

# **Gemeentelijk Plan van Aanpak - Ruimtelijke Koers Houten**

*Stedenbouwkundige Visie & Ruimtelijke Strategie*

Versie: 2.0 (19 december 2018)

Opstellers: Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Staf, gemeente Houten

## Inhoudsopgave

Samenvatting.....	4
1. Aanleiding & achtergrond .....	5
1.1 Inleiding.....	5
1.2 Aanleiding .....	5
1.3 Achtergrond: Stedenbouwkundige Verkenning .....	6
2. Probleem- en doelstelling .....	6
2.1 Probleemstelling .....	6
2.2 Doelstelling .....	6
3. Werkwijze: de marsroute .....	7
3.1 Plan van Aanpak.....	8
3.2 Inventarisatie en onderzoek.....	8
3.3 Ruimtelijke Koers - Stedenbouwkundige Visie & Ruimtelijke Strategie .....	9
3.4 Regionale context .....	10
3.5 Planuitwerking gebied.....	11
3.6 Juridische borging.....	11
3.7 Participatie en inspraak.....	11
4. Vraagstelling Ruimtelijke Koers (Stedenbouwkundige Visie + Ruimtelijke Strategie) .....	13
4.1 Inhoudelijke vragen.....	13
4.2 Procesaanpak .....	14
5. Afbakening & kaders .....	14
6. Resultaat .....	16
7. Financiën .....	16
8. Planning.....	17
Te gebruiken rapporten, onderzoeken, publicaties, notities en modellen (werklijst).....	18



## **Samenvatting**

De gemeente Houten heeft een urgente woningbouwopgave. Daarom heeft het college de ambitie om 4.300-5.300 woningen te bouwen tot 2040 (collegeprogramma 2018-2022 'Duurzaam, ondernemend en dichtbij!'). Hoe en waar het college dit wil doen moet worden uitgewerkt in de Ruimtelijke Koers Houten. Deze moet het kader vormen voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de kernen in de gemeente Houten tot 2040. De koers bestaat uit een Stedenbouwkundige Visie en een bijbehorende Ruimtelijke Strategie. De Stedenbouwkundige Visie gaat over de inhoud: waar en waarom we Houten ruimtelijk willen ontwikkelen en maakt keuzes. De Ruimtelijke Strategie geeft aan hoe we de keuzes uit de visie praktisch waar kunnen gaan maken.

Het Plan van Aanpak richt zich op de uitwerking van de Ruimtelijke Koers maar laat ook zien wat de vervolgstappen zijn en wat de context is. Het Plan van Aanpak beschrijft alle stappen en onderdelen die nodig zijn om de ambitie te kunnen verwezenlijken. Eén van de onderdelen is het uitvoeren van inventarisatie en onderzoek. Hierbij zal bijvoorbeeld moeten worden onderzocht wat het 'laadvermogen' (capaciteit) van de huidige stad is en in hoeverre het mogelijk is woningbouw of andere functies aan de stad toe te voegen.

Een ander element is de regionale context. Houten is onderdeel van de Utrechtse regio (en van de regionale woningmarkt). Het is zeer waarschijnlijk dat Houtense plannen die worden uitgewerkt in de Ruimtelijke Koers in meer- of mindere mate afgestemd moeten worden met de omliggende gemeenten, de provincie Utrecht en eventueel het Rijk. Afhankelijk van gebiedskeuzes kunnen er zelfs onderlinge afhankelijkheden ontstaan. De uitwerking van de Ruimtelijke Koers kan resulteren in randvoorwaarden of eisen die de gemeente Houten stelt aan anderen om bepaalde gebieden te kunnen ontwikkelen.

De aanpak beschrijft ook wat de uitgangspunten ten aanzien van communicatie- en participatie zijn in het traject om te komen tot de Stedenbouwkundige Visie. Er zal veel aandacht zijn voor participatie- en inspraakmogelijkheden. Om de gestelde ambitie te kunnen verwezenlijken - en als eerste stap hierin te kunnen komen tot een Ruimtelijke Koers - is een werkbudget nodig. Het opstellen van de Ruimtelijke Koers Houten is een majeure opgave waarbij Houten (deels) opnieuw wordt vormgegeven. Dit betekent dat de te maken keuzes de stad voor de komende decennia vormgeven. Forse investeringen (vele honderden miljoenen euro's) zijn hiervoor nodig. Er is nog €170.000 beschikbaar uit een budget dat ten tijde van de Perspectiefnota 2017 beschikbaar is gesteld. Dit zal echter niet voldoende zijn om tot de uitwerking te komen zoals nu is voorgesteld. Daarom is een aanvullend werkbudget nodig van €780.000.

Met de uitwerking zoals voorgesteld in het Plan van Aanpak kan op een gefundeerde wijze een "go" of "no-go" beslissing worden genomen betreffende (de ontwikkeling van) gebieden, programma (bijvoorbeeld aantallen en typen woningen en ruimte voor werken), strategie (zoals fasering) en randvoorwaarden om tot ontwikkeling te komen (bijvoorbeeld regionale context). Volgens de huidige planning is het voornemen de Ruimtelijke Koers het eerste kwartaal 2020 aan de raad aan te bieden.

## 1. Aanleiding & achtergrond

### 1.1 Inleiding

In het voorliggende document wordt de aanpak om te komen tot een Stedenbouwkundige Visie en Ruimtelijke Strategie beschreven. Dit noemen wij samen de Ruimtelijke Koers Houten. De Stedenbouwkundige Visie wordt het kader voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van Houten. De visie uitwerking gaat over de inhoud: waar en waarom we Houten ruimtelijk willen ontwikkelen. De uitwerking van de Ruimtelijke Strategie sluit aan op de visie en geeft aan hoe we de keuzes uit de visie praktisch waar gaan maken. In dit plan van aanpak worden ook de vervolgstappen op de Ruimtelijke Koers beschreven en wat de context is.

### 1.2 Aanleiding

Bij vaststelling van de Woonvisie in 2016 heeft de raad het college opdracht gegeven een Stedenbouwkundige Verkenning uit te voeren. De verkenning is in februari 2018 afgerond en legt diverse Houtense opgaven bloot. Het college pakt deze opgaven op en heeft in haar collegeprogramma 2018-2020 "Duurzaam, ondernemend en dichtbij!" (zie kader) de ambitie opgenomen om een Stedenbouwkundige Visie uit te werken. Daarin moet worden onderzocht of het realiseren van 4.300 á 5.300 woningen tot 2040 mogelijk en/of realistisch is en past binnen het concept van de stedenbouwkundige benadering van waaruit Houten is vormgegeven.

In de collegevergadering van 16 oktober 2018 heeft het college richting gegeven door een keuze te maken voor een marsroute ter uitwerking van de woningbouwopgave. Het college heeft gevraagd om een plan van aanpak te ontwikkelen voor een marsroute waarbij een visie en strategie worden gevormd over de (ruimtelijke) ontwikkelingsrichting voor de kernen in de gemeente Houten, voor de periode tot 2040, met globale planuitwerking op gebiedsniveau.

Collegeprogramma 2018-2022:

*Het is onze ambitie om 3.000 á 4.000 woningen te gaan bouwen bovenop de 1.300 woningen die we nog tot 2025 bouwen in het kader van de woonvisie. Hoe en waar wij dit willen doen, gaan wij uitwerken in de Stedenbouwkundige visie. In deze visie wordt onderzocht op welke wijze een totale opgave van 4.300 á 5.300 woningen tot 2040 mogelijk en/of realistisch is (zie ook 2.2.2. Sociale woningbouw) en past binnen het concept van de stedenbouwkundige benadering van waaruit Houten vorm is gegeven: fiets, voldoende groen en de menselijke maat (het Houtens DNA).*

*Wij spreken de ambitie uit verantwoordelijkheid te willen nemen voor een toekomstbestendige en duurzame ontwikkeling van Houten. Om uitdagingen aan te pakken willen wij de stad verder ontwikkelen, want zo zorgen we ervoor dat in de toekomst voor de Houtenaren en mensen uit de regio er voldoende woonmogelijkheden zijn. Met het toevoegen van woningen ontstaat meer diversiteit in woningbouw waarmee we doorstroming bevorderen. Het zwaartepunt moet hierbij liggen op het toevoegen van gelijkvloerse woningen aan de Houtense woningvoorraad.*

*Daarnaast kunnen we de ontwikkeling gebruiken om te investeren in de bestaande stad, kunnen we draagvlak behouden en creëren voor onze voorzieningen en kwaliteitsimpuls doen. De ontwikkeling van de stad kan dienen als motor om andere opgaven op te pakken en mede te financieren. Te denken valt aan het kwalitatief inrichten van het landschap rondom Houten. Dit kan door het landschap nog sterker te verbinden met de stad en het te benutten voor urgente opgaven zoals klimaat en energie.*

*Ook zijn er kansen voor het creëren van werkgelegenheid, de ontwikkeling van een mobiliteitsstrategie waarbij nagedacht kan worden over een regionaal Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) of de verdere uitbreiding van het netwerk voor langzaam verkeer (regionale fietsroutes). De samenleving wordt daarmee veerkrachtiger, er ontstaan zo mogelijkheden voor nieuwe zorgconcepten en is er meer aandacht voor kwetsbare doelgroepen.*

*Bij de uitwerking van de visie gaan wij uit van de doorontwikkeling van Houten binnen het concept van de stedenbouwkundige benadering van waaruit Houten vorm is gegeven: fiets, voldoende groen en de menselijke maat (het Houtens DNA). De ontwikkeling van de Koppeling en gebieden ten noorden en oosten hiervan maken hier ook deel van uit. Wij denken hierbij aan elementen uit de denkrichtingen “binnenstedelijke verdichting”, “HOV-tangent” en “gemengde stad” uit de Stedenbouwkundige verkenning. Daarnaast willen wij dat de visie een uitwerking doet van stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de kleine kernen ten behoeve van het behoud en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en lokale vitaliteit. Hierbij willen we kleinschalige verdichtingsplekken in beeld brengen.*

*Houten maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de regio Utrecht. Bij de uitwerking van de Stedenbouwkundige visie zullen wij onze regiopartners zoals de provincie Utrecht, U10/U16, corporaties en marktpartijen betrekken. De richting die Houten kiest in de visie moet passen binnen een breder regionaal verhaal. Houten participeert op dit moment volwaardig in een regionaal netwerk en wij willen dit volop voortzetten.*

### **1.3 Achtergrond: Stedenbouwkundige Verkenning**

Februari 2018 is de Stedenbouwkundige Verkenning Houten opgeleverd. De Verkenning is uitgewerkt naar aanleiding van een aangenomen motie bij de vaststelling van de Woonvisie 2016-2025 op 8 maart 2016. In deze motie riep de raad het college op om een Stedenbouwkundige Verkenning uit te voeren naar mogelijkheden voor uitbreiding van de woningbouw in Houten. Hierbij is ook aangegeven dat de verkenning mocht worden uitgevoerd buiten eerder gestelde kaders, waaronder het bouwen buiten de Rondweg en het betrekken van (oudere) bedrijfslocaties.

De verkenning laat op hoofdlijnen zien wat de mogelijkheden en dilemma's zijn voor de bouw van meer woningen in Houten. Met de verkenning is in beeld gebracht wat de kwaliteiten van Houten zijn maar ook waar uitdagingen liggen. De verkenning maakt geen keuzes en zorgt voor een verrijking van ideeën en inzichten over de (ruimtelijke) toekomst van Houten na 2025. Zo heeft de verkenning een reeks van opgaven in de periode tot 2040 blootgelegd waar antwoord op gegeven moet worden. Het college heeft aangegeven dat ze de verkenning ziet als eerste bouwsteen die verder verdiept moet gaan worden. Op 8 februari heeft een stadsgesprek over de Stedenbouwkundige Verkenning plaatsgevonden. Dit alles is input geweest bij de totstandkoming van de hierboven genoemde teksten uit het collegeprogramma.

## **2. Probleem- en doelstelling**

### **2.1 Probleemstelling**

Met de uitwerking van de Stedenbouwkundige Verkenning is in beeld gebracht wat de kwaliteiten van Houten zijn maar ook waar de uitdagingen liggen. Zo heeft de verkenning een reeks van opgaven blootgelegd waar Houten antwoord op moet geven. Bijvoorbeeld de vergrijzing en gezinsverdunding, de energietransitie, de veranderopgave van woningcorporatie Viveste en de regionale woningbehoefte van circa 100.000 woningen<sup>1</sup> tot 2040 in de U10. Om deze opgaven aan te pakken heeft het college de ambitie om 3.000 á 4.000 woningen te gaan bouwen bovenop de circa 1.300 woningen die nog gebouwd worden tot 2025 in het kader van de Woonvisie Houten 2016-2025 (zie collegeprogramma).

### **2.2 Doelstelling**

Het uitwerken van de Ruimtelijke Koers Houten, die bestaat uit een Stedenbouwkundige Visie en Ruimtelijke Strategie, die het kader vormt voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de kernen in de gemeente Houten tot 2040.

---

<sup>1</sup> SITE (2018) Locatieonderzoek woningbouw regio Utrecht - De Opgave.

Hiermee kan op een gefundeerde wijze een “go” of “no-go” beslissing (ca Q1 2020) worden genomen betreffende (de ontwikkeling van) gebieden, programma (bijvoorbeeld aantallen en typen woningen en ruimte voor werken), strategie (zoals fasering) en randvoorwaarden om tot ontwikkeling te komen (bijvoorbeeld regionale context).

*Wat willen we hiermee bereiken?*

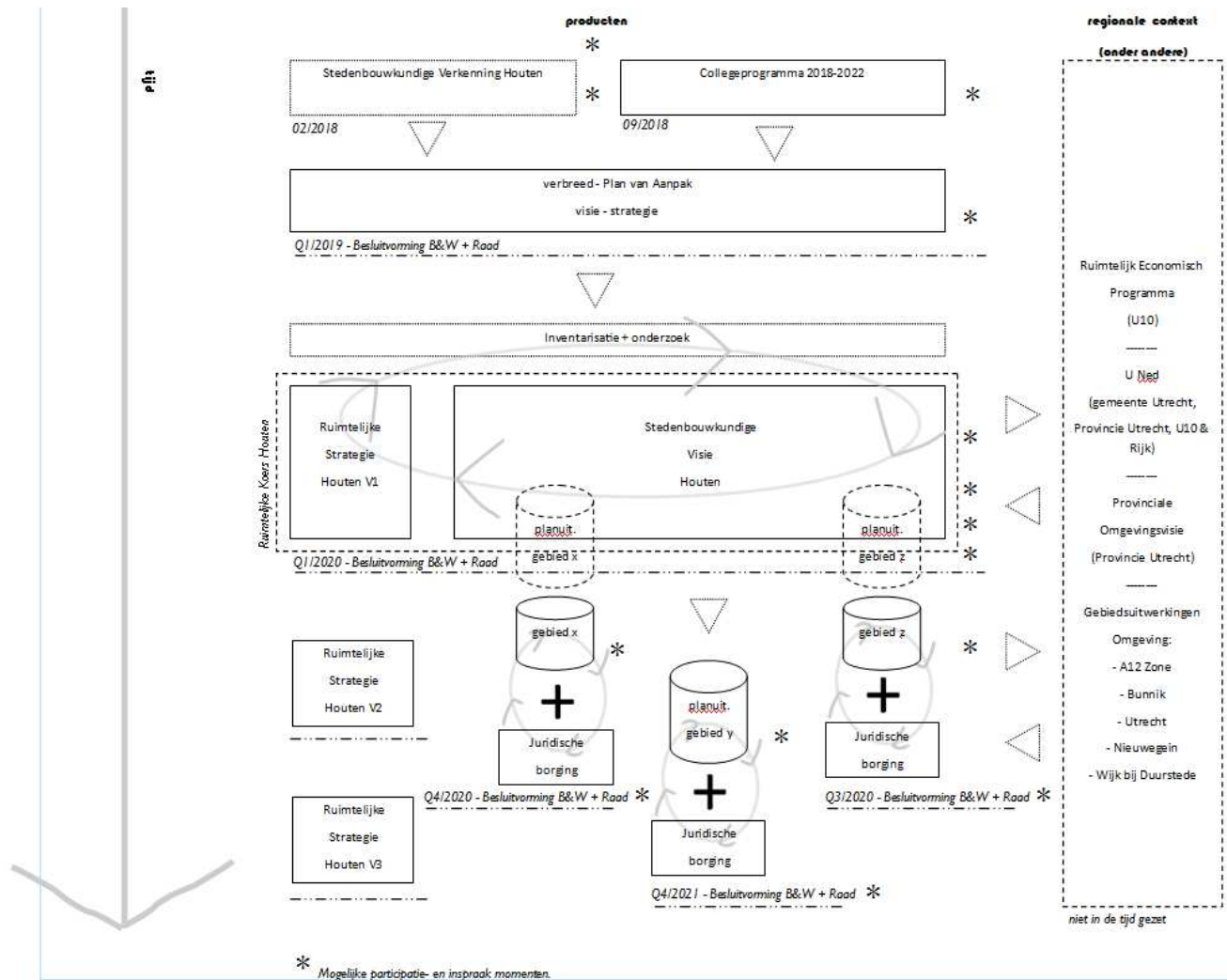
De koers zorgt voor een (ruimtelijke) ontwikkelingsrichting voor de kernen in de gemeente Houten waarbij in de periode tot 2040 circa 4.300 á 5.300<sup>2</sup> woningen worden gerealiseerd.

### **3. Werkwijze: de marsroute**

In dit hoofdstuk wordt beschreven wat de werkwijze is om de ambitie te kunnen verwezenlijken. Dit wordt gedaan aan de hand van een toelichting op de gekozen marsroute (zie schema hieronder). Voor de uitwerking van de ambitie is meer nodig dan het ontwikkelen van een Stedenbouwkundige Visie alleen. Om daadwerkelijk over te kunnen gaan tot realisatie van woningen dient ook een strategie te worden uitgewerkt waarin is opgenomen *hoe* we de keuzes uit de visie praktisch waar gaan maken. In onderstaand schema wordt de relatie tussen de verschillende onderdelen en de te nemen stappen inzichtelijk gemaakt van vertrekpunt (Stedenbouwkundige Verkenning en Collegeprogramma) tot het juridisch borgen van een planuitwerking door bijvoorbeeld het opstellen van een bestemmings- dan wel omgevingsplan. Dit plan van aanpak richt zich op de uitwerking van de Ruimtelijke Koers (Stedenbouwkundige Visie + Ruimtelijke Strategie) maar laat ook zien wat de vervolgstappen zijn en wat de context is.

---

<sup>2</sup> De verdieping van maatschappelijke opgaven en uitkomsten van onderzoeken naar (randvoorwaardelijke) planelementen kan er toe leiden dat tot een ander te realiseren aantal woningen wordt gekomen dan door het college benoemd in haar collegeprogramma. Uiteraard is dit onderdeel van gesprek en besluitvorming. Zie voor nadere toelichting onder andere paragraaf 3.3.



Figuur 1: Schema te nemen stappen en onderdelen van marsroute.

Hierna volgt een toelichting op dit schema.

### 3.1 Plan van Aanpak

Het Plan van Aanpak (PvA) wordt gebruikt als gids/startpunt ter realisatie van de ambitie zoals verwoord in het collegeprogramma. Het plan van aanpak ligt nu voor.

### 3.2 Inventarisatie en onderzoek

Het onderdeel inventarisatie en onderzoek is noodzakelijk om visie en strategie uit te kunnen werken. De beantwoording van onderzoeksvragen wordt gedaan i.h.k.v. de twee producten, dit is dus geen separaat traject. De gedachte is dat het onderzoeksdeel met onderzoeksvragen uit visie en strategie geladen wordt. Met de beantwoording van vragen kan de uitwerking van visie en strategie stapsgewijs verder worden gebracht. Een inhoudelijke voorbeeldvraag is: In hoeverre is de bestaande Houtense mobiliteitsstructuur toegerust op de toevoeging van woningbouw? Inventarisatie en onderzoek bestaat uit meerdere fases, in de eerste fase zal vooral onderzoek gedaan worden naar het laadvermogen (capaciteit) van de bestaande stad (bijvoorbeeld voorzieningen en infrastructuur). Op basis van deze inzichten kunnen verdiepende onderzoeksvragen gesteld worden.

De uitwerking van visie, strategie en inventarisatie en onderzoek communiceren met elkaar. Er zal permanent gezorgd moeten worden voor uitwisseling, aanvulling en synergie tussen de twee



uitwerkingen en het inventarisatie en onderzoeksdeel. Dit gebeurt voor een deel iteratief<sup>3</sup>, dat wil zeggen naar aanleiding van vragen en antwoorden kunnen keuzes worden gemaakt ten aanzien van visie en strategie. Daarnaast kunnen vragen en keuzes ten aanzien van strategie invloed hebben op de uitwerking van de visie en andersom.



Figuur 2: Schema weergave relatie tussen strategie, visie en inventarisatie en onderzoek

### 3.3 Ruimtelijke Koers - Stedenbouwkundige Visie & Ruimtelijke Strategie

#### Stedenbouwkundige Visie

De Stedenbouwkundige Visie voor Houten is het kader voor de verdere (ruimtelijke) ontwikkeling van de kernen binnen de gemeente Houten met globale planuitwerking op gebiedsniveau voor de periode tot 2040.

De visie gaat over de inhoud: waar en waarom we Houten ruimtelijk willen ontwikkelen. Dit leidt tot keuzes. De visie doet uitspraken over bijvoorbeeld: het ruimtelijk DNA, wonen, mobiliteit, werken en economie, landschap, zorg- en overige voorzieningen voor Houten (zie hiervoor uitwerking vraagstelling bijlage 2 van het raadsvoorstel). De visie en de globale uitwerkingen op gebiedsniveau moeten haalbaar en realistisch zijn, daarom wordt getoetst op financiële, juridische en planologische haalbaarheid. Het stuk moet zorgen voor commitment over de ruimtelijke toekomst van Houten. Het is een kader op basis waarvan Houten in de toekomst keuzes kan legitimeren bij uitwerkingen op gebieds- en projectniveau.

In de Stedenbouwkundige Verkenning zijn de maatschappelijke opgaven voor Houten op hoofdlijnen verkend. De verdere verdieping van de opgaven zal in de eerste fase van visievorming plaatsvinden. Met de verdieping kan worden bepaald wat de opgave van Houten is en kan de zoektocht worden gestart hoe de woningbouwopgave kan bijdragen aan het oplossen van andere (maatschappelijke) opgaven. Deze verdieping kan er toe leiden dat tot een ander te realiseren aantal woningen wordt gekomen dan door het college benoemd in haar collegeprogramma. De visie zal een poging doen de opgaven zo integraal mogelijk uit te werken. Thema's die hierbij aan bod kunnen komen zijn (dit zijn slechts voorbeelden):

- Demografische en huishoudensontwikkelingen: (zoals vergrijzing en huishoudensverduunning) en de betekenis hiervan voor de vraag naar aantal en typen woningen en woonmilieus en de betaalbaarheid daarvan;

---

<sup>3</sup> Met iteratief bedoelen we een zich telkens herhalend proces waarbij voortschrijdend inzicht gebruikt kan worden in een volgende fase.

- Regionale woningbehoefte: Houten maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de sterke economische regio Utrecht met een enorme dynamiek in woningvraag. Een van de grootste opgaven binnen de U10-regio is het voorzien in de woningbehoefte van circa 100.000;
- Energietransitie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, leefbaarheid en de eisen die dit stelt aan nieuwbouw(wijken) en hoe bestaande wijken en buurten hiervan zouden kunnen meeprofiteren;
- Draagvlak voor voorzieningen: door demografische veranderingen wijzigt het draagvlak voor bestaande voorzieningen terwijl er meer vraag zou kunnen ontstaan naar nog niet beschikbare voorzieningen. Met de toevoeging van woningbouw kunnen al bestaande sociaal-maatschappelijke en publieke investeringen worden benut;

Deze opgaven zijn urgent, complex, omvangrijk en beïnvloeden elkaar. Soms zijn vraagstukken niet verenigbaar en zal dit zorgen voor dilemma's. Hier zullen keuzes noodzakelijk zijn. De maatschappelijke vraagstukken zijn verwerkt in de vraagstelling zoals opgenomen in bijlage 2 van het raadsvoorstel.

### *Ruimtelijke Strategie*

De uitwerking van de Ruimtelijke Strategie sluit aan op de visie en geeft aan hoe we de keuzes uit de visie praktisch waar gaan maken. De strategie gaat bijvoorbeeld in op:

- Rol van de gemeente: welke rol neemt de gemeente bij de ontwikkeling van een gebied of locatie? Is dit bijvoorbeeld regisseren, co-creëren of produceren (per gebied wellicht variabel)?;
- Financiën & grondbeleid: wie neemt welke financiële verantwoordelijkheid (markt en of overheid) en welke instrumenten kunnen daarvoor worden ingezet (aanjaagfonds, afdracht bovenwijks, al dan niet actief grondbeleid);
- Lobby & omgeving: Houten zal een lobbystrategie naar o.a. medeoverheden moeten ontwikkelen om de ambitie te kunnen realiseren;
- Organisatie: Om te komen tot daadwerkelijke realisatie van de ambitie die in de strategie en in de gebiedsuitwerkingen tot uitdrukking moet komen zal de ambtelijke organisatie daarop geëquipeerd moeten worden;
- Fasering & planning: wanneer komt welk gebied tot ontwikkeling en wat is de fasering tussen de gebieden?;
- Juridische aspecten (borging van planvorming en in te zetten instrumenten).

Bij de uitwerking van de Ruimtelijke Koers zullen meerdere gebieden en combinaties van gebieden onderzocht worden. De gebieden hebben hun eigen kenmerken, randvoorwaarden en complexiteit om tot ontwikkeling te kunnen komen. Daarnaast zullen de gebieden in meer of mindere mate kunnen bijdragen aan de opgaven waar Houten voor staat. Dit betekent dat er een palet aan keuzes zal ontstaan in gebieden, tussen gebieden en in combinaties van gebieden in relatie tot het bijdragen aan de opgaven.

Gevolg van bovenstaande zou kunnen zijn dat er gebieden boven komen drijven waar vrijwel direct na vaststelling van de Ruimtelijke Koers gestart zou kunnen worden met planontwikkeling, omdat deze niet zorgen voor grote beperkingen of negatieve effecten voor de ontwikkeling van andere gebieden op een later moment. Voor dit/deze gebied(en) kan direct op gefundeerde wijze een "go" of "no-go" besluit genomen worden. Er is namelijk een kans dat er gebieden zullen zijn waar randvoorwaarden (bijvoorbeeld door regionale context) om tot ontwikkeling te kunnen komen dermate zijn dat een definitief "go" of "no-go" ten aanzien van dit gebied nog niet mogelijk is.

### **3.4 Regionale context**

Houten is onderdeel van de Utrechtse regio (en van de regionale woningmarkt). De te bouwen woningen in Houten zullen dus deels bijdragen aan het verlichten van de regionale woningnood.

Onder andere hierom is het zeer waarschijnlijk dat Houtense plannen in meer- of mindere mate afgestemd moeten worden met de omliggende gemeenten, de provincie en eventueel het Rijk. Afhankelijk van gebiedskeuzes kunnen er zelfs onderlinge afhankelijkheden ontstaan met betrekking tot (investerings in) infrastructuur en OV-ontsluitingen. Maar ook over de wens om wel of geen groene zones tussen gebieden te waarborgen.

De uitwerking van de Ruimtelijke Koers Houten kan resulteren in randvoorwaarden of eisen die de gemeente Houten stelt aan anderen om bepaalde gebieden te kunnen ontwikkelen.

Gezien bovenstaande is het noodzakelijk gedurende het traject van de gehele marsroute af te stemmen met deze partijen. Deze afstemming kan plaatsvinden in het kader van verschillende tafels en/of producten zoals opgenomen in het schema van figuur 1, zoals REP U10 (Ruimtelijk Economisch Programma) de Provinciale Omgevingsvisie, het traject U Ned en een gebiedsontwikkeling als de A12 Zone.

In het kader van de betrokkenheid van de gemeente Houten in regionale trajecten zal te zijner tijd een capaciteits-/financieringsvraag aan individuele gemeenten worden gesteld. Dit is de reden dat in bijlage 3 van het raadsvoorstel een post is opgenomen t.b.v. een regionaal werkbudget. De uitwerking van het Ruimtelijk-Economisch Programma U10 zal van invloed zijn op lokale uitwerkingen en vice versa (zoals de Ruimtelijke Koers Houten). Om als Houten een bijdrage te kunnen doen (en invloed te kunnen hebben) op de uitwerking van het Ruimtelijk-Economisch Programma U10 zal personele en financiële inzet nodig zijn.

### **3.5 Planuitwerking gebied**

Verdere uitwerking van de visie en de strategie vindt plaats op gebiedsniveau. Waar in de visie de gebieden op globaal niveau worden uitgewerkt, worden ze in deze stap tot detail uitgewerkt. Hierbij zijn grofweg twee typen te onderscheiden: planuitwerking in binnenstedelijke situatie en buitenstedelijke situatie. In het schema van figuur 1 zijn kokers ingetekend met een stippelijijn. Deze kokers representeren de gebieden waarbij op informele wijze, parallel aan de uitwerking van de Ruimtelijke Koers, een start zou kunnen worden gemaakt met gebiedsuitwerkingen. Hierbij denken wij aan gebieden waar nu al sprake is van hoge dynamiek doordat hier veel initiatieven uit de markt aan de orde zijn. Voor de duidelijkheid: er kan pas formeel gestart worden met gebiedsuitwerkingen indien de Ruimtelijke Koers is vastgesteld door college en raad. Daarom is de koker van gebied x pas een doorgetrokken lijn na vaststelling van de Ruimtelijke Koers.

### **3.6 Juridische borging**

Om ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken zal na instemming van de raad ten aanzien van de Ruimtelijke Koers de gebieds- of locatieuitwerkingen vastgelegd moeten worden in een juridisch-planologisch document (een bestemmings- of omgevingsplan of een omgevingsvergunning).

### **3.7 Participatie en inspraak**

#### *Terugblik*

In aanloop naar de ontwikkeling van de Stedenbouwkundige Visie voor Houten heeft participatie plaatsgevonden. Op de 'Dag van de Ruimte' op zaterdag 18 maart 2017 is voor het eerst uitgebreid gesproken over de ruimtelijke toekomst van Houten. Hier is het startschot gegeven voor de Stedenbouwkundige Verkenning. Op deze dag konden inwoners hun mening geven over verschillende grove scenario's voor uitbreidingslocaties en woonvormen. De resultaten hiervan zijn meegenomen bij de uitwerking van de verkenning.

Op 8 februari 2018 vond het stadsgesprek plaats over de uitkomsten van de Stedenbouwkundige Verkenning. Er waren circa 170 inwoners, vertegenwoordigers van bedrijven, instellingen, politieke partijen en belangengroepen aanwezig. Tijdens het stadsgesprek zijn de deelnemers met elkaar in gesprek gegaan over onderwerpen zoals verkeer & mobiliteit, bewonersparticipatie en

woningbehoefte. Ook bij de ontwikkeling van het collegeprogramma is tijdens de expertsessies in juni 2018 gesproken over de ontwikkeling van de Stedenbouwkundige Visie en inwonersparticipatie. De gedachten en ideeën die in de verschillende sessies op tafel zijn gekomen worden meegenomen bij de uitwerking van de visie.

### *Participatie*

De visie zal de toekomstige leef- en woonomgeving van veel inwoners (mede) gaan bepalen. Het is dus bij uitstek een onderwerp om inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties bij te betrekken. Participatie vindt plaats bij de uitwerking van de Stedenbouwkundige Visie. In het visiedeel worden namelijk de keuzes gemaakt over de ruimtelijke toekomst van de kernen in de gemeente Houten: waar en waarom we Houten ruimtelijk willen ontwikkelen. Voordat wordt gestart met het uitwerken van de visie wordt tijdens een samenlevingsoverleg (24/01/2019) gesproken over de maatschappelijke vraagstukken die aan de orde zijn in Houten en de te stellen vragen die van belang worden geacht voor visievorming. In bijlage 2 van het raadsvoorstel is een eerste versie van vragen opgenomen waarover op 24/01/2019 gesproken kan worden.

Het doel van de participatie is om vanuit verschillende perspectieven invulling te kunnen geven aan de visie. Zo willen we de visie zoveel mogelijk laten aansluiten bij de behoeften in de samenleving en maatschappelijke ontwikkelingen (o.a. regionale ontwikkeling, algemene trends).

We vragen het stedenbouwkundig bureau mogelijk direct in samenwerking met een communicatie- en participatiebureau om een voorstel te doen voor de participatieaanpak en de globale benodigde inzet rondom de totstandkoming van de visie (volgens de Factor C-methode) (zie paragraaf 4.2).

De aanpak moet aansluiten bij de volgende uitgangspunten:

- *Ambitie van het college en maatschappelijke opgaven zijn uitgangspunt*  
Uitgangspunt voor participatie is de ambitie van het collegeprogramma, waarin het college aangeeft in de periode tot 2040, 4.300-5.300 woningen te willen bouwen. De participatie vindt plaats op het niveau van de maatschappelijke opgaven (vraagstelling en deels beantwoording).
- *Persoonlijk en dichtbij*  
We sluiten aan bij de leefwereld van mensen. De uitdaging is om een abstract onderwerp als een visie concreet te maken. Wat betekenen ontwikkelingen en de bouw van honderden woningen voor inwoners, bedrijven en andere belanghebbenden? Wat gebeurt er al aan initiatieven? Hoe kunnen we hun actief betrekken? Hoe kunnen we het beste het gesprek daarover voeren?
- *We willen ieders stem kunnen horen*  
We werken via de visie aan de toekomst van Houtense inwoners en bedrijven. Het gaat om zeer diverse groepen en een breed scala aan inwoners met uiteenlopende belangen. Bijv. van omwonenden tot potentiële toekomstige bewoners zoals jongeren en ouderen. Maatwerk is dan ook belangrijk. We doen extra moeite om de zwijgende meerderheid te bereiken. Dat vraagt dus om verschillende participatie-instrumenten.
- *Transparant en consistent*  
We zijn duidelijk over wat we doen, en over wat wel en niet kan. We leggen uit waarom we iets wel of niet meenemen in de visie.
- *Party-cipatie!*  
We maken meedenken en meedoen aan het visieproces leuk. Dat betekent dat we niet alleen zorgen voor een goed gesprek, maar ook voor inspiratie en activiteiten die bijdragen aan een uitnodigende sfeer.

### *Inspraak*

De gemeentelijke participatie- en inspraakverordening biedt de mogelijkheid om naast een participatieproces ook nog een inspraakprocedure te doorlopen. Het gaat dan om de formele inspraak rondom de bestuurlijke besluitvorming over de Stedenbouwkundige Visie. Dit vindt aan het einde van het beleidsvormingsproces plaats. Gezien de impact van een nieuwe ruimtelijke koers voor Houten vinden wij het zinvol om ook nog inspraak op het concept van de Ruimtelijke Koers te verlenen. Daardoor kunnen we nog beter zicht krijgen op wensen en zorgen van inwoners/organisaties die we in het participatietraject nog niet of onvoldoende in beeld hebben gekregen. Dit is belangrijk voor het verdere proces rondom de gebiedsuitwerkingen.

### *Communicatie*

Participatie en communicatie zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De communicatie is erop gericht om inwoners en andere doelgroepen te informeren over de inhoud en het proces van totstandkoming van de Stedenbouwkundige Visie en hen uit te nodigen om mee te denken. Een helder overkoepelend kernverhaal (het waarom) is daarbij het uitgangspunt.

## **4. Vraagstelling Ruimtelijke Koers (Stedenbouwkundige Visie + Ruimtelijke Strategie)**

In hoofdstuk 3 is een toelichting gegeven op de werkwijze (marsroute) om de beschreven ambitie zoals verwoord in het collegeprogramma te kunnen verwezenlijken. Zoals aangegeven focust dit plan van aanpak zich op de uitwerking van de Ruimtelijke Koers (Stedenbouwkundige Visie + Ruimtelijke Strategie). Dit hoofdstuk gaat in op de vragen die beantwoord moeten worden om tot een koers te kunnen komen.

Met de uitwerking van de Verkenning is veel kennis opgedaan van het Houtense (ruimtelijke) DNA (o.a. de kwaliteiten), de opgaven waar Houten voor staat, welke locaties mogelijk beschikbaar zijn voor verstedelijking en er zijn denkrichtingen uitgewerkt die opties tonen van de mogelijke ruimtelijke toekomst van Houten. Deze kennis moet worden gebruikt bij de uitwerking van de visie en strategie.

### **4.1 Inhoudelijke vragen**

Voor het uitwerken van de Ruimtelijke Koers (visie en strategie) is in bijlage 2 van het raadsvoorstel een set aan inhoudelijke vragen opgenomen. De vragenlijst is een niet-limitatieve opsomming, het is een eerste opsomming van vragen die bij uitwerking van de Ruimtelijke Koers aan bod kunnen komen. Gaandeweg het traject kunnen er vragen afvallen, bijkomen of worden aangepast. In de eerste fase van de uitwerking van visie en strategie wordt met behulp van de ondersteunende bureaus de vraagstelling aangescherpt.

#### *Stedenbouwkundige Visie*

Voor de uitwerking van de visie moeten verschillende typen vragen worden beantwoord. Vragen die onderzoeken en inventariseren, vragen die bijdragen aan de uitwerking van "het ontwerp" en vragen die bijdragen aan de uitwerking van planelementen. In de vraagstelling zijn maatschappelijke vraagstukken verwerkt (lees paragraaf 3.3).

- Vragen die onderzoeken en inventariseren gaan bijvoorbeeld in op het laadvermogen van de stad. Zo kan het onderzoek naar het laadvermogen bepalen wat de (rest)capaciteit van de mobiliteitsstructuur is (zoals de stations of de Rondweg). Hiermee kan worden nagegaan of het mogelijk is - zonder het doen van grote investeringen of het introduceren van ongewenste effecten - woningen of andere stedelijke functies toe te voegen zijn. Het laadvermogen kan ook ingaan op het onderzoek of bestaande Houtense voorzieningen voldoende capaciteit hebben om de eventuele groei van de stad op te kunnen vangen (zoals sportvoorzieningen en scholen). Een ander voorbeeld dat bij inventariserende vragen genoemd kan worden is: wat zijn de mogelijke kansen, beperkingen en belemmeringen die van invloed kunnen zijn op gebiedsontwikkelingen.

- Vragen die bijdragen aan de uitwerking van het ontwerp gaan bijvoorbeeld in op: wat de principes van het Houtense ruimtelijke DNA zouden moeten zijn bij ontwikkeling van gebieden, welke ruimtelijke keuzes Houten wil gaan maken (inbreiden, transformatie en/of uitbreiding) of hoe Houten wil omgaan met de groene bufferzones die om de kern Houten heen liggen.
- Naast ontwerp en inventariserende vragen zijn er vragen die ingaan op de uitwerking van de zogenaamde planelementen. Planelementen zijn aspecten die een bepaalde ruimtevrage vertegenwoordigen of randvoorwaardelijk zijn om tot gebiedsontwikkeling te kunnen komen. Een voorbeeld van een planelement is het aspect 'wonen' waarbij een vraag gesteld wordt zoals: welke verhouding in de woningvoorraad (zoals woningtypen) bij de invulling van het programma van de te ontwikkelen gebieden gewenst is. Een ander planelement is de uitwerking van de mobiliteitsstructuur. De realisatie van infrastructuur kan randvoorwaardelijk zijn om tot de ontwikkeling van gebieden te komen en van invloed op het te realiseren aantal woningen. De invulling van een planelement is in een aantal gevallen de uitkomst van hoe Houten om wil gaan met de beantwoording van een maatschappelijk vraagstuk.

### *Ruimtelijke Strategie*

De vragen die moeten zorgen voor de uitwerking van de strategie zijn zeer verschillend van aard. Het gaat bijvoorbeeld om vragen die moeten zorgen voor de ontwikkeling van instrumenten, vragen over financiële doorrekening van te ontwikkelen gebieden en vragen die duidelijk maken welke fasering ten aanzien van de te ontwikkelen gebieden de juiste is.

### **4.2 Procesaanpak**

Naast een uitwerking van relevante (inhoudelijke) vragen doet het te selecteren stedenbouwkundig bureau samen met het adviesbureau ten aanzien van communicatie en participatie een voorstel in de procesaanpak:

- Hoe wordt gezorgd voor goede afstemming tussen het visie- en het strategiedeel?
- Welke processtappen zijn nodig om de voorgestelde vragen te kunnen beantwoorden?
- Hoe wordt de ambtelijke organisatie, het college en de raad in het traject betrokken (zoals excursies, werkbijeenkomsten, ontwerp ateliers en andere sessies)?
- Hoe organiseren we een goed participatie- en communicatieproces (zie voor nadere toelichting uitwerking participatie paragraaf 3.7).

## **5. Afbakening & kaders**

Hieronder worden de kaders genoemd waarbinnen de visie wordt opgesteld. Daarnaast worden zaken genoemd die buiten de uitwerking van de visie vallen (afbakening).

### *1. De uitwerking van de visie gebeurt met een globale planuitwerking op gebieds- dan wel locatieniveau.*

De uitwerking van de Stedenbouwkundige Visie van Houten zet de grote lijn uit en is vooral een stip op de horizon. De visie geeft aan in welke richting we Houten (ruimtelijk) willen ontwikkelen. Er wordt een keuze gemaakt in de gebieden die gebruikt worden om aan de woningbouwopgave te beantwoorden. Deze gebieden worden op globaal/verkenkend niveau uitgewerkt waarbij mogelijk randvoorwaarden, uitgangspunten en ambities voor de nadere uitwerking worden benoemd. Met een uitwerking op globaal niveau bedoelen we op dit moment dat de gebieden worden geladen (programmatisch), het duidelijk is wat de ontwikkelingsvlakken (bouwvlakken) zijn, wat de hoofdstructuren (zoals groen en mobiliteit) zijn en grotere groengebieden of landschapsvlakken zijn.

Er is dus geen sprake van verregaande planuitwerking met ontwerp en invulling van een gebied of locatie met alle facetten die daarbij horen (verkaveling, verkeer, openbare ruimte, woonprogramma, economische en technische aspecten et cetera). Deze fase start pas na vaststelling van de Ruimtelijke Koers. Bij die verdere uitwerking vindt ook de daadwerkelijke ruimtelijke toets plaats

(bijvoorbeeld ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie, hinder bedrijvigheid, flora en fauna, waterhuishouding, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geluid). In het kader van de uitwerking van de visie is sprake van een toets op hoofdlijnen ten aanzien van deze aspecten.

Hieronder is ter illustratie het verschil weergegeven tussen een globale uitwerking en een verregaande uitwerking op verkavelings(ontwerp) niveau. Figuur 3 en 4 betreft hetzelfde plan, namelijk de Steenen Poort. Figuur 4 is echter een uitwerking van figuur 3.



*Figuur 3: Planuitwerking van een gebied op globaal niveau (een voorbeeld hoe een uitwerking op globaal niveau er uit zou kunnen zien: mogelijk wel van toepassing voor de Stedenbouwkundige visie van Houten).*



*Figuur 4: Planuitwerking van een gebied op verkavelingsniveau (niet van toepassing voor de Stedenbouwkundige Visie van Houten).*

## **2. De visie gaat over de gemeente Houten en past binnen een breder regionaal verhaal.**

De visie doet uitspraken over de gemeente Houten, met de kernen Houten, 't Goy, Schalkwijk en Tull en 't Waal. Daarnaast is er sprake van een sterke relatie met regionale ruimtelijke ontwikkeling, bijvoorbeeld in het kader van U Ned en/of een regionaal (U10) Ruimtelijk-Economisch Programma (zie ook paragraaf 3.4).

### 3. Relatie met omgevingswet en -visie.

Op dit moment is de gemeente Houten bezig met de voorbereiding van de implementatie van de Omgevingswet. Onderdeel van deze wet is het opstellen van een gemeentelijke Omgevingsvisie welke het gehele fysieke domein beslaat. Gezien de urgentie van de Stedenbouwkundige Visie, maar ook andere plannen/visies die van invloed zullen zijn op de Omgevingsvisie (Klimaatplan, Visie op Groen en Biodiversiteit) wordt ervoor gekozen om deze sectorale visies in 2019 te ontwikkelen. Hierbij zal uitdrukkelijk integraal worden gewerkt zodat er al een groot aantal bouwstenen voor de gehele Omgevingsvisie in 2019 gerealiseerd zullen worden. Het ligt in de verwachting om aansluitend (dus in 2020) de diverse bouwstenen samen te voegen tot een nieuwe gemeentelijke Omgevingsvisie. Op basis van die Omgevingsvisie zullen Omgevingsplannen worden opgesteld om de juridische grondslag te borgen en deze in regels vast te leggen.

### 4. De leidende thema's bij de uitwerking van de Stedenbouwkundige Visie zijn het ruimtelijke DNA, wonen, werken en mobiliteit.

De Ruimtelijke Koers heeft tot doel om de mogelijkheden voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de kernen in de gemeente Houten in beeld te brengen en keuzes te maken. Hierbij zijn het ruimtelijke DNA, wonen, werken en mobiliteit leidende thema's. Bij de keuze voor een ontwikkelingsrichting moet rekening worden gehouden met de gevolgen voor en implementatie van randvoorwaarden, eisen en ambities van thema's zoals landschap & recreatie, voorzieningen, energietransitie en duurzaamheid.

## 6. Resultaat

Hieronder worden de verschillende resultaten benoemd die moeten zijn afgerond na het gereedkomen van het project.

1. *Participatieproces t.a.v. Stedenbouwkundige Visie;*
2. *Rapport: Stedenbouwkundige Visie Houten;*  
Opgesteld door een stedenbouwkundig bureau;
3. *Rapport: Ruimtelijke Strategie Houten;*  
Opgesteld door een adviesbureau gebiedsontwikkeling;

## 7. Financiën

Ten aanzien van de financiën zijn al in 2017 middelen gereserveerd om tot een Stedenbouwkundige Visie te komen:

### Perspectiefnota 2017:

Voor het opstellen van de stedenbouwkundige visie ramen we een tijdelijke investering van € 50.000 in 2016 en €100.000 zowel in 2017 als in 2018. Deze middelen zullen vooral worden ingezet voor inhuur van stedenbouwkundig advies en het vormgeven van een breed communicatie- en participatietraject. Deze middelen worden onttrokken uit het Toekomstfonds.

Van dit budget is inmiddels circa €80.000 besteed. Het traject om te komen tot de Stedenbouwkundige Verkenning heeft circa €60.000 gekost en daarnaast is de Kernrandzonevisie Oud Wulven uit dit budget betaald. Dit maakt dat er nog €170.000 te besteden is voor visie- en strategie vorming.

Het opstellen van de Ruimtelijke Koers Houten is een majeure opgave waarbij Houten (deels) opnieuw wordt vormgegeven. Dit betekent dat de te maken keuzes de stad voor de komende decennia vormgeven. Forse investeringen (vele honderden miljoenen euro's) zijn hiervoor nodig. Het traject om te komen tot een visie en strategie op gemeenteniveau is complex en tijdrovend. De gemeente heeft zelf onvoldoende expertise en capaciteit om specialistisch onderzoek te doen en tot een Stedenbouwkundige Visie en Ruimtelijke Strategie te komen. Er zal veel externe deskundigheid ingeschakeld moeten worden om onderzoeken uit te voeren en om tot het gewenste resultaat binnen



de gestelde tijdsperiode te komen. Ook moet er ambtelijke capaciteit worden vrijgemaakt voor projectleiding en ondersteuning. Het resterende budget van €170.000 is ontoereikend. In totaal is €950.000 werkbudget nodig om de Ruimtelijke Koers Houten uit te kunnen werken. Dit betekent dat er aanvullend budget nodig is van €780.000. Het overzicht in bijlage 3 van het raadsvoorstel geeft aan welk bedrag minimaal nodig is om binnen de gestelde kaders tot een goed resultaat te komen. Het overzicht is een nadere specificatie van hoe het werkbudget is opgebouwd.

Gedurende het traject is mogelijk aanvullend onderzoek nodig, of wordt er extra inzet verlangd op bepaalde gebieden. Dit heeft directe financiële gevolgen. Als gevolg van deze onzekerheden wordt in het risicoprofiel, bij de integrale herziening GREX in maart 2019, rekening gehouden met een risico-opslag van 50% op het werkbudget. Bij de uitvoering van dit plan van aanpak wordt de raad periodiek geïnformeerd over de voortgang van de besteding van het werkbudget. Onderdeel hiervan is ook het al dan niet inzetten van de risicobuffer. Tot slot is het mogelijk dat gedurende de uitwerking van de Ruimtelijke Koers financieel samengewerkt kan worden met publieke en private partijen. Hierdoor kunnen kosten gedeeld worden.

## 8. Planning

Hieronder is een grove planning opgenomen voor het traject om te komen tot de Ruimtelijke Koers. De verwachte doorlooptijd is Q4 2018 t/m Q1 2020.

De tijd om te komen tot de Ruimtelijke Koers is ambitieus. De planning is gebaseerd op het huidige plan van aanpak. Wijzigingen daarin kunnen invloed hebben op de planning.

Kwartaal	Wat
Q4 2018	Collegebehandeling PvA Ruimtelijke Koers Houten
Q1 2019	Raadsbehandeling PvA Ruimtelijke Koers Houten
Q1 2019 – Q4 2019	Uitwerking visie + strategie
Q4 2019/Q1 2020	Collegebehandeling Ruimtelijke Koers Houten (visie + strategie)
Q1 2020	Raadsbehandeling Ruimtelijke Koers Houten (visie + strategie)

## **Te gebruiken rapporten, onderzoeken, publicaties, notities en modellen (werklijst)**

### Beleidsstukken gemeente Houten:

- Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025
- Toekomstagenda Houten 2025
- Programma Ruimte 2017-2019
- Programma Duurzaamheid 2016-2018
- Woonvisie 2016-2025
- Motie bij Woonvisie stedenbouwkundige verkenning
- Kantorenstrategie (2016)
- Bereikbaarheidsvisie (2011)
- Visie Oude Dorp 2009
- Veranderlocaties Houten-Noord 2009
- Integrale Landschapsvisie Laagraven Oost (2011)
- Kwaliteitsdraad Veranderlocaties Houten Noord
- Cultuurhistorische Quicksan Houten-Noord
- Masterplan Houten Centrum 2003-2015
- Strategische visie Houten 2015
- Globaal Bestemmingsplan Houten 1974
- Toelichting en voorschriften, behorende bij het bestemmingsplan "Globaal Bestemmingsplan Houten-Vinex" der gemeente Houten (Derks stedenbouw)
- Houten Structuur en Compositie (Derks stedenbouw)
- Plan van aanpak Passend Zelfstandig Wonen
- Nota gekoesterd Erfgoed en archeologiebeleid

### Regio beleidsstukken:

- Ruimtelijk Economische Koers U10
- Regionaal Structuurplan 2005-2015
- Handelingsperspectief A12 zone

### Externe onderzoeken:

- Primos 2016 Abf Research
- Bevolkingsontwikkeling en woningbouw tot 2040 RIGO
- Woningbehoeftenonderzoek Pronexus (2016)

### Boeken:

- Het groen omarmd - Ontwerpen aan Houten (Robert Derks)
- Modelstad Houten - Dorp > Groeikern > Vinex: Het bijzondere van het alledaagse (Sjoerd Cusveller e.a)