting westen, maar een deel ook zal kiezen voor het oosten, wat De Koppeling wellicht net genoeg ontlast om de noodzaak tot verdubbeling te voorkomen.

6. Scenario 1, 2 en 4 kennen geen landschapspark van 35 ha.

Scenario 1, 2 en 4 voldoen niet aan de wens van de raad om in Oost te komen tot een landschapspark van 35 ha. In de investeringsagenda is slechts een beperkt bedrag opgenomen in de scenario's 1 en 4 (en niets bij Scenario 2) om een verbinding aan te brengen tussen Kooikersplas en Rietplas. Bovendien niet 'voorwaardelijk', maar 'gewenst'.

Scenario's 2 biedt met 26 ha. groen/park (zie pag. 19) ook onvoldoende park.

Scenario's 3a en 3b bieden resp. 55 en 48 ha. groen/park.

7. Scenario 3 veel groener dan Scenario 2 (en 1 en 4)

Op pagina 29 van het Hoofdrapport staat: "In Oost is er in verhouding tot het aantal woningen ongeveer evenveel groen mogelijk bij 2.200 woningen (scenario 2) als bij 3.200 woningen."

Dit is onjuist. Onderstaande tabel laat op basis van de cijfers in paragraaf 4.3 en 4.4 van het Hoofdrapport zien dat Scenario 2a 118 m2 groen per woning kent, Scenario 3a (Manifest) 172 m2 groen per woning, 45% meer. Voor de Scenario's 2b en 3b (Manifest) zijn de cijfers resp. 118 en 150, een verschil van 27%.

| Scenario | 2A | | 2B | | 3A | | 3B | |
|------------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|
| Bestaand (ha.) | 7 | 8% | 7 | 8% | 7 | 5% | 7 | 5% |
| Groen/park (ha.) | 26 | 31% | 26 | 30% | 55 | 39% | 48 | 34% |
| Bebouwd (ha.) | 50 | 60% | 50 | 57% | 80 | 56% | 80 | 56% |
| Rondweg (ha.) | | 0% | 5 | 6% | | 0% | 7 | 5% |
| Totaal | 83 | 100% | 88 | 100% | 142 | 100% | 142 | 100% |
| | | | | | | | | |
| Groen/park (m2) | 260.000 | | 260.000 | | 550.000 | | 480.000 | |
| Woningen | 2.200 | | 2.200 | | 3.200 | | 3.200 | |
| Groen/wo | 118 | | 118 | | 172 | | 150 | |

8. Toelichting op woningbouwprogramma scenario 3 (Manifest) t.o.v. die van Companen

In de tabel 6 op pag. 37 van het Hoofdrapport staan 4 bollen voor scenario 3 t.a.v. voldoen aan de lokale woningbehoefte, tegenover 5 bollen bij de overige scenario's.

Dit vinden we een uiting van te volgzzaam volgen van de uitkomsten van Companen.

Scenario 3 verdient op z'n minst ook 5 bollen.

De beoordeling heeft plaatsgevonden op basis van de 'maatlat', voldoen aan uitkomsten Companen, terwijl de 'maatlat' voldoen aan de lokale woningbehoefte is.

Manifest Houtense Koers gaat uit van het realiseren van gewilde woonmilieus, waarbij zoveel mogelijk huishoudens hun eerste voorkeur kunnen realiseren. In het onderzoek van Companen is op voorhand aangenomen dat niet alle mensen hun eerste voorkeur kunnen realiseren op de woningmarkt, zoals blijkt uit ervaringsgegevens. Er vindt dan substitutie plaats (men kiest toch voor een appartement, hoewel men liever een grondgebonden woning zou hebben).

Manifest Houtense Koers wil minder mensen 'substitutie' laten plegen, door meer grondgebonden woningen aan te bieden (zelfde betaalbaarheidsklasse) en meer mensen de kans te geven via CPO of andere burgerinitiatieven meer zeggenschap te geven over het type/soort woning. Daardoor past het programma van Manifest Houtense Koers **beter bij de lokale woningbehoefte**. En verdient dus meer bollen.

Voor alle duidelijkheid hebben we zelf een vergelijk gemaakt tussen ons woonprogramma en dat van de Ruimtelijke Koers. Deze is in bijlage 2 opgenomen. We gaan daarbij uit van eenzelfde betaalbaarheid van het woonprogramma, alleen hebben we een lichte verschuiving (10%) van appartementen naar grondgebonden woningen toegepast.

9. Mogelijkheden voor cofinanciering in regionaal perspectief.

We zouden bij de kansen op cofinanciering voor Noordwest toch wel de nuance toegevoegd willen hebben, dat deze wellicht beleidsmatig gezien beter kunnen worden ingeschat, maar in de praktijk naar verwachting toch klein zullen zijn. Er zal schaarste zijn aan financiële middelen, ook bij rijk, provincie en regio, en er zijn vele concurrerende locaties in de regio. De verhouding woningaantal (relatief gering, zeker als dit aantal nog met 150 wordt verlaagd tot 2.050)) en kosten (relatief hoog) zal maken dat Noordwest zich in regionaal perspectief in een achterstandspositie bevindt.

10. Provinciale opstelling is 'voorlopig'

Alle teksten over (het ontbreken van) provinciale medewerking gaan voorbij aan het feit dat de Houtense bevolking zich heeft uitgesproken tegen de Ruimtelijke Koers. Dat had zeker ook met de keuze en de invulling van Noordwest te maken. Als bovendien Noordwest financieel niet haalbaar blijkt, zal de provincie ook eieren voor haar geld moeten kiezen. Van Houten kan niet het onmogelijke gevraagd worden. Met de invulling van C-M-K zal Houten haar portie binnenstedelijk bouwen leveren. Om de overige woningen voor de eigen behoefte te kunnen bouwen, en het regionale deel, zal dan toch naar Oost gekeken moeten worden. Tenzij de provincie deze opgave(n) bij een andere gemeente neerlegt.

De portee van deze reactie: de huidige opstelling van de provincie is in zekere zin voorlopig. Als blijkt dat A niet mogelijk is, is de verwachting dat de provincie wel degelijk zal gaan meewerken aan B. Daarvoor is de druk op de woningmarkt te groot. Te hopen is dat er in dat geval geen tijd verspild gaat worden om die 'draai' te maken. Hoe dieper partijen zich op dit punt nu ingraven, hoe langer dat zal duren. Het zich verschuilen achter 'boeman' provincie is een bekende tactiek, doch zelden succesvol. Houten moet zich dus (ook) voorbereiden op die situatie, en die deur openhouden. Hopelijk hoeft er dan zo weinig mogelijk water door de Kromme Rijn te stromen, en kan de potentiële tijdwinst van het bouwen in open gebied ook maximaal worden benut, ten bate van de duizenden woningzoekenden.

11. In de rapportage worden de kansen voor Noordwest sterk(er) aangezet, en bij Houten-Oost vaak juist de 'bedreigingen'.

In onderstaande bijlage 1 hebben we een groot aantal voorbeelden opgesomd van zaken die in het rapport in onze ogen of te 'gekleurd', of onvoldoende onderbouwd, of niet conform de feiten zijn beschreven, of niet ter zake doende zijn.

Bijlage 1

Detailcommentaar op teksten in het Hoofdrapport

Bron: Bijlage 1, Hoofdrapport Onderzoek gebiedsontwikkeling Houten-Noordwest en -Oost

- Pag. 7: Brug over de A27? De tuinen van Kasteel Heemstede? Een park in het verlengde van Kasteel Heemstede? Hier voert wensdenken toch echt de boventoon. Het huidige kasteel is particulier bezit en heeft weinig tuin, het beoogde 'park' is niet meer dan een relatief smalle strook, gescheiden door een nog te verbreden snelweg van het groen aan de overzijde. De financiële haalbaarheid van Noordwest zonder brug is al dermate klein dat bij filosoferen over een kostbare brug in dit verband maar één reactie past: een brug te ver!
- Pag. 7: Er wordt niets gezegd over de nieuwe status van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (Unesco Werelderfgoed) en de mogelijk strengere regels t.a.v. bouwen rondom dat gebied.
- Pag. 9: "In scenario's met meer woningen buiten de Rondweg gaat dit onderzoek uit van minder woningen binnen de Rondweg. **In dat geval** zal voor Centrum, Molenzoom en De Koppeling **nog wel opnieuw** gekeken moeten worden naar de invulling van potentiële ontwikkellocaties en de financiële haalbaarheid daarvan." Deze laatste zin suggereert dat de invulling van potentiële ontwikkellocaties en de financiële haalbaarheid daarvan bij een keuze voor Noordwest al min of meer zeker is. Niets is minder waar. Voor elke ontwikkellocatie in C-M-K geldt dat nog diepgaand gekeken zal moeten worden naar de invulling van potentiële ontwikkellocaties en de financiële haalbaarheid daarvan.
- Pag. 12: In de schets voor Scenario 1 is de groenzone wel 'doorgetrokken' tot de spoorlijn, maar is niet voorzien in een echte koppeling met Bos Nieuw Wulven d.m.v. een tunnel of viaduct. Wederom wordt de onrealistische link naar Kasteel Heemstede opgevoerd.
- Pag. 17: Bij Scenario 1a komt er bedrijfsterrein te vervallen. Waar wordt dit gecompenseerd? Ook zal eventueel voor de verplaatsing van Jongerius (open) landschap (elders) moeten wijken. En de sportvelden komen ook in het (nog open) landschap.
- Pag. 18: Hier is onduidelijkheid over de aantallen woningen in Scenario 1. Te verstaan gegeven wordt dat de maximale dichtheid 50 wo/ha. is om de gewenste kwaliteit te kunnen garanderen. Nergens wordt vermeld dat de financiële haalbaarheid van Noordwest bij een verlaging van het aantal woningen verder negatief wordt beïnvloed. In scenario 1 wordt een substantieel deel van Doornkade al benut voor woningbouw. De voorgestelde (extra?) kleinschalige woningbouwontwikkeling op Doornkade is in de schets niet ingetekend (ondanks verwijzing naar de lichtgele kleur). Zou die wel zijn ingetekend dan kan het niet anders dan dat deze woningen binnen 300 m van de snelweg zullen liggen, hetgeen in strijd is met een belangrijk uitgangspunt van dit onderzoek.

In scenario 4a (pag. 24) is wel een lichtgele kleur ingetekend voor de woonbebouwing op Doornkade, maar dit is bepaald geen kleinschalige woningbouwontwikkeling.
- Pag. 19: Alleen het verleggen van de Rondweg in Scenario 1b is niet voldoende voor de beoogde 'optimale koppeling van de nieuwbouw aan bestaand Houten'. Ook maatregelen aan de huidige Rondweg zijn daarvoor nodig (verwijderen wallen, meer (door)kruisingen, bouwen tot dicht op de weg, etc.). Deze maatregelen zijn niet voorzien noch ingerekend. De verlegde Rondweg heeft ook 'nadelen', hij doorkruist de groenzone, en SV Houten blijft buiten de Rondweg liggen.

- Pag. 23: Het onderzoeken van een variant waarbij de huidige Rondweg in Scenario 3a niet wordt afgewaardeerd, is afgewezen. Cijfermatige onderbouwing van het argument dat de oude en de nieuwe Rondweg dan toch (te) druk blijven, ontbreekt. Dat geldt overigens voor alle conclusies over de automobilititeit. Ook op andere plekken hebben we dit als een groot gemis aangeduid. In deze casus eindigt De Koppeling op een afgewaardeerde Rondweg, en zal veel verkeer vanuit Centrum/Molenzoom en de wijken rond de Koppeling (moeten) kiezen voor De Staart, die daarmee veel drukker wordt. Mogelijk blijft daardoor de (verbrede) Limesbaan ook meer of minder sterk onderbenut. **We weten het niet.**
- Pag. 25: Manifest Houtense Koers is van mening dat 'hun' aanpassing van het woningbouwprogramma (zelfde betaalbaarheid, maar 10% meer (kleine) grondgebonden woningen in plaats van appartementen) juist beter aansluit op de autonome woningbehoefte. Niettemin wordt deze aanpassing (onder de tabel) licht negatief geduid: de extra grondgebonden woningen gaan **'ten koste'** van appartementen.
- Pag. 26: We hebben diverse keren gewezen op de vreemde redenering ('ruimtelijke prietpraat') dat een afgewaardeerde Rondweg belangrijk is om ervoor te zorgen dat de wijk niet alleen zelfstandig functioneert, maar ook onderdeel wordt van bestaand Houten. Wat wordt bedoeld met 'zelfstandig functioneren' (het is ook geen criterium)? Wordt de wijk in de a-scenario's (behoud huidige functie Rondweg) géén onderdeel van bestaand Houten? Geldt dat op dit moment ook voor alle bebouwd gebied buiten de Rondweg? Een ruimtelijk goede aansluiting wordt niet persé bevorderd door een autoluwe Rondweg. Daar is meer voor nodig (verwijderen wallen, meer (door)kruisingen, bouwen tot dicht op de weg, etc.), maar dat is niet voorzien noch ingerekend. De barrière blijft dus grotendeels in stand, en daarmee wordt het verleggen van de Rondweg te positief geduid.
- Pag. 27: Er zijn meer varianten te bedenken als stadsrand. Nu lijken er maar twee smaken te zijn. Wij hebben inmiddels een uitgewerkt, perspectiefrijk alternatief klaar liggen!
- Pag. 28: Hogere score voor 'Kwaliteit stadsrand' voor Scenario 1(b) t.o.v. Scenario 3 vinden we niet terecht. In beide gevallen vormt de verlegde Rondweg een harde grens.
- Pag. 28: Er wordt gesteld dat er op lange termijn (tot 2040) op Doornkade kansen liggen voor woningbouwontwikkeling. Argumenten of toelichting ontbreken. Het is ook wel heel 'zuinig' geformuleerd. In de schetsen van Scenario's 1 en 4 wordt 30-40% van de woningbouw voorzien op Doornkade. Moet al die woningbouw wachten tot 2035/2040? Of wordt bedoeld dat een groter deel van Doornkade beschikbaar gaat komen? Maar dan zal dat in de zone binnen 300 m van de snelweg zijn.
- Pag. 28: Bij de geringe landschappelijke impact van woningbouw in Noordwest wordt voorbijgegaan aan de eventuele noodzaak van verplaatsing van Jongerius, waardoor elders tientallen hectare (open) landschap zal worden bebouwd.
- Pag. 30: De conclusies over de biodiversiteit zijn deels gebaseerd op een gestandaardiseerde onderzoeksmethode, waarbij het verlies aan open ruimte standaard al een groot aantal 'strafpunten' oplevert, ongeacht de actuele 'score' van het betreffende gebied op biodiversiteit. Voor deze conclusies is onvoldoende onderzoek beschikbaar over de feitelijke situatie ter plekke van de ontwikkellocatie (Houten-Oost).

- Pag. 31: Het noemen dat een gemengd gebied betere kansen biedt voor de economie en dubbelfuncties wordt verder niet onderbouwd of toegelicht. Uitgangspunt in het onderzoek is dat bij Doornkade wonen en werken juist gescheiden blijven.
- Pag. 32: Het feit dat ondernemers op Doornkade (duurzaamheids)investeringen uitstellen door de huidige onzekerheid wordt nergens benoemd. Uitgangspunt bij Scenario 3 (Manifest) is maximale benutting van daken (parkeerdekken, en meer) voor zonne-energie. Het grotere aandeel grondgebonden woningen biedt hierbij meer mogelijkheden dan de overige scenario's.
- Pag. 33: "We zien grotere kansen voor de fiets bij bouwen in Noordwest ten opzichte van bouwen in Oost omdat belangrijke bestemmingen in Utrecht en Nieuwegein dan meer op fietsafstand liggen (scenario 1)." Deze conclusie kan gerelativeerd worden doordat het verschil in afstand (zeker ook met een elektrische fiets) vaak niet meer dan een kilometer is.
- Pag. 33: We hebben meerdere keren gewezen op de mogelijkheid om het busvervoer opnieuw te 'ontwerpen', en deels los te komen van de huidige situatie. Er worden nu grotere tegenstellingen (tussen scenario's) gecreëerd dan nodig.
- Pag. 33: Het blijft een grote omissie dat er geen harde cijfers beschikbaar zijn over wegcapaciteiten, weggebruik, onderbenutting, kantelpunten e.d., waar wel om gevraagd is door de raad.
- Pag. 34: Er wordt nergens in het Hoofdrapport gesproken over fijnstof, alleen over geluidhinder.
- Pag. 41: Wellicht beleidsmatig gezien 'juist' dat NW meer kans heeft op cofinanciering, maar bewijs ontbreekt. Die kans blijft o.i. in de praktijk van schaarste aan middelen en veel concurrerende locaties in de regio (heel) klein.
- Pag. 42: Waarom scoren Scenario's 2 en 3 niet maximaal bij de financiële haalbaarheid?
- Pag. 46: Instemming Provincie is gescoord op basis van de huidige situatie (eerste reactie). Dat is geen vaststaand gegeven voor de komende periode. Wordt hier wel min of meer wel zo geduid.
- Pag. 47: Er wordt gezegd dat de verschillen in de scenario's klein zijn maar in werkelijkheid zijn er wel degelijk grote verschillen in scores. Sommige relevante verschillen komen niet of beperkt tot uiting in de scores.
- Pag. 49: De conclusie dat de voorbereiding op woningbouwontwikkeling in Oost en NW even veel tijd zal vergen, is niet onderbouwd. Wij zijn van mening dat er sneller zekerheid is te krijgen over woningbouw in Oost, mede daardoor sneller kan worden gestart met bouwen in Houten-Oost, en de aard van de ontwikkeling vervolgens veel meer zekerheid biedt over het realiseren van een gestage jaarlijkse bouwstroom.
- Pag. 50: Dilemma 1. Hier staat dat er sneller in Oost kan worden gebouwd. Wijkt af van formuleringen elders in Hoofdrapport en bijlagen. Onderbouwde planning (per scenario) ontbreekt.
- Pag. 50: Dilemma 2. A) NW en Oost worden hier tegen elkaar afgezet als verdichting (C-M-K) en transformatie (NW) enerzijds en "nieuwe woonwijk aan de rand van de kern", lees Houten-Oost, anderzijds. Terwijl Houten-Oost ook gecombineerd wordt met 1.600 woningen in C-M-K. Bovendien is NW op de keper beschouwd ook gewoon een "nieuwe woonwijk aan de rand van

de kern” (buiten de Rondweg!). Er worden grotere tegenstellingen gecreëerd dan nodig. B) Er wordt gesteld dat het realiseren van woningen in C-M-K verdichting betekent. Tot nu toe is door alle omgebouwde kantoren nauwelijks ‘verdicht’ of ‘ingebreed’ in stedenbouwkundige zin of in de zin van het toevoegen van bouwvolume. Feitelijk wordt bedoeld: “De toename van het inwonertal in C-M-K draagt sterk bij”. Dit is echter een stelling waarvoor geen enkel bewijs wordt aangeleverd. Het is niet meer dan een aanname. Niet is aangetoond dat de levendigheid en vitaliteit van het centrum (sterk) is vergroot door de extra inwoners in C-M-K. De negatieve trend van winkelsluitingen is in elk geval hierdoor nog niet gestuit. Toegenomen horeca-activiteit is ook nog nauwelijks waargenomen. Wellicht doen kantoormedewerkers die in de pauze of na kantoortijd het centrum bezoeken meer voor de levendigheid dan forenzende starters of op Utrecht georiënteerde studenten. C) We maken ook bezwaar tegen de koppeling tussen (kiezen voor) Houten-Oost en het (daardoor) ontbreken van toekomstperspectief voor Doornkade. Noordwest is nog verre van haalbaar, en daarmee is ook het daaraan gekoppelde toekomstperspectief voor Doornkade nog ver weg c.q. staat op zichzelf.

- Pag. 50: Dilemma 3. Diverse malen hebben we gewezen op het wensdenken omtrent Kasteel Heemstede. Voor het te realiseren ‘reepje groen’ is het realiseren van een duur kunstwerk (brug) noodzakelijk binnen een onzekere ontwikkeling die nog miljoenen tekorten kent. De waarde van de koppeling van twee ‘groengebieden’ door een tweemaal 3- of 4-baans snelweg wordt hier sterk overdreven.
- Pag. 51: Dilemma 6. Het blijft erg vergezocht om woningen in Noordwest te koppelen aan de ‘voorzieningen van de stedelijke agglomeratie’ (welke?). Het gaat bovendien voorbij aan het feit dat Houten niet behoort tot het stedelijk kerngebied (volgens Utrecht Nabij) noch tot de A12-zone. Het gaat ook voorbij aan het feit dat het officiële Houtense beleid is om een forse groene buffer aan te houden tussen Houten en het stedelijk kerngebied (i.c. Nieuwegein en Utrecht). Het gaat ook voorbij aan de veel grotere strategische waarde om Houten zich te laten (blijven) onderscheiden van het stedelijk kerngebied. Naast de geplande 60.000 of meer woningen in een (centrum) stedelijk woonmilieu heeft de regio schreeuwend behoefte aan 3.200 woningen in een groen en meer dorps woonmilieu, voortbouwend op het huidige (internationale) sterke ‘merk’ Houten. Het dilemma is dus ‘onderdeel (willen) worden van de stedelijke eenheidsworst’ (gewoon een wijk van Utrecht), of ‘een onderscheidende parel binnen de regio Utrecht, met tot in lengte van jaren gewilde, gezonde, groene, onderscheidende en waardevaste woonmilieus’.
- Pag. 52: Dilemma 7. We hebben er meerdere keren op gewezen dat de kansen op cofinanciering beleidsmatig gezien wellicht groter zijn voor Noordwest, maar de kernvraag is hoe groot die kansen in de praktijk zijn. Er worden diverse zwakke argumenten aangevoerd, bijvoorbeeld dat Noordwest beter aansluit op regionale programma’s, zoals de A12-zone. Ten eerste behoort Noordwest hier niet toe, en ten tweede kent het project A12-zone vooralsnog miljardentekorten. Daar ligt vooralsnog geen geld klaar voor Noordwest. Een ander argument is dat Noordwest gelden tegemoet kan zien vanwege verbetering van landschappelijke kwaliteit. De onderbouwing daarvoor mist, wij kunnen hem niet bedenken.
- Pag. 52: Dilemma 8. We vinden het niet verstandig om het GGD-advies ter discussie te stellen, in de verwachting dat gezondheidsaspecten hoger op de (maatschappelijke en politieke) agenda zullen komen (is al het geval), eisen daardoor strenger zullen worden (niet morgen, wel overmorgen), en het hier gaat om ontwikkelingen voor de komende 20 jaar. Menig weldenkend mens weet diep van binnen dat luchtkwaliteit in stedelijke woonmilieus geen serieus item is (zelfs als er een hoogoven in je achtertuin staat), omdat de waarheid onder ogen zien grote offers vergt. Het getuigt dan ook van moed van de gemeente Houten om onderzoek te

doen op basis van de pijlers groen en gezond. De ‘scherpe’ uitgangspunten (feitelijk minimale uitgangspunten) zullen naar verwachting weldra verder ‘aangescherpt’ worden als de WHO eind september 2021 de nieuwe ‘air quality guidelines’ heeft gepubliceerd. Het Schone Lucht Akkoord en de toenemende maatschappelijke en politieke aandacht maken dit onderwerp steeds ‘strategischer’, en (dus) een aspect waarop Houten zich positief zou moeten willen onderscheiden. In onze visie betekent dit niet slechts een buffer van minimaal 300 meter aanhouden tussen de snelweg en woningen, maar een zo groot mogelijke buffer, ofwel, vooral bouwen in Houten-Oost.

- Pag. 53: Aanbeveling 1. Met Houten-Oost kan onzes inziens sneller worden gestart dan met Noordwest. Het is aan de Houtense politiek!
- Pag. 53: Aanbeveling 2. Impliciet wordt hier een relatie gelegd met (met name) Houten-Oost (scenario Manifest). Verlaging van de ontwikkelvolumes voor Noordwest (2.050 i.p.v. 2.200) of Houten-Oost (bijv. Scenario 2) verlaagt ook daar de financiële dekking van de investeringen in de hoofdstructuur. Dit geldt voor elke ontwikkellocatie. Ook zou genoemd moeten worden dat de investeringen in de hoofdstructuur van C-M-K niet alleen ten laste gebracht kunnen en zullen worden van de ontwikkellocaties hier.
- Pag. 55: Slotwoord. Tendentieus om het zo voor te leggen: Kiest Houten voor het “benutten” van bestaande locaties (NW) of een nieuwe woonwijk in het landschap! Impliciet lijkt hier een voorkeur te worden uitgesproken voor Noordwest. Zonder te noemen dat het verplaatsen van SV Houten ook open ruimte opsoupeert, dat bij de variant dat Jongerius verplaatst moet worden er elders tientallen hectare (open) landschap wordt bebouwd, en dat vervanging van verloren bedrijventerrein op Doornkade elders in de regio zal moeten plaatsvinden.
- Pag. 55: Slotwoord. Vanuit het perspectief van het Manifest is het slotwoord te ver weggezongen van de keiharde financiële haalbaarheid. Een principiële keuze is de keuze tussen Noordwest en Oost zeker, maar op het moment dat een ontwikkeling onbetaalbaar (of kiezen daarvoor onverantwoord (risicovol) is), is er geen sprake van een keuze. In plaats daarvan wordt een soort omgekeerde stelling betrokken: “Het financieel perspectief laat zien dat een financieel haalbaar plan niet altijd vanzelfsprekend is.” Een andere vreemde zin is: “Ten aanzien van geen van beide locaties (Noordwest en Houten-Oost) is op voorhand te zeggen of deze leidt tot een (volwaardige) ontwikkeling, beide locaties kennen veel uitdagingen.” In de eerste zin van het slotwoord wordt nota bene gesteld dat “zowel in Oost als in Noordwest een kwalitatieve woonwijk te ontwikkelen is.” Waar zit de twijfel? Wat wordt hiermee bedoeld?

Beter hadden de quasi filosofische beschouwingen in het slotwoord achterwege gelaten kunnen worden.

Op de slotvraag na dan, aan de beantwoording waarvan Manifest Houtense Koers in dit traject met veel inzet een steentje heeft mogen bijdragen: “hoe kan Houten voorzien in de behoefte van haar inwoners aan een passende woning in een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu.”

Waarvoor dank!

Namens Manifest Houtense Koers,
Jacco Hoogewoud
Maurice van Noordenne

Bijlage 2

Woonprogramma Manifest Houtense Koers versus Ruimtelijke Koers

| | Ruimtelijke Koers | Centrum | | | | | | Molenzoom | Koppeling | | Noordwest | Totaal | sh |
|------|----------------------------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|--------|------|-----------|-----------|-------|-----------|--------|-------|
| | | Centrum | Molenzoom | Koppeling | Noordwest | Totaal | | | | | | | |
| huur | sociale huur appartementen | < 650 | 14% | 125 | 5% | 50 | 21% | 155 | 28% | 620 | 20% | 950 | 950 |
| huur | sociale huur intensieve zorg | < 750 | 6% | 50 | 15% | 150 | 14% | 100 | 7% | 150 | 9% | 450 | 450 |
| huur | sociale huur egw | 650-750 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0 |
| huur | middeldure huur appartementen | 750-1.000 | 3% | 25 | 5% | 50 | 3% | 25 | 2% | 50 | 3% | 150 | 150 |
| huur | middeldure huur intens.zorg app. | > 1.000 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0 |
| huur | dure huur appartementen | > 1.000 | 6% | 50 | 3% | 25 | 0% | 0 | 0% | 0 | 2% | 75 | 75 |
| koop | goedkope koop appartementen | < 250.000 | 35% | 305 | 33% | 330 | 21% | 150 | 10% | 220 | 21% | 1.005 | 1.005 |
| koop | middeldure koop appartementen | 250.000-350.000 | 9% | 80 | 8% | 75 | 8% | 60 | 2% | 50 | 6% | 265 | 263 |
| koop | dure koop appartementen | > 350.000 | 17% | 150 | 8% | 75 | 2% | 15 | 1% | 25 | 6% | 265 | 262 |
| koop | goedkope koop egw | < 250.000 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0 |
| koop | betaalbare koop egw | 250.000-350.000 | 3% | 25 | 3% | 25 | 22% | 160 | 33% | 735 | 20% | 945 | 950 |
| koop | middeldure koop egw | 350.000-450.000 | 5% | 40 | 17% | 170 | 5% | 35 | 9% | 200 | 9% | 445 | 450 |
| koop | dure koop egw | > 450.000 | 3% | 25 | 5% | 50 | 3% | 25 | 7% | 150 | 5% | 250 | 250 |
| | | | 100% | 875 | 100% | 1.000 | 100% | 725 | 100% | 2.200 | 100% | 4.800 | 4.800 |
| | | | 305 | 265 | 330 | 320 | 150 | 75 | 220 | 375 | 1.035 | 1.035 | |
| | | | 130 | 130 | 150 | 150 | 245 | 835 | 1.360 | | | | |
| | Ruimtelijke Koers | | | | | | | | | | | | |
| | | Centrum | | | | | | | | | | | |
| | sociale huur | 20% | 175 | 20% | 200 | 35% | 254 | 35% | 770 | 29% | 1.399 | | |
| | goedkope koop | 35% | 306 | 33% | 330 | 21% | 152 | 10% | 220 | 21% | 1.009 | | |
| | midden (h + k) | 15% | 131 | 15% | 150 | 34% | 247 | 38% | 836 | 28% | 1.364 | | |
| | duur (h + k) | 30% | 263 | 32% | 320 | 10% | 73 | 17% | 374 | 21% | 1.029 | | |
| | | 100% | 875 | 100% | 1.000 | 100% | 725 | 100% | 2.200 | 100% | 4.800 | | |

| Ruimtelijke Koers | Verschillen: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------|-----|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| huur gestapeld | 1:625 | 34% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| huur grondgebonden | 0 | 0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| koop gestapeld | 1:535 | 32% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| koop grondgebonden | 1:640 | 34% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Houtense Koers | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| huur gestapeld | 1:390 | 29% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| huur grondgebonden | 230 | 5% | 200 van de 1.400 sociale huurwoningen uitvoeren als grondgebonden kleine tussenwoningen, studio's, tiny houses e.d., 30 van de 75 dure huurwoningen uitvoeren als grondgebonden | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| koop gestapeld | 1:230 | 26% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| koop grondgebonden | 1:950 | 41% | 300 van de 1.000 goedkope koopwoningen uitvoeren als grondgebonden | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 4:800 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Percentages huur en koop hetzelfde in RK en HK (1/3 huur, 2/3 koop) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nader te bezien: een deel van de 450 gestapelde huurwoningen met intensieve zorg in middeldure en dure huurklasse realiseren | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |