

Aan: Raadsleden gemeente Houten
Van: Manifest Houtense Koers
Betreft: **Aanvullende** reactie Manifest Houtense Koers op Onderzoek gebiedsontwikkeling Houten-Noordwest en Houten-Oost
d.d.: 8 oktober 2021

In aanvulling op de Reflectie van Manifest Houtense Koers op het onderzoek (Bijlage 1.14) willen wij u nog enkele belangrijke zaken meegeven. Enerzijds in deze 'Aanvullende reactie'. Anderzijds in een notitie over de onlangs (22 september 2021) gepubliceerde nieuwe normen en richtlijnen voor luchtkwaliteit van de WHO.

Zeer relevante financiële informatie niet beschreven

Het definitieve Hoofdrapport was later gereed dan onze Reflectie¹. Een aantal door ons aangegeven punten vonden we niet terug in de definitieve versie. Vakantie van de projectleider en de auteur van het Financieel Perspectief speelden mee. Ons belangrijkste punt betrof informatie over de financiële haalbaarheid, die nu nergens is beschreven. Deze zeer relevante inzichten mogen de raad in onze ogen niet worden onthouden.

Onjuiste informatie over Manifest

Daarnaast dook in de voorlaatste versie van het Hoofdrapport ineens een aantal teksten op die ons verbaasden. Het Manifest zou niet realistisch zijn; ook zou het Manifest zijn 'geoptimaliseerd'. Beide beweringen zijn niet waar. Toch zijn ze gehandhaafd. **We zijn daar echt ontstemd over**, ook omdat we in het Ontwerpteam geen mondeling verweer meer konden voeren. Prompt lees je ook teksten in de media (AD/'t Groentje), die Houten-Oost toch weer 'framen' als meer van hetzelfde en vergelijkbaar met bestaand Houten. We vragen ons oprecht af waarom dit zo benoemd blijft worden, terwijl het Manifest niet zo is. Bij deze zetten we dat weer een beetje recht.

Aangescherpte conclusie

De hectische periode van afronding van stukken (snel opvolgende versies, reactie op tientallen punten, in korte tijd) met beperkte en wisselende aanwezigheid door vakanties maakte het heel lastig om tot een goede 'reflectie' te komen. Wij hebben de afgelopen weken benut om tot een aangescherpte conclusie te komen.

Vijf belangrijke zaken

Hieronder zijn 5 punten die we willen meegeven aan de raad eerst samengevat, leidend tot onze aangescherpte hoofdconclusie. Vervolgens volgt per punt een toelichting.

1. Het **financiële tekort per woning in Scenario 1 (Noordwest) is vele malen hoger** dan het tekort per woning in Scenario 3 (Houten-Oost, variant Manifest); optimalisering en cofinanciering gaan dit gat niet dichten.
2. De netto woningdichtheid in Scenario 3 is niet verhoogd naar 40 woningen/ha. ten opzichte van het Manifest, zoals in het Hoofdrapport (pag. 27) wordt beweerd, maar per saldo verlaagd. Het Manifest gaat uit van een netto dichtheid tot 50 woningen/ha (zie pag. 2 Manifest).
3. Gesuggereerd wordt dat Scenario 3 een stuk minder groen is dan in het Manifest voorzien. Dit is ook niet waar. Scenario 3a (3.200 woningen in H-O) bevat 80 ha. woongebied en 55 ha.

¹ Dat is ook de reden dat de verwijzing in onze Reflectie naar pagina's in het Hoofdrapport soms niet juist is. Het devies is, kijk een pagina verder.

wijkgroen. Dat is 172 m2 wijkgroen/woning. Dit is zéér groen! Ruim 50% groener dan bestaand Houten! Scenario 2 (2.200 woningen in H-O) bevat 118 m2 wijkgroen/woning, 45% minder.

4. Voordat hier misverstanden over ontstaan: de uitwerking van Houten-Oost in Scenario 3 is **NIET** Manifest Houtense Koers. Ondanks de tekst op de site 'Samen bouwen aan Houten', "Scenario 3 ... een zo exact mogelijke interpretatie van het Manifest ...". Wij kiezen op onderdelen voor een andere invulling. In deze fase stond voor ons echter de financiële haalbaarheid centraal en het in beeld krijgen van inzichten en dilemma's. Planuitwerking is een volgende fase.
5. Aansluitend op punt 4 vinden we dat de schetsen in het Hoofdrapport te vaak al als 'plan' worden beschreven, en soms wordt een detailniveau opgezocht dat te ver gaat voor deze fase. In elk geval te ver om daarmee verschillen tussen scenario's te duiden.

(Niet eens met de) Hoofdconclusie

Al met al zijn we het niet eens met de hoofdconclusie van het Hoofdrapport, namelijk dat de keuze tussen Noordwest en Houten-Oost een *principiële keuze* is (zie pag. 63). De financiële verschillen, maar ook de verschillen in risico en onzekerheid, zijn dermate dat wij stellen: **feitelijk is er geen keuze!** Heel kort door de bocht: een financieel onhaalbare en/of onverantwoorde, want veel te onzekere en risicovolle keuze kun je niet voorleggen.

Daarbij, de keuze 'transformatie' of 'landschap sparen' is niet zo absoluut of 'principieel'. Compensatie van bedrijventerrein, (eventuele) verplaatsing kassencomplex en uitplaatsing SV Houten gaat elders 'ten koste' van landschap.

Tevens lijkt deze stellingname te verbloemen dat er wel degelijk grote verschillen tussen de scenario's zijn. Zoals ook in teksten als "Uit het onderzoek komt dat zowel in Noordwest als in Oost goede wijken te bouwen zijn, waarbij echter voor beide wijken nog veel onzekerheden zijn, die om nader onderzoek vragen". Teleurstellend; wij denken dat er betere conclusies te trekken zijn.

Tot slot, wat dit punt betreft, lijkt het ons aan de raad om te bepalen of gekozen moet worden op 'principiële' of andere gronden. Het onderzoek dient vooral feiten en inzichten te presenteren.

Daarnaast vinden we het eigenlijk niet kunnen dat na maanden onderzoek bij alle verzamelde inzichten en aanbevelingen feitelijk slechts 1 financieel inzicht is genoemd. Dat bovendien slechts gaat over de gebiedsexploitatie i.c. de potentiële opbrengsten, waarbij niet gesaldeerd wordt met de (netto) kosten van de investeringsagenda. De tamelijk nietszeggende inhoud van inzicht 12 (zie pag. 57) had ook voorafgaand aan het onderzoek al kunnen worden geformuleerd. We begrijpen dat in een openbaar stuk geen financiële cijfers genoemd kunnen worden, maar ook in de geheime financiële bijlage ontbreken de bedoelde cijfers. Hieronder vindt u ze.

Het onderzoek had (o.a.) tot doel te onderzoeken of een groene en gezonde ontwikkeling van Houten (financieel) mogelijk is, met de focus op de ontwikkellocaties Noordwest en -Oost.

Onze conclusie:

- Scenario 3 is stukken groener dan de rest
- Scenario's 2 en 3 leveren met afstand het gezondste woon- en leefmilieu op
- Scenario's 2 en 3 zijn als enige financieel haalbaar te maken, en kennen minder risico's en onzekerheden.

We onthouden ons verder van het doen van een concrete aanbeveling.

1. Tekort per woning Noordwest (Scenario 1) vele malen hoger dan in Houten-Oost (Scenario 3)

Er is alle reden om verdergaande inzichten te genereren uit de beschikbare cijfers dan gedaan is in het Financieel perspectief en in de Hoofdrapportage. Want er blijken (wel degelijk) significante verschillen tussen de scenario's.

Hieronder hebben we een eenvoudige rekensom per scenario gemaakt. De gebruikte cijfers kunt u zelf teruglezen op de genoemde pagina's van Bijlage 1.09, Financieel perspectief. Extra onderzoek hoefde door ons niet verricht te worden.

- opbrengsten (verdienpotentie gebiedsexploitatie, zie pag. 64)
MINUS
- aanvullende middelen (saldo van investeringskosten en dekkingsmiddelen, zie pag. 68)
= SALDO, per scenario
- gedeeld door het aantal woningen per scenario
= TEKORT per woning, per scenario.

Dan blijkt dat de **tekorten per woning in Scenario 1 (Noordwest) vele malen hoger** is dan de tekorten per woning in Scenario 3 (Houten-Oost, variant Manifest), zie tabel 1.

Dit geldt zowel voor de lage raming binnen de bandbreedte als voor de hoge raming.

Er is in het Financieel perspectief (geheime bijlage 1.09) voorts geen analyse gepleegd om aan te geven op welke wijzen deze tekorten kunnen worden bestreden. Ook zijn geen vergelijkingen gemaakt met vergelijkbare locaties elders. Heel globaal zijn enkele thema's genoemd als het gaat om hoe te optimaliseren (zie punt 7., pag. 65).

Door het ontbreken van deze inzichten in de rapportages *lijkt* het inderdaad dat beide locaties min of meer als 'gelijkwaardig' uit het onderzoek komen ("beide locaties kennen nog tekorten"), en dat de keuze tussen de twee verengd kan worden tot een *principiële keuze*. Niets is minder waar.

2. De netto woningdichtheid in Scenario 3 is niet verhoogd, maar verlaagd

Tekstgedeelte Hoofdrapport (pag. 27)

"De verschillen die hier zijn benoemd kunnen voortkomen uit voortschrijdend inzicht of een aanpassing van de visie van 'Manifest Houtense Koers' door de opstellers van het Manifest.

Stedenbouw

De dichtheid is verhoogd ten opzichte van de verbeeldingen in het oorspronkelijke Manifest. Met de gegeven dichtheden was er beperkt ruimte langs de Oude Kromme Rijn armen, waardoor deze een stedelijk karakter (smaller dan een singel) zouden krijgen. De Manifest-groep heeft naar aanleiding van het tussentijds resultaat gevraagd de dichtheden te verhogen tot 40 woningen per hectare om zo meer wijkgroen te hebben en de armen van de Oude Kromme Rijn in de wijk meer ruimte te geven."

Reactie Manifest

De **dichtheid in Scenario 3 is niet verhoogd, maar juist verlaagd** ten opzichte van het oorspronkelijke (en enige) Manifest.

Op pagina 2 van het Manifest Houtense Koers is aangegeven dat we uitgaan van woningdichtheden tot 50 woningen per ha. Dit is dezelfde maat (netto dichtheid) als waarmee in het Hoofdrapport is gerekend. Dus voor woongebieden, zonder buurtoverstijgend groen, waterpartijen, de Rondweg, etc. Het Ontwerpteam is op 'eigen initiatief' gestart met Houten-Zuid-achtige dichtheden (35 wo/ha.). Wij hebben bij herhaling aangegeven (en eerder al in de RTG's Ruimtelijke Koers, in artikelen in de

pers, etc.) dat Houten-Oost geen traditionele uitleglocatie als Houten-Zuid moet worden, ook wat betreft woningdichtheid. We hebben in reactie op de schetsen van het Ontwerpteam meerdere keren aangegeven dat een hogere dichtheid gewenst is.

Op een bijna kinderachtige manier is in de allerlaatste versie van het Hoofdrapport *'verduidelijkt'* dat de dichtheden vergeleken zijn met de pdf *'Verbeelding Kromme Rijnpark'* die we in de periode van de RTG's Ruimtelijke Koers ongeveer in een dag of twee hebben gemaakt (zoeken, vinden, knippen, plakken). Er staan bij een aantal plaatjes dichtheden (die we *'helaas'* hebben laten staan) die slaan op de dichtheden van de hele wijk waarin die woningen staan. Bij sommige plaatjes staan geen dichtheden, bij twee andere plaatjes staan dichtheden van 50 en 84 woningen per hectare.

We hebben bij herhaling aangegeven dat de plaatjes bij de verbeelding van het Manifest zijn gekozen om het principe van wonen *'in het groen'* te benadrukken. Eerst het groen/landschap, dan de woningen. Het is een verbeelding, geen dictaat. Met opzet zijn ook veel plaatjes met appartementen gekozen, om enerzijds te duiden dat Houten-Oost geen zee van laagbouw wordt, en anderzijds dat appartementen geen saaie blokkendozen hoeven te zijn.

Sommige plaatjes betreffen een *'artist impression'*. Alle betrokkenen weten dat dan, zoals ook bij elk willekeurig bouwboard langs de bouwplaats, de realiteit mooier wordt voorgesteld dan de werkelijkheid. De belendende bebouwing wordt per definitie weggelaten.

3. Scenario 3 is minder groen dan het Manifest

Tekstgedeelte Hoofdrapport, pag. 27

"Groen

In de uitgangspunten van het onderzoek is groen en biodiversiteit hoog op de agenda gezet en uitgewerkt in algemene principes die voor alle scenario's gelden. De ambitie van het Manifest om een groene woonwijk te maken is op die manier vertaald.

Wel is er een verschil met de beelden die in het Manifest getoond zijn. In de verbeelding Kromme Rijnpark Houten Oost (beeld Storyshapers) is een beeld getoond met veel groen en relatief weinig bebouwing. Dat beeld is niet realistisch. Ook de referentiebeelden in het document zijn *'groener'* dan er daadwerkelijk mogelijk is gebleken bij de woningverdeling die de opstellers van het Manifest hanteren. In de uitwerking is in samenwerking met de opstellers van het Manifest gewerkt om een haalbaar scenario te maken met veel groen. Dat resulteert in een groene woonwijk, maar is anders dan eerder voorgesteld."

Reactie Manifest

Deze tekst suggereert dat Scenario 3 een stuk minder groen wordt dan in het Manifest voorzien. **Ook hier kunnen we op geen enkele manier mee instemmen.** Scenario 3(a) bevat 80 ha. woongebied en 55 ha. wijkgroen. Dat is ongelofelijk en ongekend veel groen, **ruim 50% groener dan bestaand Houten.** Verreweg het groenst van alle scenario's, en meer dan waarvan we in het Manifest hebben *'gedroomd'*. Scenario 2 (2.200 woningen in Houten Oost) bevat 118 m² wijkgroen per woning, Scenario Manifest 172 m² wijkgroen per woning (zie tabel 2), 45% meer! (Het Hoofdrapport bevat geen vergelijkbare cijfers voor Noordwest!) Gekozen had kunnen worden om juist voor Scenario 2 een *'negatief'* gekleurde tekst op te nemen ten opzichte van het zoveel groenere Scenario 3a.

Tabel 2: Vergelijking scenario's 2 en 3 op hoeveelheid groen/blauw

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

Het gebruiken van de verbeelding van Storyshapers om te oordelen (pag. 27) over de verhouding groen en bebouwing slaat de plank ook echt mis. Deze verbeelding is gekozen om de wijk in een ruimer perspectief te plaatsen, en te tonen hoe ze zou kunnen aansluiten op zowel bestaand Houten, Bos Nieuw Wulven als het Kromme Rijnlandschap. Niet om financiële haalbaarheid aan te ontlenuen.



Kromme Rijn Parklandschap

4. De uitwerking van Houten-Oost in Scenario 3 is NIET Manifest Houtense Koers

De invulling van Scenario 3 in het Hoofdrapport is niet de voorkeursinvulling van het Manifest. Wij zijn hierin meegegaan, omdat een invulling nodig is, enerzijds om de ruimtelijke (on)mogelijkheden te verkennen, anderzijds om te kunnen rekenen aan de financiële haalbaarheid. Een derde argument is dat invullingen in deze vroege fase nog grondig kunnen en wellicht moeten worden aangepast (geoptimaliseerd) om uiteindelijke haalbaarheid te realiseren.

Onze reactie op het tekstgedeelte over de Rondweg onderaan pag. 26 is te lezen in onze Reflectie, Bijlage 1.14.

5. Schetsen in het Hoofdrapport te vaak al als 'plan' (en op detailniveau) beschreven en beoordeeld

Tekstgedeelte Hoofdrapport, pag. 27

"In de 'tegels 300x300 meter' heeft dat geresulteerd tot enige verdichting; er is wat buurtgroen naar wijkgroen geschoven. De tegel van het Manifest is vergelijkbaar opgezet met de tegels voor groene stedenbouw die als gevolg van de uitgangspunten zijn ontwikkeld. Er is wel een verschil: er is in de Manifest tegel meer parkeren op straat. Deze keuze is grotendeels verbonden met de keuze voor de hoeveelheid vrijstaande woningen als opgegeven door de opstellers van het Manifest. Immers, als er minder gesloten bouwblokken zijn, dan is het ook niet altijd mogelijk aan de achterzijde te parkeren. Om dezelfde reden is de weglengte ook wat meer dan oorspronkelijk geduid, al is wel het principe van zo min mogelijk weglengte gehanteerd."

Reactie Manifest

Dit punt sluit aan op het vorige punt 4., en geeft 2 voorbeelden, op 2 niveaus.

Op pagina 25 en 26 van het Hoofdrapport is de (ruimtelijke) invulling van Scenario 3 beschreven op een manier alsof dit al het definitieve planontwerp is. Als voorbeeld: "In het scenario met 3.200 woningen in Oost krijgt de nieuwe wijk twee interne groenzones". Terwijl ook andere invullingen denkbaar zijn. Hetzelfde geldt voor de teksten over de verlegde Rondweg. Wij vinden deze manier van beschrijven in meerdere opzichten verkeerd, wat we ook diverse keren hebben aangegeven. Lessen worden niet geleerd, want dit wekt de indruk dat er al een plan ligt, waarop alleen nog gereageerd kan worden.

Het tweede voorbeeld (zie pag. 27) betreft een uitspraak op detailniveau, op basis waarvan verschillen tussen scenario's worden 'geduid'. Wat ons betreft niet relevant voor deze fase, wederom een 'negatieve' uitleg van het Manifest, en mogelijk is het geschetste 'verschil' tussen de scenario's omgekeerd!

De stelling dat er in de Manifest-tegel meer parkeren op straat is, is een keuze. Ja, er zijn in Scenario 3 meer tweekappers en vrijstaande woningen beoogd dan in Scenario 2. Maar wanneer als eis plek voor 2 auto's op eigen erf wordt opgelegd, hetgeen vrij gebruikelijk is, komt er geen enkele auto 'op straat'. In Scenario's 1 en 2 betreffen de dure grondgebonden woningen uitsluitend stadswoningen en stadsvilla's. Als bij deze woningen *niet* als voorwaarde wordt opgenomen om auto's op eigen erf te parkeren (in de variant 'drive-in-woning' op de begane grond, of in de achtertuin), zullen ze op straat komen te staan. Als niet beide opties worden opgelegd ('begane grond' én achtertuin), zal een huishouden met 2 auto's 1 auto op straat parkeren.