

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 2018-075

Houten, 8 januari 2019



Gemeente Houten

Onderwerp:

Plan van Aanpak Ruimtelijke Koers Houten

Beslispunten:

1. Het Plan van aanpak voor de Ruimtelijke Koers Houten, dat beoogt te komen tot een gefundeerde beslissing over de ruimtelijke toekomst van de kernen van de gemeente Houten tot 2040, vast te stellen;
2. Kennis te nemen van de werklijst met inhoudelijke vragen voor uitwerking van de Ruimtelijke Koers Houten (bijlage 2);
3. Voor de uitwerking van de Ruimtelijke Koers Houten een aanvullend werkbudget beschikbaar te stellen van €780.000 en de kosten hiervoor te dekken uit de integrale herziening van de grondexploitatie;

Samenvatting

De gemeente Houten heeft een urgente woningbouwopgave. In het collegeprogramma 2018-2022 geeft het college aan deze opgave op te willen pakken. Dit wil het college doen door te onderzoeken of de bouw van 4.300-5.300 woningen tot 2040 te realiseren is en past binnen het Houtens DNA. Hiertoe wordt een Ruimtelijke Koers ontwikkeld. Dit moet leiden tot een gefundeerd “go” of “no-go” besluit betreffende gebieden, programma, strategie en randvoorwaarden om tot ontwikkeling te komen. Het Plan van Aanpak beschrijft de werkwijze om de Ruimtelijke Koers Houten te ontwikkelen. De raad wordt gevraagd dit Plan van Aanpak vast te stellen en een aanvullend werkbudget beschikbaar te stellen.

Aanleiding

Met de Stedenbouwkundige Verkenning is in beeld gebracht wat de kwaliteiten en uitdagingen van Houten zijn en waar mogelijkheden liggen voor uitbreiding van woningbouw. De verkenning laat zien dat Houten te maken heeft met lokale opgaven als demografische veranderingen (vergrijzing en verdunning) en een niet passende woningvoorraad van Viveste. Daarnaast is Houten onderdeel van een sterk groeiende regio met een woningbehoefte van meer dan 100.000 woningen tot 2040 in U10. In het collegeprogramma 2018-2022 geeft het college aan deze opgaven op te willen pakken. Het is de ambitie van het college om tot 2040 circa 4.300-5.300 woningen te realiseren. Waarom, waar en hoe dit gerealiseerd kan worden moet worden uitgewerkt in de Ruimtelijke Koers Houten (bestaande uit een Stedenbouwkundige Visie en Ruimtelijke Strategie). Het Plan van Aanpak beschrijft hoe de gemeente aan de slag gaat met de Ruimtelijke Koers Houten.

In de raadsvergadering van 22 januari jl. (stuknummer 2019-005) is de raad voorgesteld de opgelegde geheimhouding door het college op bijlage 3 bij dit raadsvoorstel te bekrachtigen.

Beoogd effect

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. Hiermee kan op een gefundeerde wijze een “go” of “no-go” beslissing worden genomen (ca Q1 2020) 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).

Argumenten per beslispunt

1.1 *Het Plan van Aanpak biedt duidelijkheid over proces en planning Ruimtelijke Koers Houten.*

Het Plan van Aanpak is de gids voor het traject van uitwerking van de Stedenbouwkundige Visie en Ruimtelijke Strategie Houten (samen de Ruimtelijke Koers Houten). Zo biedt het Plan van Aanpak inzicht in de werkwijze, uitgangspunten voor participatie, financiën, planning en globale vraagstelling. Daarmee wordt met het Plan van Aanpak duidelijkheid geboden voor betrokken partijen over het proces dat wordt gestart.



2018-075

1.2 Met de vaststelling van het Plan van Aanpak kan worden gestart met het traject Ruimtelijke Koers. Deze vormt het kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de kernen van de gemeente Houten tot 2040.

In het traject wordt onderzocht of de ambitie van 4.300-5.300 woningen tot 2040, zoals opgenomen is in het collegeprogramma (2.2 Bouwen en wonen), mogelijk en of realistisch is en past binnen het Houtens DNA.

De demografische veranderingen (vergrijzing en verdunning), de veranderopgave van Viveste en de regionale woonbehoefte zorgen voor een toenemende vraag naar (betaalbare) woningen. Om uitdagingen aan te pakken moet Houten verder worden ontwikkeld. Dit zorgt ervoor dat er in de toekomst voor Houtenaren en mensen uit de regio voldoende woonmogelijkheden zijn. Met het toevoegen van woningen kan meer diversiteit in woningbouw ontstaan waarmee doorstroming kan worden bevorderd.

De verdieping op de opgaves voor Houten (bijvoorbeeld demografie) en de randvoorwaarden voor ontwikkeling (bijvoorbeeld laadvermogen mobiliteit, regio) kunnen leiden tot een ander te realiseren aantal woningen (zie paragraaf 3.3. in Plan van Aanpak).

De Ruimtelijke Koers Houten bestaat uit drie elementen die elkaar beïnvloeden en parallel aan elkaar worden uitgewerkt: Stedenbouwkundige Visie, Ruimtelijke Strategie en Onderzoek en inventarisatie. Om de visie en strategie te voeden wordt onderzoek gedaan (zie bijlage 2 bij het PvA voor een overzicht op hoofdlijnen).

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 en maakt keuzes. De visie doet uitspraken over bijvoorbeeld: het Ruimtelijk DNA, wonen, mobiliteit, werken en economie, landschap, zorgen overige voorzieningen voor Houten.

De Ruimtelijke Strategie sluit aan op de visie en beschrijft hoe we de keuzes uit de visie praktisch waar gaan maken. De strategie gaat in op: rol van de gemeente, financiën & grondbeleid, lobby & omgeving, organisatie, fasering & planning en juridische aspecten (zie hoofdstuk 4 in PvA).

1.3 Door te starten met de uitwerking van de Ruimtelijke Koers pakken we ook (deels) andere urgente opgaven uit het collegeprogramma op.

We kunnen de ontwikkeling gebruiken om te investeren in de bestaande stad. Ook kunnen we draagvlak behouden en creëren voor onze voorzieningen en kwaliteitsimpulsen 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.

2.1 De uitwerking van de inhoudelijke vragenlijst is nodig om tot realisatie van het beoogd effect (doelstelling in het Plan van Aanpak) te kunnen komen.

De vragenlijst (bijlage 2) 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 in verschillende fases vragen afvallen, bijkomen of worden aangepast. Het is van belang dat de raad kennis neemt van deze lijst. De raad krijgt de mogelijkheid mee te denken over de vragenlijst tijdens het samenlevingsoverleg op 24 januari. In de eerste fase van visie en strategie wordt met behulp van ondersteunende bureaus de vraagstelling verder aangescherpt.

3.1 Voor de uitwerking van de Ruimtelijke Koers moet kennis en capaciteit worden ingekocht en vrijgespeeld.

De gemeente heeft zelf niet voldoende expertise en capaciteit om een Stedenbouwkundige Visie en Ruimtelijke Strategie op te stellen. Het traject om te komen tot een visie en strategie op gemeenteniveau is namelijk complex en tijdrovend. Er is een tekort aan capaciteit en er zal specifieke expertise (o.a. over stedenbouw, ondergrondse en bovengrondse infrastructuur, grondexploitatie, communicatie en participatie) gevraagd worden. Deze is op dit moment onvoldoende aanwezig in de gemeentelijke organisatie. Daarom is er veel externe deskundigheid nodig om onderzoeken uit te voeren en om tot het gewenste resultaat binnen de gestelde tijdsperiode te komen.

Het opstellen van de Ruimtelijke Koers Houten is een majeure opgave waarbij Houten (deels) opnieuw wordt vormgegeven. Bij de realisatie van een 4300-5300 woningen en bijbehorende voorzieningen zullen vele honderden miljoenen euro's door publieke en private partijen worden geïnvesteerd. Om tot een goede besluitvorming te komen wordt eerst een Stedenbouwkundige Visie en een Ruimtelijke Strategie opgesteld. Naast interne expertise externe wordt expertise ingeschakeld. Het restant bedrag uit de Perspectiefnota 2017 van €170.000 is ontoereikend om te komen tot de Ruimtelijke Koers Houten. Er is een aanvullend werkbudget nodig van €780.000,-. Het overzicht in bijlage 3 (besloten) geeft aan welk bedrag minimaal nodig is om binnen de gestelde kaders tot een goed resultaat te komen. In de raadsvergadering van 22 januari jl. (stuknummer 2019-005) is de raad voorgesteld de opgelegde geheimhouding door het college op bijlage 3 bij dit raadsvoorstel te bekrachtigen.

Een deel van het werkbudget zal worden gebruikt voor de inhuur van adviesbureaus. Zoals een stedenbouwkundig bureau (en onderaannemers voor inventarisatie en onderzoek), een adviesbureau dat ondersteunt bij de uitwerking van een strategie en een bureau dat ondersteunt in communicatie en participatie.

Naast inhuur van adviesbureaus zal tijdens het traject ook veel gevraagd worden van de kennis en inzet van onze eigen medewerkers. Echter, voor desbetreffende medewerkers zal het meewerken aan het traject niet allemaal naast het huidige werk gedaan kunnen worden. Het werkbudget wordt daarom ook gebruikt om eigen medewerkers 'vrij te spelen'.

3.2 Voorbereidingskosten kunnen worden gedekt uit bestaande plankosten in de GREX (na GREX herziening).

Op dit moment zien wij dat de huidige GREX-Vinex aflopend is. Door het afsluiten van contracten voor o.a. Eikenhout en Hofstad IIIb kan het risicoprofiel sterk worden verlaagd (inclusief bijbehorende financiële buffers) en komt het definitieve 'eindplaatje' in zicht. Gezien deze ontwikkeling en het voorliggend besluit om te starten met (het onderzoek naar) nieuwe ontwikkelingen lijkt het niet meer dan logisch om hiertussen een financiële verbinding te maken. In overleg met externe deskundigen (Deloitte) en de interne stafafdeling Financiën wordt op dit moment gewerkt aan een algehele herziening van de GREX. Uitgangspunt hierbij is dat de voorbereidingskosten gedekt kunnen worden vanuit bestaande GREX complexen. Bij de integrale herziening GREX (jaarstukken 2018) is hier definitief duidelijkheid over. Als dit niet het geval is komt het college met een voorstel voor alternatieve dekking.

Kanttekeningen

1.1 De Ruimtelijke Koers moet tot stand komen onder hoge tijdsdruk.

Oplevering van de Ruimtelijke Koers staat gepland in Q4 2019. Behandeling in college en raad in Q1 2020. Er is minder dan een jaar tijd beschikbaar om te komen tot een visie en strategie, inclusief uitgebreide onderzoeken, participatie en inspraak. Dit is een relatief korte periode. De planning in het Plan van Aanpak wordt gebruikt om te sturen op een tijdige oplevering.

1.2 De uitwerking van de Ruimtelijke Koers kan (tijds)afhankelijk zijn van regionale/bovenlokale ontwikkelingen en besluiten.

In de regio wordt gewerkt aan een Ruimtelijk-Economisch Programma (U10) en de Provinciale Omgevingsvisie (provincie Utrecht). Daarnaast vinden er bestuurlijke overleggen plaats in de stuurgroep U-Ned (U10, gemeente Utrecht, provincie Utrecht) en MIRT (Rijksoverheid, provincie Utrecht). De keuzes die worden gemaakt in regionaal en nationaal verband kunnen van invloed zijn op de ruimtelijke ontwikkeling van Houten. Daarom is het belangrijk dat er een goede wisselwerking is tussen lokale en regionale/landelijke trajecten. Echter, op dit moment is er nog onduidelijkheid over de uitkomsten, planning en hoe de trajecten zich tot elkaar verhouden. Gedurende de uitwerking van visie en strategie wordt gekeken hoe rekening gehouden kan worden met de voortgang van externe trajecten.

Participatie

Over de ruimtelijke toekomst van Houten tot 2040 heeft diverse malen participatie plaatsgevonden. Op de 'Dag van de Ruimte 2017' is voor het eerst uitgebreid gesproken over de ruimtelijke toekomst van Houten. Hier is het startschot gegeven voor de Stedenbouwkundige Verkenning. Inwoners konden hun mening geven over verschillende

grove scenario's voor uitbreidingslocaties en woonvormen. Begin 2018 vond het Stadsgesprek Stedenbouwkundige Verkenning plaats. Ongeveer 170 inwoners, vertegenwoordigers van bedrijven, instellingen, politieke partijen en belangengroepen aanwezig. Tot slot is tijdens de expertsessie collegeprogramma (juni 2018) gesproken met Houtenaren over de ontwikkeling van de Stedenbouwkundige Visie. De inbreng die betrokken raadsleden en inwoners hebben gegeven is meegenomen in het voorliggende Plan van Aanpak.

Het samenlevingsoverleg, georganiseerd op 24 januari 2019 heeft als doel om de werklíjst (bijlage 2) inhoudelijke vragen aan te scherpen. Inwoners die deelgenomen hebben aan de expertsessie collegeprogramma en raadsleden worden uitgenodigd om mee te denken. De werklíjst is inbreng voor de uitwerking van de koers door een stedenbouwkundig bureau (en ondersteunende bureaus). Het gesprek zal gaan over de te stellen vragen en niet over de beantwoording daarvan.

Verdere participatie van inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties vindt plaats bij de uitwerking van de Stedenbouwkundige Visie (zie hoofdstuk 3.7 PvA). In het visiedeel worden namelijk de keuzes gemaakt over de ruimtelijke toekomst van de kernen in de gemeente Houten: waarom en waar we Houten ruimtelijk willen ontwikkelen. De visie zal de toekomstige leef- en woonomgeving van veel inwoners (mede) gaan bepalen. Het is dus bij uitstek een onderwerp om inwoners en andere belanghebbenden bij te betrekken. De ambitie van het college, om 4.300-5.300 woningen te bouwen tot 2040, is uitgangspunt bij het participatieproces. De participatie vindt plaats op het niveau van de maatschappelijke opgaven (vraagstelling en deels beantwoording).

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 een stedenbouwkundig bureau en een communicatie- en participatie bureau om een voorstel te doen voor de participatieaanpak en de globale benodigde inzet rondom de totstandkoming van de visie (volgens de Factor C-methode).

Tot slot zal bij vaststelling van de Stedenbouwkundige Visie ook een inspraakprocedure worden doorlopen. 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 van de gebiedsuitwerkingen.

Financiën en formatie

Via de Perspectiefnota 2017 zijn al middelen gereserveerd om tot een Stedenbouwkundige visie te komen: "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."

Het traject om te komen tot de Stedenbouwkundige Verkenning heeft circa €60.000 gekost en de Kernrandzonevisie Oud Wulven heeft circa €20.000 gekost. In totaal is er dus €80.000 reeds besteed. Dit maakt dat er nog €170.000 te besteden is voor visie- en strategievorming.

Het traject om te komen tot een visie en strategie op gemeenteniveau is complex. 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. Een grove inschatting laat zien dat €170.000 bij lange na niet genoeg is. In totaal is €950.000 werkbudget nodig om de Ruimtelijke Koers uit te kunnen werken. Dit betekent dat er aanvullend budget nodig is van €780.000. In bijlage 3 (besloten) is een nadere specificatie opgenomen hoe dit bedrag is opgebouwd.

De indicatie van het werkbudget is gebaseerd op datgene dat minimaal nodig is. Hierbij is voorsnog uitgegaan van grotendeels inzet van eigen personeel. Meer inzet van externe expertise en/of vervanging van eigen personeel op reguliere werkzaamheden heeft hogere kosten tot gevolg. Als gedurende het traject aanvullende onderzoeken worden uitgevoerd of extra inzet op bepaalde gebieden wordt verlangd dan zal dit directe financiële gevolgen hebben. Als gevolg van deze onzekerheden wordt in het risicoprofiel, bij de integrale herziening van de 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.

Communicatie

Zie kopje participatie en paragraaf 3.7 Plan van Aanpak. Voor het communicatie (en participatie) deel wordt een specialistisch bureau aangezocht. Samen met het stedenbouwkundig bureau ontwikkelen zij een aanpak.

Voortgang

Na vaststelling in de raad wordt begonnen met de uitvoering van het Plan van Aanpak. In 2019 worden diverse bijpraatavonden georganiseerd om met de raad over de inhoudelijke voortgang ten aanzien van de Ruimtelijke Koers in gesprek te gaan.

De raad wordt periodiek geïnformeerd over de voortgang van de besteding van het werkbudget (bij uitvoering Plan van Aanpak). Onderdeel hiervan is ook het al dan niet inzetten van de risicobuffer.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Houten, 8 januari 2019
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten
de secretaris, de burgemeester,

H.S. den Bieman

W.M. de Jong

Meegezonden bijlagen bij dit voorstel

1. Plan van aanpak Ruimtelijke Koers Houten;
2. Werklijst met inhoudelijke vragen;
3. Specificatie financiën (besloten).

Verantwoordelijke wethouder(s)

1e PoHo: Wethouder Geerdes
2e PoHo: Wethouder De Groot

Zaaknummer

18CV000508

Collegevoorstelnummer

BWV18.0396

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 2018-075



Gemeente Houten

Onderwerp

Plan van Aanpak Ruimtelijke Koers Houten

Beslispunten

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 8 januari 2019 gelezen en besluit:

1. Het Plan van aanpak voor de Ruimtelijke Koers Houten, dat beoogt te komen tot een gefundeerde beslissing over de ruimtelijke toekomst van de kernen van de gemeente Houten tot 2040, vast te stellen;
2. Kennis te nemen van de werkljst met inhoudelijke vragen voor uitwerking van de Ruimtelijke Koers Houten (bijlage 2);
3. Voor de uitwerking van de Ruimtelijke Koers Houten een aanvullend werkbudget beschikbaar te stellen van €780.000 en de kosten hiervoor te dekken uit de integrale herziening van de grondexploitatie;

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 12 februari 2019.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier, de voorzitter,

W. van Zanen

W.M. de Jong