

SCHRIFTELIJKE VRAGEN AAN HET COLLEGE

Registratienummer:

Datum: 20 maart 2023

Aan het college:

Steller van de vragen: Toke van Telgen, GroenLinks Houten

Onderwerp: Haalbaarheid van snelle en betaalbare woningbouw in Houten Oost

In Nederland en de gemeente Houten is er grote urgentie voor betaalbare woningbouw. Dit is onderschreven in het coalitieakkoord en collegeprogramma, waarin de voorkeur wordt uitgesproken voor toekomstige woningbouw in Houten-Oost. Het college zet dan ook in op de lobby om wonen in Houten Oost mogelijk te maken.

Over dit gebied, dan wel thema's die spelen in dit gebied, zijn verschillende reacties gegeven en ontwikkelingen gaande waaronder:

- Reactiebrief van Provincie Utrecht op 15 juni 2021
- Brief van Vitens op 16 juni 2022
- Kamervragen en een rapport over dat woningbouwplannen te weinig rekening houden met klimaatverandering op 28 januari 2022
- Kamerbrief over rol Water en Bodem bij ruimtelijke ordening op 25 november 2022
- De in ontwikkeling zijnde Europese richtlijn 'No Net Land Take'

Indieners vinden het, net als het college, belangrijk om zo snel mogelijk betaalbare woningbouw te realiseren. De genoemde reacties en ontwikkelingen baren ons zorgen, gezien deze tot de conclusie leiden dat woningbouw in Houten-Oost complex is en daarmee lange ontwikkeltijd vraagt, dan wel dat we als gemeente het risico lopen veel tijd en kosten te besteden aan de (on)mogelijkheden onderzoeken om vervolgens tot de conclusie te komen dat (snelle en betaalbare) woningbouw in Houten-Oost niet mogelijk is.

Dit leidt tot de volgende vragen van de fractie van de indieners:

1. Kunt u een (zo compleet mogelijk) overzicht geven van het *landelijke* (Rijks) beleid en van de criteria (voorwaarden) die van toepassing zijn op de gemeente om grootschalige woningbouw in Houten Oost mogelijk te maken?
2. Kunt u een (zo compleet mogelijk) overzicht geven van het *provinciale* beleid en van de bestaande criteria (voorwaarden) die van toepassing zijn op de gemeente om grootschalige woningbouw in Houten Oost mogelijk te maken?
3. Ten tijde van de behandeling van de Ruimtelijke Koers (december 2020) hebben waterbedrijf Vitens en het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden te kennen gegeven zorgen te hebben over de waterhuishouding in Houten-Oost omdat hier een waterwingebied ligt. Als hier gebouwd wordt zal er een alternatief waterwingebied gevonden dienen te worden. Bij brief d.d. 16 maart 2022 heeft Vitens te kennen gegeven niet alle nieuwbouwwijken meer aan te kunnen sluiten op het waternet vanwege (drink)watertekorten. Aan welke criteria voor een (gezonde) waterhuishouding dient de gemeente Houten te voldoen om grootschalige woningbouw in Houten Oost mogelijk te maken? Is er zicht op een alternatief waterwingebied?
4. Tijdens de Masterclass Bouwen van de Provincie Utrecht d.d. 16 juni 2022 werd gemeld dat het gebied Houten-Oost op het laagste punt ligt van de provincie. Bij een grote regenbui is het waarschijnlijk dat dit gebied als eerste onderloopt en dat hier al snel sprake is van een waterpeil van 1 meter. Over het bouwen in laaggelegen

gebieden zijn vorig jaar in de Tweede Kamer schriftelijke vragen¹ gesteld die verwijzen naar het rapport Op Waterbasis² waarin de grenzen beschreven staan van de maakbaarheid van de waterhuishouding in Nederland. Duidelijk is dat bouwen in Houten Oost een majeure inspanning vergt op het gebied van klimaatadaptatie (droogte en hoosbuien). In welke mate en hoe zijn deze een beperking voor het bouwen in Houten Oost? Wat zijn de effecten op kosten en snelheid van mogelijke oplossingsrichtingen?

5. In de kamerbrief Water en Bodem³ sturend benadrukt de minister van IenW de verantwoordelijkheid van (o.a.) gemeenten in het van rekening houden met water en bodem bij het maken van beleidskeuzes. Enkele structurerende keuzes die landelijk worden gemaakt zijn:
(1) ruimte creëren voor vasthouden, bergen en afvoeren van water in onze ruimtelijke inrichting, landgebruik en landbeheer
(2) bij verstedelijking en infrastructuur streven naar zo efficiënt mogelijk gebruik van ruimte, zo min mogelijk afdekken van de bodem zo min mogelijk en herstellen van de bodem waar mogelijk
(3) de risico's van overstromingen, wateroverlast, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid sturend maken bij de locatiekeuze en inrichting van woningbouw.
Gezien de benoemde zorgen van Vitens en HDSR over Houten-Oost, op welke manier past de keuze voor Houten-Oost bij de landelijk ingezette koers? Welke beperkingen verwacht u hierdoor en welke invloed heeft dit op de doorlooptijd voor de planontwikkeling van nieuwbouw in Houten-Oost?
6. Eind 2022 is er op Europees niveau de afspraak 'No Net Land Take' gemaakt, met als uitgangspunt om netto geen extra land te bebouwen. Wat betekent deze richtlijn in relatie tot de ambitie van het college om woningbouw in Houten-Oost plaats te laten vinden?
7. Rondom Houten-Oost liggen diverse waardevolle, dan wel beschermde natuurgebieden. Hoe gaat de bescherming van deze waardevolle landschappen samen met de plannen voor realisatie van woningbouw? Specifiek vragen we u in te gaan op de uitstoot van stikstof bij bouwprojecten in relatie tot de afstandsgrens tot Natura2000-gebieden in de regio, waaronder Kolland & Overlangbroek.
8. In de gemeente is niet alleen behoefte aan meer woningen, maar juist aan *betaalbare* woningen. Gezien de criteria, beperkingen en uitdagingen uit de voorgaande vragen staat er druk op de betaalbaarheid (volgens de kaders van de gemeente Houten⁴ en de Rijksoverheid⁵) van bouwen in Houten Oost? Welke effecten schat u in dat dit heeft voor zowel de kosten voor de gemeente Houten als de daadwerkelijke huur- en koop prijs van de te bouwen woningen?
9. Kunt u een schatting geven van de tijdlijn om te kunnen voldoen aan de criteria en uitdagingen uit voorgaande vragen? In welke mate heeft het college invloed op deze tijdlijn en in welke mate is de gemeente afhankelijk van andere overheden en instanties?
10. Voor met name extra groen (waarvan de wenselijkheid is uitgesproken in de Nota Groen en Biodiversiteit⁶), openbaar vervoer en extra ontsluitingswegen is veel externe financiering nodig. Hoe denkt het college de financiële ondersteuning hiervoor te verkrijgen als de plannen van Houten niet overeenkomen met het beleid van zowel Provincie als het Rijk?

¹ Zie www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/01/28/antwoorden-op-kamervragen-over-bericht-dat-woningbouw-te-weinig-rekening-met-klimaatverandering-houdt

² Zie www.deltares.nl/nl/nieuws/grenzen-bereikt-aan-de-maakbaarheid-van-ons-water-en-bodemsysteem/

³ Zie open.overheid.nl/documenten/ronl-c35e65eba0903d738ae26dab222462337b0d8de7/pdf

11. Door het vorige college zijn acht scenario's⁷ uitgewerkt voor toekomstige grootschalige woningbouw in Houten Oost. Deze zijn op 13 juli 2021 aan de raad gepresenteerd maar zijn niet met de inwoners van Houten besproken omdat het vorige college dit een taak vond voor het nieuwe college. Op welke manier(en) gaat het college in het kader van participatie deze cruciale informatie met inwoners bespreken om hen te betrekken in de dilemma's en keuzes?
12. In het coalitieakkoord 2022-2026 wordt gekozen om te bouwen in Houten Oost volgens de principes van het Houtens Manifest⁸, maar ook dat de Woonvisie wordt uitgevoerd. Uit de scenario's die in juli 2021 aan de raad zijn gepresenteerd bleek dat de mix aan woningen in het Manifest afwijkend is van andere scenario's: op een totaal van 4.800 te realiseren woningen is er sprake van
- 372 minder koopappartementen in de prijsklasse tot k€ 250
 - 130 minder sociale huurappartementen
 - 75 minder woningen voor intensieve zorg
 - 634 meer woningen in het duurdere segment vanaf k€ 450
- Een verschuiving met deze aantallen naar duurdere woningen is niet conform de kaders uit de Woonvisie. Hoe denkt het college de Woonvisie en de principes van het Houtens Manifest met elkaar te verenigen?
13. In de raadsperiode 2018-2022 is vanuit de raad en college aan de inwoners van Houten een landschapspark en natuur in Houten Oost toegezegd⁹. Bij het collegeprogramma is een amendement aangenomen om een landschapspark te realiseren. Uit de onderzoeken en scenario's van juli 2021 concludeert de landschapsarchitect dat een landschapspark in Oost niet mogelijk is in combinatie met grootschalige woningbouw (hooguit een wijkpark). Om aan de uitspraak van de raad te voldoen, is het college voornemens elders in de gemeente meer natuur (in de vorm van natuurcompensatie) te realiseren? En zo ja, waar?
14. Gezien de grote urgentie aan betaalbare, structurele (dus geen tijdelijke) woningbouw, gaat het college ook andere mogelijkheden en locaties onderzoeken op kansrijkheid en betaalbaarheid, die op korte(re) termijn een oplossing kunnen bieden voor woningzoekenden?

Indieners van deze schriftelijke vragen willen bereiken dat zowel de gemeenteraad als inwoners op hetzelfde kennisniveau zitten wat betreft de (on)mogelijkheden van het bouwen in Houten Oost. De beantwoording van deze schriftelijke vragen is de opening van een breder gesprek. De bedoeling is alle informatie met elkaar te delen die ten grondslag ligt aan goede besluitvorming over (wel of niet) bouwen in Houten Oost. Indieners vinden het wenselijk dat bij dit bredere gesprek betrokken worden bijv: experts vanuit het Rijk, de Provincie Utrecht, Vitens en het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden.

Toke van Telgen
GroenLinks

Marcel van Gooswilligen
D66

Anneke Dubbink
Partij van de Arbeid

Agna van Rees
ChristenUnie

⁷ Deze stukken zijn door het (toenmalige) college gepubliceerd op www.houten.nl/projecten-en-werkzaamheden/samen-bouwen-aan-houten/onderzoek-mogelijkheden-gebiedsontwikkeling-houten-noordwest-en-houten-oost.

⁸ Zie www.houtensekoers.nl/

⁹ Zie online ibabs.eu/ibabsapi/publicdownload.aspx?site=Houten&id=2a3e8829-6ecc-482e-895a-0d293d9cfd70