



Kwaliteitsleidraad Veranderlocaties Houten Noord

De Bijlage

December 2009

Kwaliteitsleidraad Veranderlocaties Houten Noord

De Bijlage

Inhoudsopgave

Verkenning potentiële veranderlocaties	3
Kaart potentiële veranderlocaties	5
Locatiespecifieke criteria	6
Planologische analyse Houten Noord	9
Vragen en antwoorden Ronde Tafel Gesprek gemeenteraad 10 november 2009	15

Verkenning potentiële veranderlocaties

Inleiding

In deze verkenning geeft het college indicatief welke locaties op dit moment kansrijk zijn voor verandering. Deze locaties zijn de potentiële veranderlocaties. Er is eerst gewerkt met een groslijst, vervolgens is een keuzelijst samengesteld. Met de resultaten van de Cultuurhistorische Quicksan als input, zijn aanvullend op de algemene criteria uit de Kwaliteitsleidraad Veranderlocaties een aantal locatiespecifieke criteria opgesteld, als eerste verkenning naar toekomstige veranderingen. Als de planontwikkeling op een veranderlocatie daadwerkelijk start, zullen deze criteria de basis zijn voor gesprek met omwonenden en belanghebbenden.

Groslijst

Uit de startnotitie inbreiding en verdichting plus uit inventarisatie van particuliere initiatieven bij het college is de volgende groslijst van potentiële veranderlocaties opgesteld.

De onderstaande locaties komen voort uit het raadsbesluit van november 2008 over de startnotitie Verdichting en Inbreiding.

1. Locatie de Triangel, Jukveld 2
 2. Locatie De Grote Geer, Snoeksloot 62
 3. Locatie Klavertje Vier, Eggeveld 4
 4. Locaties t Schoolhuys en De Brug , Tappersgilde 22, Beverakker 19
 5. Locatie De Wijngaard, Glazeniërgilde 18
 6. Locaties De Meerkoet en de Rank, Meerkoetweide 39, Putterhaag 2/4
 7. Locatie De Bengelbongerd- parkeerplaats Dijkhoeve (in overleg met projectgroep centrum)
 8. Locatie sporthal De Oord en de Wegwijzer, Lupine-Oord 4/6
 9. Locatie Nieuwoord, Notengarde 3
 10. Locatie De Zevensprong, Scherpencamp 2
 11. Locatie De Bijenkorf, Ridderborch 143
 12. Locatie De Vlaswiek, Guldenslag 131
 13. Locatie Montessori dependance, Vikingenpoort 30 (ook de locatie Korenmolen)
 14. Locatie Johannes Bogerman, Lobbendijk 16
 15. Locatie Evenemententerrein/noodlokalen/spelheuvel/scouting, Keercamp
 16. Locatie De Stenen Poort, Warinenpoort
 17. Locatie Kantoren, De Haag
 18. Locatie Kantoren, De Gaarde
 19. Locatie Kantoren, De Slag
 20. Locatie Kantoren, De Poort
 21. Locatie bedrijvenpark De Molenzoom
- Locaties op basis van een particulier initiatief:
22. Tuincentrum De Schouw, Odijkseweg

Er zijn diverse veranderlocaties in Houten Noord waarvoor al beleidskaders zijn gesteld, en die op dit moment al worden uitgewerkt. Het project veranderlocaties richt zich niet op deze locaties. De onderstaande locaties zullen in het kader van Masterplan Centrum worden uitgewerkt

- De Slinger / locatie Regenboogschool
- Parkeerplaats De Fuik

- Hoek Schoneburgereind – Achterom
 - Spoorhaag – Randhoeve:
- De navolgende locaties zullen in het kader van Visie Oude Dorp worden uitgewerkt
1. Voormalige Bernhardschool
 2. Heilige Familieschool
 3. Een eventuele functieverandering- of vergroting van gebouw de Grund

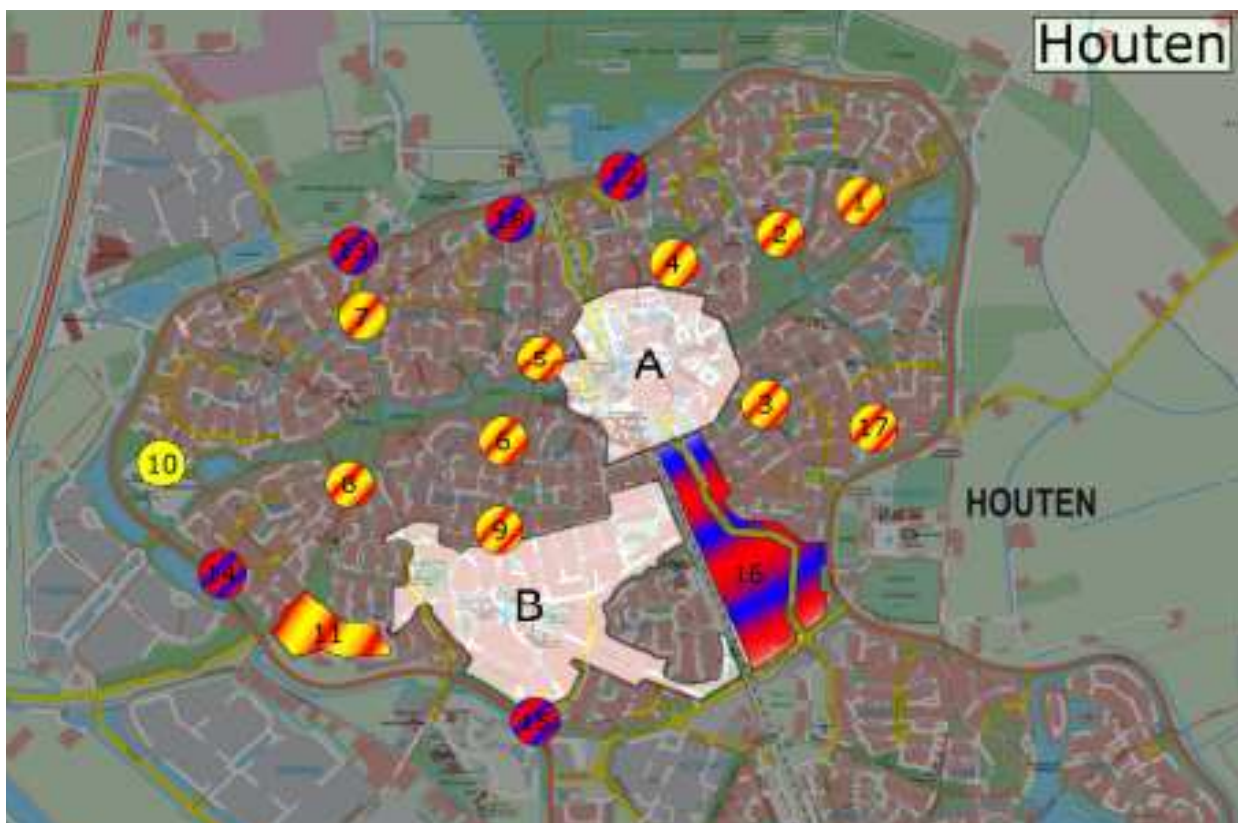
Keuzelijst

Een vijftal eerder aangewezen locaties (nr. 1, 4, 10, 11, en 13) is geschrapt omdat resultaten uit het onderzoek naar welzijns-, educatie, en sportaccommodaties in Houten Noord uitwijzen dat hier geen grote functieveranderingen zijn te verwachten. Voorts is uit de Cultuurhistorische Quickscan naar voren gekomen dat er potenties liggen voor verandering op de parkeerplaats van locatie Wellantcollege, die het onderzoeken waard zijn. Deze locatie is om deze reden toegevoegd aan de lijst. Het voorliggende onderzoek (de criteria) en het vervolgonderzoek zullen zich daarom richten op de volgende veranderlocaties (zie bijgevoegde kaart op pagina 15).

De onderstaande locaties zijn potentiële veranderlocaties. Deze zijn in een navolgende paragraaf nader verkend.

1. Locatie De Grote Geer, Snoeksloot 62
2. Locatie Klavertje Vier, Eggeveld 4
3. Locatie De Wijngaard, Glazeniersgilde 18
4. Locaties De Meerkoet en de Rank, Meerkoetweide 39, Putterhaag 2/4
5. Locatie De Bengelbongerd- parkeerplaats Dijkhoeve (wordt uitgewerkt door projectgroep centrum)
6. Locatie sporthal De Oord en de Wegwijzer, Lupine-Oord 4/6
7. Locatie Nieuwoord, Notengarde 3
8. Locatie De Vlaswiek, Guldenslag 131
9. Locatie Johannes Bogerman, Lobbendijk 16
10. Locatie Evenemententerrein/noodlokalen/speelheuvel/scouting, Keercamp
11. Locatie De Stenen Poort, Warinenpoort
12. Locatie Kantoren, De Haag
13. Locatie Kantoren, De Gaarde
14. Locatie Kantoren, De Slag
15. Locatie Kantoren, De Poort
16. Locatie bedrijvenpark De Molenzoom
17. Tuincentrum De Schouw, Odijkseweg
18. Locatie parkeerplaats Wellantcollege, Randhoeve

Kaart potentiële veranderlocaties



Kaart potentiële veranderlocaties

De nummers op de kaart verwijzen naar de lijst met locaties op pagina 4

LEGENDA

Potentiële veranderlocaties

Toekomstige bestemmingen:

- Bedrijven
- Wonen
- Recreatie / welzijn / educatie

- A Bestemmingen te bepalen in "Masterplan Centrum"
- B Bestemmingen te bepalen in "Visie Oude Dorp"

De lijst met potentiële locaties kan in de loop van het proces met locaties worden uitgebreid, waar alsnog behoefte aan verandering wordt vastgesteld, en ingekrompen, waar alsnog geen behoefte aan verandering wordt vastgesteld.

0m 20m 40m

Verkenning naar meer locatiespecifieke criteria

Enkele locatiespecifieke criteria

Voor schoollocaties

Een aantal scholen is aangewezen als potentiële veranderlocatie. Scholen zijn altijd gekoppeld aan groen. Ze zijn ofwel gesitueerd direct aan de centrale groenzone ofwel aan een buurtpark. Het is een vindingrijke combinatie waarbij de scholen het park of de centrale groenzone gebruiken als uitloop, als speelruimte of 'leslokaal'. Bijna elke school is te bereiken via een 'drager' (hoofdfietsroute). Sommige scholen zijn van oorsprong zo gesitueerd dat ze makkelijk vergroot kunnen worden en van functie kunnen veranderen. Het zijn logische plekken voor nieuwe functies. Eis is wel dat dit in eerste instantie openbare of sociale functies zijn: buurtwinkel, bejaardensoos, kinderopvang. Het behouden van openbare functies langs het systeem van dragers houdt dit systeem functioneel en logisch als hoofdfietspadennetwerk. Daarnaast is wonen als secundaire functie op of naast de openbare functie goed mogelijk in de meeste situaties

Voor verdere randvoorwaarden is er een onderscheid te maken tussen scholen aan de centrale groenzone en die aan een buurtpark. De eersten hebben meestal een groter bouwvolume: een wat forsere nieuwbouw zouden deze plekken dan ook aankunnen. Bij de tweede categorie ligt het anders: de scholen liggen te midden van een kleinschalig woonmilieu, mooi ingebed in het groen. Nieuwbouw dient hier een bescheiden formaat te hebben, passend bij de locatie centraal in een woonwijk. De toekomstige afmetingen van bouwmassa's moet blijken bij de uitwerking van deze locatie.

Voor locatie de Keercamp

De Keercamp is een belangrijk onderdeel van de hiërarchische opzet van de centrale groenzone. Verder van de woonwijken zijn de voorzieningen in het groen groter met een flexibeler gebruik. Deze plekken, vooral de koppen van de groenstrook, hebben een open karakter door de aanwezigheid van grote waterpartijen of grasvelden. De Keercamp bestaat uit een groot grasveld voor evenementen met daarnaast een kinderboerderij en speeltuin. Daarom is woningbouw op dit terrein niet gewenst. De vernieuwing dient zich te richten op vernieuwing van de aanwezige recreatie- (waaronder groen-), welzijns, - sport en educatievoorzieningen op deze locatie.

Voor het gebied rond de Steenen Poort

Het gebied rond de Steenen Poort is een historisch belangwekkend deel van Houten. Niet alleen het gebouwde erfgoed is waardevol (rijksmonument), in de bodem zit archeologisch erfgoed. Voor het gebruik van het gebouwencomplex zelf kan verwezen worden naar een aanbeveling die in de Cultuurhistorische Quicksan is gedaan (zie aanbevelingen functies): 'Veel historische bebouwing in Houten-Noord is, door er een openbare functie aan toe te kennen, niet alleen ruimtelijk maar ook functioneel opgenomen in het weefsel van de groeikern. Continueer dit gebruik en versterk dit.' Zo zouden de bestaande gebouwen direct rond de Steenen Poort in de toekomst bijvoorbeeld een functie kunnen krijgen die overeenkomt met de kleinschaligheid van het boerderijcomplex (verkoop streekgeen producten oid). Het gaat echter niet alleen om de bestaande gebouwen, maar vooral om de inrichting van het omliggende terrein. Bij het ontwerpen van dit deel van Houten is bewust de keuze gemaakt alle

sportterreinen en dus open ruimte rond het Steenen Poortcomplex te leggen. Bij een eventuele herontwikkeling van dit gebied:

- dient het boerderijcomplex als uitgangspunt voor het ontwerp genomen te worden, zo heeft het bijvoorbeeld een bepaalde ruimte om zich heen nodig om de oorspronkelijke agrarische functie tot zijn recht te laten komen.
- dient het rijksmonument in zijn waarde gelaten te worden door openheid op dit terrein, en
- dienen mogelijkheden te worden gecreëerd voor een functiewijziging richting hoofdzakelijk wonen.

Voor de poortgebouwen

Vier poortgebouwen zijn aangewezen als mogelijke Veranderlocatie. De poortgebouwen zijn gesitueerd aan de rondweg en kenmerken zich door een afwijkende massa en bouwhoogte. Houten 'binnengaan' wordt zo een bewuste actie. Omdat de poortgebouwen liggen aan de zone met de hoogste (verkeers)dynamiek zijn ze als veranderlocatie geschikt voor verschillende, meer 'stedelijke' functies, van kantoren tot appartementen. De plekken kunnen een grotere massa en bouwhoogte aan, om de entrees naar de wijken herkenbaar te houden. De toekomstige afmetingen van bouwmassa's moet blijken bij de uitwerking van deze locatie.

Voor de Molenzoom

Een belangrijke karakteristiek van de Molenzoom is de bedrijvigheid: het is er druk, met veel verkeer van en naar de bedrijven of het centrum. De bedrijfsgebouwen hebben een zakelijke uitstraling en de openbare ruimte is niet ingericht als verblijfsgebied. Het gebied is een potentiële veranderlocatie waarin een mix van wonen en bedrijven is geprojecteerd. Wonen in dit gebied zou van een andere orde zijn dan in de rest van de wijken van Houten-Noord. Het drukke verkeer en de bedrijvigheid zouden voor kwaliteitsproblemen kunnen zorgen. Daarnaast zou de openbare ruimte als verblijfruimte ingericht moeten worden om de woonkwaliteit te vergroten. Het is gewenst in bedrijvenpark Molenzoom de hier toegepaste spelregels van Houten te behouden: bochten om de snelheid af te remmen, een parallel fiets- en ventwegensysteem en een groenprofiel dat zich kenmerkt door subtiele overgangen met bomen en gras van gevel tot gevel.

Voor Nieuwoord en de Grote Geer

Deze locaties zijn historische bouwwerken die, door er een openbare functie aan toe te kennen, niet alleen ruimtelijk maar ook functioneel kunnen worden opgenomen in het weefsel van de groeikern. Ze liggen tevens aan het netwerk van dragers (hoofdfietspaden). Herbestemming is mogelijk, maar net als bij de scholen is het van belang dat deze plekken een (semi)openbare functie krijgen, dus geen wonen. Zo wordt bevorderd dat het systeem van dragers (hoofdfietsroutes) in werking blijft als verbindingsroute tussen verschillende functies. De veranderingsmogelijkheden voor deze functies blijven daarmee beperkt tot verbouwing van het monument of passende uitbreiding naast het monument.

Heel veel elementen uit bovenstaande criteria zijn terug te vinden op de kaarten uit de Cultuurhistorische Quicksan.

Planologische analyse Houten Noord

In deze notitie worden de kwaliteiten en verbeterpunten beschreven vanuit de aspecten planologisch beleid, demografische ontwikkeling, volkshuisvesting, beheer van de openbare ruimte en milieu; deze notitie dient als bouwsteen voor de criteria

De aspecten nationaal en regionaal planologisch beleid, demografisch ontwikkeling en volkshuisvesting

Nationaal en regionaal planologisch beleid

Ruimtelijk gezien sluit de opgave van Houten Noord aan op de trends in de regio: door de regio wordt ingezet op verdichting van het bestaand stedelijk gebied bij de oplossing van het woningtekort ter bescherming van onze mooie landschappen en uit oogpunt van efficiënt ruimtegebruik. In overleg met VROM wordt gekeken naar extra financiële middelen om deze "dure" manier van bouwen waar te kunnen maken. Ook het rijk huldigt het principe van verdichting; onlangs nog heeft het kabinet de "Structuurvisie Randstad 2040" gepresenteerd waarin wordt aangekondigd dat 40% van de toekomstige woningbouw in de Randstad binnenstedelijk plaats zou moeten vinden

De afbouw van Vinex genereert een nieuwe vraag vanuit de bevolking; starterswoningen, jongeren- en ouderenhuisvesting. Tot nu toe is er voornamelijk voor jonge gezinnen gebouwd. Door een ouder wordende bevolking manifesteert de vraag zich vooral bij jongeren- en ouderenhuisvesting. Hierbij zullen zowel koop- als huurwoningen nodig zijn.

Oplossing van deze nieuwe vraag zal gekoppeld kunnen worden aan deze opgave van veranderlocaties. Dit betekent dat de nieuw te realiseren woningen vooral in deze categorieën gezocht moeten worden.

Niet alle locaties in Houten zullen voor deze doelgroepen even interessant zijn.

Jongeren- en ouderenhuisvesting zijn vooral voor locaties in of dichtbij het centrum en/of openbaar vervoer interessant; starterswoningen kunnen ook op andere plaatsen gerealiseerd worden. Naast de vraag om voor een breder aantal doelgroepen te bouwen dan alleen voor gezinswoningen, zal dus ook gekeken moeten worden naar markttechnische aspecten bij de verschillende veranderlocaties.

Ook is er nog steeds een woningtekort in de regio Utrecht; extra woningbouw helpt de regio bij het inlopen van de achterstand in woningbouw. Alle prognoses wijzen erop dat de woningtekorten tot 2030 zich juist in Midden-Utrecht zullen blijven voordoen.

Demografische ontwikkeling

(bron: bevolkingsprognose Gemeente Houten 2009- 2029 Pronexus BV Eindhoven - mei 2009)

In 1994 woonden er 27.300 inwoners in 9.770 woningen in de kern Houten, het huidige Houten Noord . In Noord wonen op 1-1-2009 25.500 mensen. In 2029 is de voorspelling dat er ca. 23.000 mensen zullen wonen in Houten Noord. Hierbij is geen rekening gehouden met de gevolgen van eventuele woningbouw op de veranderlocaties. Een en ander betekent dat de bevolking in Houten Noord tussen het hoogtepunt in 1994 tot aan 2029 met 15% zal afnemen. Het aandeel 65+ 'ers zal in Noord in 2029 ongeveer 25% van de bevolking uitmaken tegen ca. 10% in 2009. Het aantal kinderen tot 11 jaar neemt slechts licht af. De toename van 65 + 'ers hangt

samen met afname van de leeftijdscategorieën jongeren (12-23 jaar) en volwassenen in de leeftijd 24-tot 54 jaar. De gemiddelde woningbezetting daalt tussen 1994 en 2029 van 2,8 naar 2,25 inwoners per woning. De afname van het inwonertal in Noord zorgt voor afname van het draagvlak voor voorzieningen. In de context van de gehele gemeente Houten is de bevolkingsafname minder als gevolg van de geplande woningbouw en neemt het draagvlak voor voorzieningen minder af. Tot aan 2014 neemt de bevolking van heel Houten nog toe om daarna weer te dalen.

Woningvoorraad

(bron: concept-wijkprofielen opgesteld door gemeente en Stichting Welzijns Ontwikkeling Houten)

Een analyse van de woningvoorraad is in kaart gebracht afzonderlijk voor Noordwest en Noordoost.

De wijk Houten Noord-West heeft een hoge bouwdichtheid. De totale woningvoorraad bestaat op 31 december 2008 uit 5821 woningen, waarvan $\pm 70\%$ koopwoningen. Woningcorporatie Viveste is eigenaar van 1512 huurwoningen en in de Borchten op de Ridderborch, Vedelaarsborch en Minstreeborch zijn alle 60 huurwoningen (eengezinswoningen) eigendom van Fortis.

In Houten Noordwest zijn voorts verschillende bijzondere woonvormen aanwezig, van woongroepen voor senioren, beschermd wonen, tot woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking. Twee grote huisvestingsinstellingen zijn: Woonzorgcentrum Het Haltna aan het Kant, 104 bewoners en Verpleeghuis Het Houtens Erf aan het Stationserf, ± 100 bewoners

Waardering van de woning

De bewoners in Noord-West waarderen hun woning gemiddeld met een 8. Dit is vergelijkbaar met voorgaande jaren.

Woningvoorraad (huur) van Viveste ten opzichte van het totaal aantal woningen per wijk

Wijk	Woning voorraad	Huurwoningen Viveste	Type huurwoningen
Hoeven	714	46%	Randhoeve heeft grootste concentratie meergezinswoningen (100) en maisonnettes (52). Beperkt aantal (3) eengezinswoningen
Gaarden	533	28%	Vnl. eengezinswoningen. In de Appelgaarde in totaal 17 maisonnettes en meergezinswoningen
Borchten	380	16% (Fortis)	Viveste heeft in de Borchten geen woningen. Wel 60 huurwoningen van Fortis, rest koopwoningen
Campen	741	28%	Iets meer dan de helft is eengezinswoningen, het overige deel zijn meergezinswoningen (Schevcamp, Bovencamp en

			Meercamp)
Slagen	641	24%	2/3 deel is meergezinswoningen in de Duitslag en Nobelslag. Overige deel is eengezinswoningen elders verspreid
Poorten	459	33%	De concentratie zit mn. In de Friezenpoort (70 woningen) waarvan ruim 2/3 meergezinswoningen en 1/3 eengezinswoningen
Oorden	389	25%	Alleen eengezinswoningen
Hoven	381	70%	Vnl. eengezinswoningen. 23 meergezinswoningen,
Dorp	812	20%	
Erven	453	10%	
Centrum West	318	20%	Woonzorgcentrum Het Haltnahuis

Noordoost heeft ten opzichte van de andere wijken in Houten relatief veel huurwoningen. Bewoners in Noordoost waarderen hun woning gemiddeld op 7,7. De helft van de totale woningvoorraad in de wijk Noordoost is huurwoningen van Viveste, daarvan is 95,4% sociale huurwoningen in verschillende prijsklasse en 4,9 % valt onder de vrije huursector. Opvallend is dat de Bermen en Molens geen enkele huurwoning kennen en dat de overige buurten een gemengde woningvoorraad hebben, waarbij niet één type woning het beeld overheersend bepaalt. In bepaalde straten is een concentratie van huurwoningen met lage huurprijzen. Er zijn grondgebonden gezinswoningen (55%), appartementen (36,1%) en maisonnettes (8,5%).

Aantal woningen per wijk (2006)

Wijk	Woningvoorraad per wijk (1-12-2006)	Aantal sociale huurwoningen Viveste (juli 2007)	
Schonenburg	1004	Hagen	134 6,7%
		Weiden	455 22,6%
Molenzoom	51	Molens	0 0%
Rijsburg	652	Bermen	0 0%
		Akkers	138 6,9%
Wernaar	781	Gilden	329 16,4%
De Geer	999	Sloten	212 10,5%
		Velden	234 11,6%
Centrum Oost	560	Centrum	509 25,3%

Totaal	4047	2011	100%
--------	------	------	------

- Over de woningen in Noordoost zijn de bewoners gemiddeld tevreden.
- Door de (relatief) goedkopere huurwoningen zijn vooral de Weiden, de Sloten en de Velden aantrekkelijke buurten geworden, bereikbaar voor mensen met lagere inkomens.
- Het Centrum heeft overwegend duurdere huurwoningen.

Het aspect beheer van de openbare ruimte

(bron: concept-wijkprofielen opgesteld door gemeente en Stichting Welzijns Ontwikkeling Houten)

In deze fase van het project Veranderlocaties is slechts beperkt onderzoek gedaan naar het aspect beheer van de openbare ruimte. Hieronder zijn enige resultaten van onderzoek van gemeente en SWOH weergegeven. Er is gebruik gemaakt van informatie uit wijkprofielen voor Noordwest en noordoost, die nog in ontwikkeling zijn. Deze geven wel een beeld van hoe beheerders en inwoners de wijken ervaren. Dit onderzoek geeft een beeld, echter er kan niet worden gesteld dat dit beeld compleet is.

Noordwest (onderzoek in 2009)

Bewoners zijn (zeer) tevreden over de hoeveelheid openbaar groen (92%) in de wijk. De Top 3 van problemen vinden bewoners: onderhoud groen, bestrating, parkeeroverlast* / te hard rijden / hondenpoep. De tevredenheid over de parkeerruimte in de buurt, die daalde van 70% in 2004 naar 51% in 2006, is weer wat toegenomen (63%)

Bewoners ervaren meer verloedering in de wijk (zwerfvuil, hondenpoep, bekladding en vernieling) vergeleken met 2 jaar geleden (cijfer 6,8 t.o.v. 7,1 in 2006).

De wijkpost / gemeentereiniging signaleert:

- zwerfvuil vooral langs hoofdfietspaden en rond scholen (o.a. Heemlanden, de Bijenkorf)
- kapot glas bij hangplekken in de groenzone
- klike's die na het legen aan de weg blijven staan.

80% van de bewoners is meer dan gemiddeld tevreden over de speelmogelijkheden voor kinderen in de wijk. Vergeleken met 2006 staat de overlast van jongeren niet meer in de top 3 van Noord-West. Sportservice Midden Nederland heeft in 2008 een inventarisatie van alle sport- en speelvoorzieningen in de wijk gemaakt met de volgende aanbevelingen: plaatsen van extra prullenbakken bij de spellocaties, onderhoud van trapveldjes, verbetering veiligheid basketbalveld, in de Borchten zijn weinig tot geen sportmogelijkheden voor jongeren, en het plaatsen van een voetbalkooi bij Keercamp/Imkerspark. Ook de politie geeft aan dat er voor jongeren weinig voorzieningen in de directe omgeving zijn.

Noordoost (onderzoek in 2007)

De wijk Noordoost heeft veel groen. Het Kooikerspark ligt midden in de wijk, met aan de rand de Kooikersplas. Verder liggen er verspreid in de wijk allerlei grasveldjes met speelvoorzieningen voor kinderen en jeugd. Wat opvalt, is dat bewoners van Noordoost ten opzichte van de overige wijken in Houten het meest tevreden zijn over het onderhoud van groenvoorzieningen en het minst tevreden zijn over het onderhoud

van de speelvoorzieningen. Vorig jaar is de gemeente begonnen met de vervanging van een aantal speeltoestellen. De voormalige skatebaan Kooikerspark is afgebrand en nog wel steeds een geliefde ontmoetingsplek voor jongeren. Deze plek heeft een gunstige ligging en zou opnieuw ingericht kunnen worden met jongeren en bewoners. De twee spel/sportveldjes in de Gilden zijn beiden ingericht op basketbal, maar niet aantrekkelijk of bruikbaar. Enter zou hier graag een voetbalkooi plaatsen. Volgens hen is hieraan behoefte bij de jongeren. Veel jongeren uit de wijk trappen nu een balletje op de velden van Sportpark Kruisboog (buiten de rondweg).

De schoolpleinen in de wijk zijn openbaar toegankelijk. Basisschool Klavertje Vier is bezig om van het schoolplein een ontmoetingsplek in de wijk te maken. Er is door hen een schoolhof ontworpen. Het komende schooljaar gaan ze geld verzamelen om het plan te kunnen realiseren.

Het wijkteam ziet in bepaalde wijken achteruitgang: tuinen worden niet bijgehouden, er ligt zwerfafval en het aanbieden van vuil is een aandachtspunt. De woonomgeving van 'de Witte Huisjes' in de Weiden, Halsterveld en Zeisterveld worden o.a. genoemd als gebieden waar dit soort zaken spelen. Verdere aandachtspunten:

- (her)inrichting van bepaalde speel-/ontmoetingsplekken is gewenst.
- In bepaalde delen van de wijk wordt vervuiling gesignaleerd. Bewoners klagen hierover en zouden er graag een oplossing voor zien.

Milieuaspect

Houten Noord is met lagere milieunormen gebouwd dan de huidige en toekomstige normen, bijvoorbeeld op de aspecten woningisolatie en toepassing van duurzame energie. In het project Veranderlocaties zal worden onderzocht welke verbeteringen op dit terrein kunnen worden bereikt.

Kwaliteiten en verbeterpunten voortkomend uit de planologische analyse

Uit de voorgaande analyse zijn de volgende kwaliteiten en verbeterpunten af te leiden.

Kwaliteiten

- de hoeveelheid openbaar groen in de wijk.
- speelmogelijkheden voor kinderen
- de woningen
- het aantal huurwoningen in Houten Noord is ruim voldoende in relatie tot regionale afspraken; in Houten Zuid en het buitengebied voldoet dit aantal ruim niet.

Verbeterpunten

- de woningen in Houten Noord sluiten niet aan op de toekomstige vraag naar meer woningen voor ouderen en het bestaande gebrek aan jongeren- en starterswoningen
- (her)inrichting van bepaalde speel-/ontmoetingsplekken is gewenst, vooral voor jongeren zijn er te weinig voorzieningen; bij de vervolgaanpak kan nader worden geconcretiseerd welke plekken dit betreft en of dit bij een veranderlocatie kan worden meegenomen.
- verbeteringen nodig op milieuaspecten zoals isolatie en duurzame energie
- onderhoud groen en bestrating moet hier en daar beter, volgens inwoners (zie ook bij cultuurhistorische analyse),

- parkeeroverlast/te hard rijden,
- gedrag zoals hondenpoep, zwerfvuil vooral langs hoofdfietspaden en rond scholen (o.a. Heemlanden, de Bijenkorf), kapot glas bij hangplekken in de groenzone, kliko's die na het legen aan de weg blijven staan; planvorming zoals voorgestaan in dit project heeft hier weinig effect op.

Het is niet mogelijk op basis van het verrichte onderzoek op het aspect beheer van de openbare ruimte criteria voor plannen en visies te formuleren op basis van de bovengenoemde knelpunten en kwaliteiten. In de nota zijn daarom een beperkt aantal concrete criteria voor het openbaar gebied opgenomen. In de criteria is vastgelegd dat bij het ontwikkelen van visies en plannen onderzoek moet worden gedaan naar het actuele beheersbeleid en de planning van groot onderhoud. Om inzicht te krijgen in het actuele beheersbeleid is in ieder geval inzicht nodig in: de leefbaarheidsmonitor, het beheerplan openbare ruimte, het beheersplan groen, en het fietsplan Houten Demarreert.

Vragen en antwoorden Ronde Tafel Gesprek gemeenteraad 10 november 2009
Agendapunt: raadsvoorstel **veranderlocaties**

Algemeen

Wat is exact status en proces rondom dit stuk, wat vraagt u ons vast te stellen?

Aanleiding

Eerzijds constateren we dat er behoefte is aan andere/nieuwe voorzieningen en aan woningbouw voor specifieke doelgroepen (jongeren en ouderen). Tegelijkertijd weten we dat zich op locaties in Houten-noord veranderingen gaan voordoen ten gevolge van verplaatsing, samenvoeging of vervallen van bestaande functies. Ook zijn er locaties die zich om andere redenen lenen voor functieverandering. De combinatie van deze factoren creëert **kansen**. Kansen om, ook bij een veranderende bevolkingssamenstelling, ruimte te kunnen blijven bieden aan mensen en voorzieningen. Ons doel is, ruimte te bieden aan de woningbouw en voorzieningen waaraan, ook op langere termijn, **behoefte** is, en niet het bouwen van woningen of voorzieningen op zichzelf.

En alles in ieder geval onder de voorwaarde dat het minstens zo prettig en veilig wonen is als nu zo gewaardeerd wordt door onze inwoners.

Potentiële veranderlocaties

Het **college geeft met deze lijst een indicatie** van locaties die zij nu als kansrijk ziet voor verandering. Het zijn locaties die ruimte zouden kunnen bieden aan functies waaraan op enig moment behoefte is. Vanzelfsprekend **bepaalt de raad op welke locaties daadwerkelijk verandering gaat plaatsvinden** en welke verandering dat is. Vervolgens vindt per locatie de (interactieve) planontwikkeling- en uitvoering plaats. De raad bepaalt de start van de planontwikkeling door het (al dan niet) vaststellen van de projectopdracht. Plannen voor veranderingen op specifieke locaties zijn er dus nog niet. Dit proces is vergelijkbaar met dat wat voor de Lege Plekken Houten Vinex (LHV) is gevolgd.

Leidraad Veranderlocaties

De leidraad is een toetsingskader, waarmee de raad een instrument in handen heeft om, op korte en langere termijn, te kunnen sturen op de kwaliteit van veranderlocaties die zij zelf in de loop der tijd als zodanig benoemt. Het is een toetsingskader op hoofdlijnen dat de tand des tijds kan doorstaan en steeds weer toegepast kan worden op de veranderlocatie die zich op enig moment voordoet. Hiermee willen we de tijdloze kwaliteit, die zo kenmerkend is voor Houten-noord als geheel, ook voor de toekomst waarborgen. Binnen deze kaders vindt ook de interactieve planvorming- en uitvoering per deellocatie plaats.

Voorstel

- Gezien het bovenstaande is het van belang dat de raad de Leidraad Veranderlocaties als beleids- en toetsingskader vaststelt.
- De lijst met veranderlocaties is indicatief en hoeft dus geen deel uit te maken van de Leidraad en niet door de raad te worden vastgesteld. Deze zal als bijlage 'indicatieve Veranderlocaties, worden bijgevoegd, ter kennisname door de raad.

VVD

1. *Is het nodig de lijst met potentiële locaties op te nemen in de kwaliteitsleidraad? Kan de lijst beter onderbouwd worden? Wat betekent potentieel?*

Zie hierboven bij 'algemeen'

2. *Wat zijn de effecten van de voorgestelde woningdifferentiatie op de omliggende wijken? Zijn deze criteria niet te stellig geformuleerd?*

De intentie met de gestelde woningbouwdifferentiatie is

- a. de bestaande verhouding tussen koop en huur in Houten Noord gelijk te laten blijven en
- b. de doelgroepen starters, jongeren en ouderen, waarin relatief lagere inkomens zitten, goed te kunnen bedienen.

3. *Wat betekent "de woonvormen moeten een stimulans vormen om de omliggende gebouwen naar een hogere duurzaamheid te brengen" (p. 10)?*

Bij woningbouw op een veranderlocatie wordt er naar gestreefd energie-installaties toe te passen, die ook door de omgeving kunnen worden gebruikt. U kunt denken aan een warmtekrachtinstallatie, een warmtepomp-installatie met gebruik van diep grondwater etc.

4. *Welke parkeernorm wordt toegepast?*

Er is geen parkeernorm voor de veranderlocaties opgenomen. Het is echter vanzelfsprekend dat, bij de planontwikkeling per locatie, als randvoorwaarde 'aan de voorkant' wordt meegenomen een goede ontsluiting voor verkeer en voldoende parkeergelegenheid.

Voorstel

Voorgesteld wordt het volgende criterium toe te voegen: Op de veranderlocaties dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gecreëerd voor de nieuwe functies, het aantal is afhankelijk van de functies. Bij de bepaling van het aantal plaatsen wordt het handboek Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen, uitgegeven door het kenniscentrum CROW aangehouden, dan wel een locatiegebonden advies gevraagd van een verkeerskundige. Dit handboek heeft ook steeds de basis gevormd voor de adviezen van de verkeerskundig adviseur Vinex, Goudappel Coffeng.

5. *Welke criteria gelden bij verevening?*

De criteria voor verevening binnen Houten Stedelijk zijn vastgelegd in de Nota Grondbeleid. Binnen de hoofdgrondexploitatie stedelijk kunnen de daarin opgenomen deexploitaties met elkaar worden verevend. Grondexploitatiesaldo's van Veranderlocaties afzonderlijk of clusters van een aantal veranderlocaties kunnen dus met elkaar worden verevend. Op deze wijze is het mogelijk aan de voorwaarde te voldoen, dat ontwikkeling van veranderlocaties financieel neutraal moet zijn, zonder dat dit bij iedere locatie een randvoorwaarde moet zijn.

Vervolgens kunnen, via het algemene weerstandsvermogen grondexploitatie, de saldo's van de hoofdgrondexploitaties met elkaar worden verevend.

Vereveningsvoorstellen binnen of buiten de hoofdgrondexploitatie, worden door middel van de Notitie Weerstandsvermogen aan de raad voorgelegd.

6. Kan een duidelijke garantie worden toegevoegd dat op de locatie Keercamp geen woningbouw plaatsvindt?

Op de kaart potentiële veranderlocaties is aangegeven wat de mogelijke toekomstige bestemmingen zijn op de locaties. Op de locatie Keercamp (nr. 10) is duidelijk aangegeven dat de locatie toekomstig de bestemming recreatie (waaronder groen) /welzijn /educatie zal krijgen. Binnen deze bestemming is geen woningbouw of bedrijfsontwikkeling mogelijk.

Voorstel

Voorgesteld wordt om de op de kaart genoemde bestemmingen te verankeren in de tekst van de functionele criteria door toevoeging van het navolgende criterium. ' De toekomstige bestemming op de veranderlocaties dient in overeenstemming te zijn met de op de kaart veranderlocaties aangegeven toekomstige bestemming. Hierbij geldt dat op de aangegeven bedrijfsbestemmingen ook een recreatie/welzijn/educatiebestemming mag worden gevestigd' Voorgesteld wordt verder de tekst bij de locatiespecifieke criteria te verduidelijken. Zie hiervoor het bijgaande tekstvoorstel.

7. Waarom is het nodig de Molenzoom als veranderlocatie aan te wijzen?

De gemeenteraad heeft in haar besluit over de startnotitie inbreiding en verdichting in november 2008 aangegeven dat woningbouwmogelijkheden op de locatie bedrijventerrein Molenzoom moeten worden onderzocht. Aanleiding hiervoor was enige leegstand op het bedrijventerrein. Net zoals voor andere locaties liggen er verder nog geen plannen voor de Molenzoom. Ook hier geldt, dat de raad bepaalt of deze daadwerkelijk als veranderlocatie wordt aangewezen en voor welke functies.

HB

8. Kunnen de verwijzingen naar toekomstige forsere bouwvolumes op pagina 12 en 13 worden geschrapt?

Voor 2 locatiegroepen is beschreven dat in de bestaande situatie een groter bouwvolume mogelijk dan wel nodig is: voor de poortgebouwen aan de Rondweg, en voor de scholen aan de oost-westgroenzone. In de Cultuurhistorische Quickscan worden deze mogelijkheden/wenselijkheden onderbouwd. In welke mate dit mogelijk is zal moeten worden onderbouwd in uitwerkingen op de locatie en in het participatieproces. Beiden worden t.z.t. aan de raad ter goedkeuring voorgelegd. We hebben overwogen de locatiespecifieke criteria te schrappen. Voorgesteld wordt de locatiespecifieke criteria te handhaven in de Kwaliteitsleidraad omdat ze, ondanks de "wolligheid" richting geven, en in combinatie met het toegevoegde criterium over bestemmingen bij vraag 6, meer zekerheid geven aan inwoners over de toekomstige locatieontwikkeling.

voorstel

Voorgesteld wordt wel, de tekst bij de locatiespecifieke criteria te verduidelijken. Zie hiervoor het bijgaande tekstvoorstel.

9. *Kunnen er locaties worden geschrapt, waarvan de kans klein is dat ze worden veranderd, om onnodige onrust te vermijden?*

Nee, alle genoemde scholen- of sociaal-culturele locaties zijn nog onderwerp van onderzoek via het Onderzoek Accommodaties Houten Noord. Zodra hier meer resultaten van beschikbaar zijn, kunnen eventueel locaties worden geschrapt, en kunnen omwonenden en inwoners hierover worden geïnformeerd. Zie verder bij 'Algemeen'.

10. *Is 30 tot 35% sociale woningbouw houdbaar?*

Het percentage sociale woningbouw zal in per locatie worden getoetst op financiële haalbaarheid, dit proces is beschreven in hoofdstuk 5. Het is belangrijk deze intentie te handhaven, zie hiervoor het antwoord bij vraag 2.

11. *Kunnen de milieudoelen een hoger ambitieniveau krijgen? Zo ja, hoe?*

We menen dat de aangegeven milieudoelstellingen, die zijn afgestemd op het milieubeleidsplan, ambitieus en haalbaar zijn. We stellen voor de discussie over het ambitieniveau te voeren bij de behandeling van het milieubeleidsplan. We zijn uiteraard wel geïnteresseerd te vernemen welke mogelijkheden door de raad, inwoners of bedrijven worden gezien om de milieuvriendelijkheid van Houten Noord te verbeteren.

SGP

12. *Waarom is niet over deze notitie gecommuniceerd met inwoners?*

Zie ook bij 'Algemeen'. De raad stelt met deze kwaliteitsleidraad de kaders op hoofdlijnen vast. Het zijn generieke kaders en geen concrete plannen. Binnen deze algemeen geldende kaders vindt verder overleg met bewoners en planontwikkeling per specifieke veranderlocatie plaats.

Hierdoor is bijvoorbeeld duidelijk dat een aantal omschreven kwaliteiten wordt behouden en dat de veranderingen worden gebonden aan een aantal criteria. De communicatie met inwoners kan hierdoor gericht worden gevoerd.

13. *Waarom zijn niet alle omwonenden/inwoners van veranderlocaties geïnformeerd over de plannen?*

Er zijn nog geen plannen, er zijn kwaliteitskaders op hoofdlijnen. Het plan is de inwoners te informeren nadat de raad een besluit heeft genomen over de kaders. In die informatie zal ook staan dat geen enkele veranderlocatie wordt aangewezen zonder dat de raad daarmee heeft ingestemd en voor die locatie de specifieke doelstellingen en de wijze van participatie heeft gedefinieerd.

14. *Waarom zijn veranderingen nodig op de locaties met Poortgebouwen?*

De gemeenteraad heeft in haar besluit over de startnotitie inbreiding en verdichting in november 2008 aangegeven dat woningbouwmogelijkheden op de locaties van de Poortgebouwen moeten worden onderzocht. Aanleiding hiervoor was enige leegstand

in deze gebouwen. Er is geen feit dat dit onderzoek nu overbodig maakt. Zie ook bij 'Algemeen'.

15. Waarom is een groter bouwvolume mogelijk zoals omschreven op p. 12 en 13?

16. Waarom zijn specifieke criteria nodig per locatie zoals op p. 12 en 13?

Het antwoord op de vragen 15 en 16 is gelijk aan het antwoord op vraag 8. Wij verwijzen voor het antwoord op deze vragen naar het antwoord op vraag 8.

CDA

17. Kan het college aangeven wat de inwoner prettig en veilig wonen vindt?

Het college voert een beleidsprogramma uit, waarin zij de prioriteiten heeft aangegeven om er voor te zorgen dat inwoners veilig en prettig kunnen (blijven) wonen. Deze prioriteiten betreffen bouwen (voor de doelgroepen ouderen, jongeren en starters, binden (van inwoners in verbeterde sport-, welzijns- en educatieve voorzieningen), en bruisen (van centra). Het voorstel Veranderlocaties betreft een aanpak om resultaten te boeken op de prioriteiten bouwen en binden.

18. Wat zijn criteria voor "noodzakelijke vernieuwing" en wie bepaalt deze "noodzaak"?

De gemeenteraad, op grond van het onderzoek Accomodatiebeleid Houten Noord. Op dit moment heeft de raad ingestemd met een tussenrapportage.

19. Houdt u voldoende rekening met spreiding van sociale woningbouw in aansluiting op de huidige wijken?

Het antwoord op de vraag 19 is gelijk aan het antwoord op vraag 2. Wij verwijzen voor het antwoord op deze vraag naar het antwoord op vraag 2.

20. Wat kost het communicatietraject, zoals omschreven in de communicatiekalender?

Voor de kosten voor het voorbereiden en produceren van communicatiemiddelen zoals brochures/brieven, een film en/of een lezing denken we aan een budget van € 15.000,=. Dit budget komt ten laste van het project. Daarnaast wordt de nodige personele inzet uitgevoerd in de binnen de bestaande formatie van het cluster Communicatie.

21. Wilt u aangeven dat eerst de raad de locatieplannen kan bespreken en dat pas daarna de inwoners bij de plannen worden betrokken?

Nee, ons communicatiebeleid gaat uit van het per locatie vroegtijdig communiceren met inwoners, binnen de kaders van het nu voorliggende kwaliteitsbeleid. Wij vinden het belangrijk dat de raad bij het vaststellen van plannen inzicht heeft in het draagvlak.

Groen Links

22. Wat gaat er mis er als we slechts kennis nemen van de kwaliteitsleidraad in plaats van deze vast te stellen?

Deze vraag is beantwoord in de RTG. Hier is gesteld dat er dan geen integraal kwaliteitskader ligt dat geldt als uitgangspunt het opstellen van plannen per locatie. Zowel raad, college, inwoners als projectontwikkelaars ontberen dan zekerheden bij het formuleren en uitwerken van plannen op deze locaties. Dit vergroot onzekerheid voor inwoners, en maakt planuitwerking moeilijker en dus langzamer.

23. Welke status krijgt de notitie- beleidsregel of structuurvisie?

Zie ook bij ' Algemeen'. Het is een beleidskader dat de raad stelt, waarbinnen het college plannen moet uitvoeren. Wij stellen voor dat de raad een beleidskader stelt, we daarna inwoners informeren en dat we een participatieproces pas starten als de raad heeft vastgesteld dat er een functieverandering op een locatie nodig of mogelijk is.

24. Waarom heeft u de raadsopdracht veranderd van locaties uitwerken naar actief zoeken naar locaties?

We hebben niet actief gezocht naar locaties. De locaties komen op twee na alle voort uit de startnotitie inbreiding en verdichting, waarin ook is verwezen naar het verband tussen het onderzoek naar het Accommodatiebeleid Houten Noord en de inbreidinglocaties. Voor de duidelijkheid naar raad en inwoners toe zijn alle onderzochte locaties voor welzijns-, sport- en educatievoorzieningen en poortgebouwen met adres genoemd. Aan de lijst locaties uit de startnotitie is toegevoegd de locatie Odijkseweg vanwege een kansrijk particulier initiatief en de locatie Wellantcollege vanwege de aanbeveling uit de Cultuurhistorische Quickscan en het feit dat dit college als Poortgebouw is aan te merken. Wij geven met het voorliggende voorstel aan dat we graag een uitgebreider kader van de gemeenteraad willen ontvangen alvorens we effectief locaties kunnen uitwerken.

25. Waarom heeft u de raadsopdracht verbreed van het zoeken naar woningbouwlocaties naar het zoeken van veranderlocaties, waarbij ook kinderopvang etc. mogelijk zijn.

De raadsopdracht behelsde, naast het zoeken van woningbouwlocaties, ook het mogelijk maken van vernieuwingen in de voorzieningen van Houten Noord. Ons doel is, ruimte te bieden aan de woningbouw en voorzieningen waaraan **behoefte** is, en niet het bouwen van woningen op zich. Daarbij is het kader van te behouden ruimtelijke kwaliteiten randvoorwaardelijk. Het lijkt ons verder wenselijk om, ten behoeve van vergroting van draagvlak voor veranderingen, bij planontwikkeling per locatie ook te onderzoeken of lokale behoeften kunnen worden meegenomen in de planuitwerking, zoals bijvoorbeeld het vergroten van het aantal parkeerplaatsen in een straat of buurt of het verbeteren van het groen ter plekke.

Christen Unie

26. Hoe zijn de criteria ontstaan? Wat is nu de visie op de locaties? Bevat de Cultuurhistorische Quickscan een visie op Houten Noord? Is deze visie vertaald naar criteria?

De criteria zijn ontstaan door eerst, door middel van de Cultuurhistorische Quickscan en van het betrekken van gemeentelijke vakspecialisten, te benoemen wat de kwaliteiten zijn van Houten Noord en deze vervolgens te vertalen naar

randvoorwaarden op hoofdlijnen voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen/veranderingen.

27. Waarom is na deze kwaliteitsleidraad een overkoepelende visie op de locaties nodig (p. 9)? Dit lijkt ons niet nodig, gezien de onzekerheid op veel locaties, en duur.

De verwijzing op pagina 9 naar een overkoepelende visie is per abuis in de notitie terecht gekomen.

voorstel

We stellen daarom voor de passage over de overkoepelende visie te schrappen. Het criterium heeft daarmee alleen betrekking op de uitwerking van plannen per locatie.

28. Waarom is het nodig de locatie Wellantcollege als veranderlocatie te benoemen, deze school is net vernieuwd, en kan nog jaren mee?

In de criteria is te lezen dat de mogelijkheden voor verandering bij het Wellantcollege slechts worden gezien op de locatie van de parkeerplaats.