

GEBIEDSVISIE CENTRUM, MOLENZOOM EN KOPPELING

HOUTEN GROEIT GROEN,
DORPS EN DUURZAAM



VOORWOORD

Met trots presenteren wij de gebiedsvisie “Houten groeit groen, dorps en duurzaam” waarin we de contouren schetsen voor de toekomst van het centrum, De Molenzoom en De Koppeling. In deze visie verbinden we de urgente woningbouwopgave met onze kernwaarden: groen, dorps en duurzaam. Houten blijft zich ontwikkelen als prettige en veilige woonplaats, waar 2.000 nieuwe woningen een impuls geven aan het dorp dat zoveel Houtenaren koesteren.

Deze visie gaat verder dan woningbouw alleen. Het is een plan voor een leefbare toekomst waarin groene structuren, een fiets- en wandelvriendelijke mobiliteit en sociale cohesie centraal staan. Met respect voor ons verleden bouwen we aan een dorp dat klaar is voor

de uitdagingen van morgen, met betaalbare woningen voor jong en oud, klimaatbestendige straten en pleinen, en ruimte voor ontmoeting en verbondenheid.

Wij nodigen inwoners, ondernemers en partners uit om samen met ons deze ambitie te realiseren. Samen bouwen we aan een Houten waarin iedereen zich thuis voelt, nu en in de toekomst.

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Daan Vermeulen
Wethouder gebiedsontwikkeling centrum, De Molenzoom en De Koppeling

SAMENVATTING

GEBIEDSVISIE CENTRUM, MOLENZOOM EN KOPPELING: EEN GEBIEDSVISIE WAARIN HOUTEN GROEN, DORPS EN DUURZAAM GROEIT

Met deze gebiedsvisie – genaamd “Houten groeit groen, dorps en duurzaam” – grijpen we de bouw van 2.000 woningen aan om het zogenoemde CMK-gebied (de deelgebieden centrum, De Molenzoom, De Koppeling) mooier, gezonder en duurzamer te maken. Het is nadrukkelijk de bedoeling om nieuwe ontwikkelingen in te zetten als motor om andere opgaven van antwoorden te voorzien. Dan gaat het om het verrijken van het toch wel eenzijdige woningaanbod, de aanpak van de winkel- en kantorenleegstand, het verbeteren van sleetse openbare ruimten, de zorg voor klimaatadaptatie, een verduurzaming van het mobiliteitssysteem, het vergroten van de sociale veiligheid en het bevorderen van gezond gedrag.

We bouwen hierbij voort op de traditie van Houten als een aangename en gewilde woonomgeving – het dorp is immers al groen, duurzaam en vitaal. Het is de bedoeling om bij elke ruimtelijke ontwikkeling recht te doen aan dit zogenoemde Houtense DNA, zodat de leefkwaliteit ook richting 2040 overeind blijft. Het gaat dan vooral om het groene karakter (als drager voor de stedenbouwkundige opzet), de dorpse sfeer en de uitstekende fietsinfrastructuur.

De visie stoelt op vier ontwikkelprincipes. Ten eerste **het bouwen voor de juiste doelgroepen, en dat ook nog eens op een dorpse en toekomstbestendige wijze**. Maar liefst twee derde van de nieuwe woningen is betaalbaar. Dit betekent voldoende ruimte voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen. Een aanzienlijk deel wordt gerealiseerd in de vorm van appartementen voor met name ouderen en starters. Vooral het inspelen op de woonbehoeften van

ouderen – gelijkvloers, zorggeschikt, nabij voorzieningen – helpt om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en zo startende huishoudens toegang te geven tot vrijkomende eengezinswoningen. Nieuwe woningen worden ontworpen met het dorpse karakter van Houten in gedachten: kleinschalig en passend in de bestaande structuur, met aandacht voor duurzaamheid en gemeenschapszin.

Ten tweede geldt **een stevig groenblauw fundament als basis**. Met een sterk raamwerk van parken, waterpartijen en groenstructuren creëren we de juiste condities om de verdichting met circa 2.000 woningen mogelijk te maken en de kwaliteit van de algehele leefomgeving te verbeteren. Een deel van dat groenblauwe fundament is reeds aanwezig – het is vooral zaak om het uit te breiden en te versterken. Bijvoorbeeld door stenige straten en pleinen te vergroenen of ontbrekende schakels in het netwerk weg te nemen. Een groenblauw raamwerk werkt niet alleen ontmoeting, ontspanning en beweging in de hand, maar biedt tevens het decor voor tal van klimaatmaatregelen. Denk aan de vermindering van hittestress door verkoeling, de opvang en berging van overtollig regenwater en biodiversiteitsherstel.

Ten derde **de verduurzaming van het mobiliteitssysteem**. De robuuste verkeersstructuur – waarin fietsen en lopen al een belangrijke rol vervullen – wordt verder uitgebouwd om van Houten een zogenaamd ‘10-minutendorp’ te maken. Essentiële voorzieningen als het station, huisartspraktijken en winkels zijn straks voor iedereen binnen loop- of fietsafstand bereikbaar. Om deze omslag in mobiliteit

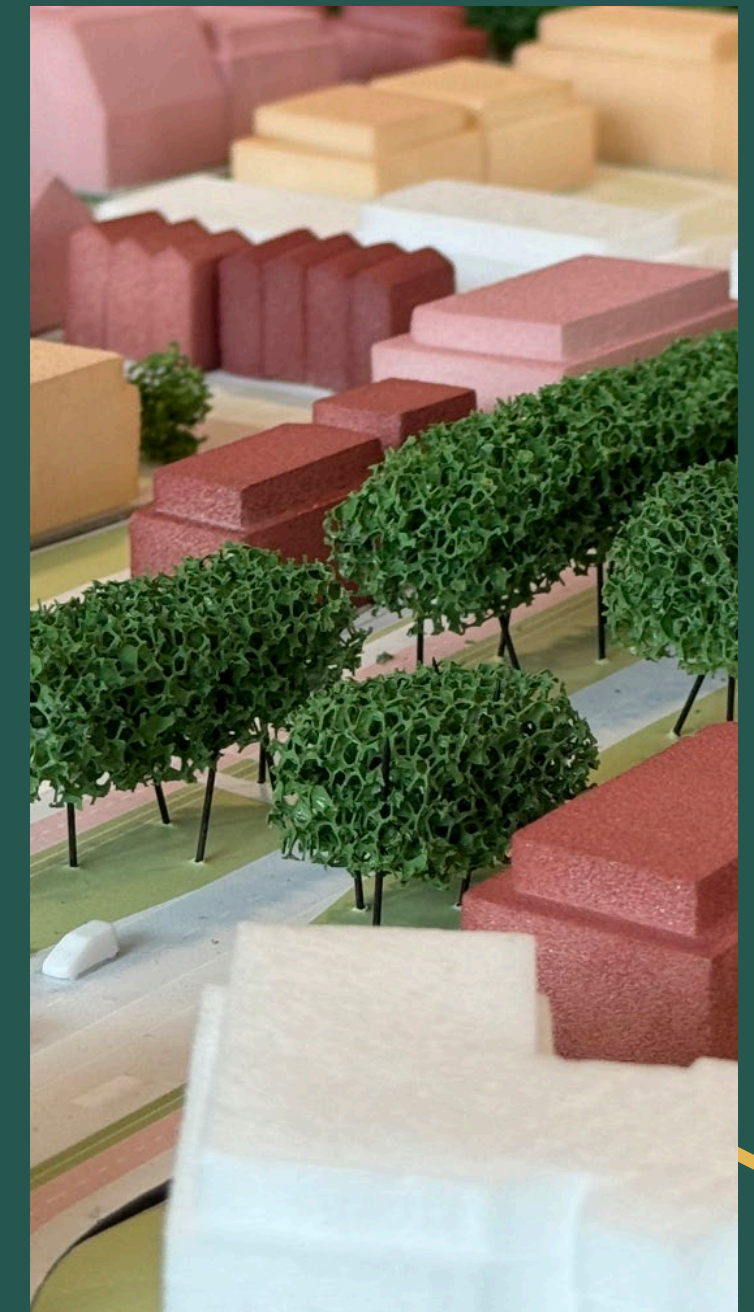
(dus meer fietsen, lopen en ov, minder auto) mogelijk te maken zijn enkele ingrepen noodzakelijk. Zoals een sturend parkeerbeleid, het bevorderen van deelmobiliteit en de herinrichting van enkele straten en wegen.

Ten vierde **het voorzieningenaanbod**. Om te zorgen dat verdichting leidt tot aangename en gebalanceerde leefomgevingen, dient het aantal voorzieningen ‘mee te groeien’. Dat geldt niet alleen voor winkels, sport, cultuur en zorg, maar evengoed voor bedrijvigheid en werklocaties.

De ontwikkelprincipes zijn voor de drie deelgebieden centrum, De Molenzoom en De Koppeling nader uitgewerkt. In het centrum vindt de realisatie van nieuwe woningen vooral plaats via transformatie, woningsplitsing of optoppen. De openbare ruimte wordt vergroend en aantrekkelijk gemaakt. In De Molenzoom maken kantoren plaats voor woningen – via sloop-nieuwbouw of transformatie. De Molen verandert in een groene en fietsvriendelijke ruggengraat. Het gebied De Koppeling tot slot ontwikkelt zich van een binnenstedelijke bedrijfslocatie naar een gemengd werk-woongebied, met een herprofilering van de gelijknamige weg.

De uitvoering van deze gebiedsvisie vindt plaats in stappen. De gemeente neemt een coördinerende rol op zich, waarbij ze samenwerkt met projectontwikkelaars, gebouw- en grondeigenaren en inwoners. Projecten en initiatieven die bijdragen aan de doelen van deze visie krijgen vanzelfsprekend prioriteit. Het tempo en de volgorde van ontwikkelingen worden zorgvuldig gecoördineerd om de impact op de bestaande omgeving te minimaliseren.

Met deze gebiedsvisie wil Houten haar unieke groene en dorpse karakter behouden, terwijl het inspeelt op de groeiende behoefte aan woningen, een andere kijk op werken en de noodzaak tot verduurzaming. Het resultaat is een toekomstbestendige leefomgeving waar bewoners, ondernemers en bezoekers comfortabel, gezond en veilig wonen, werken en recreëren.



Maquette gebiedsvisie CMK

LEESWIJZER

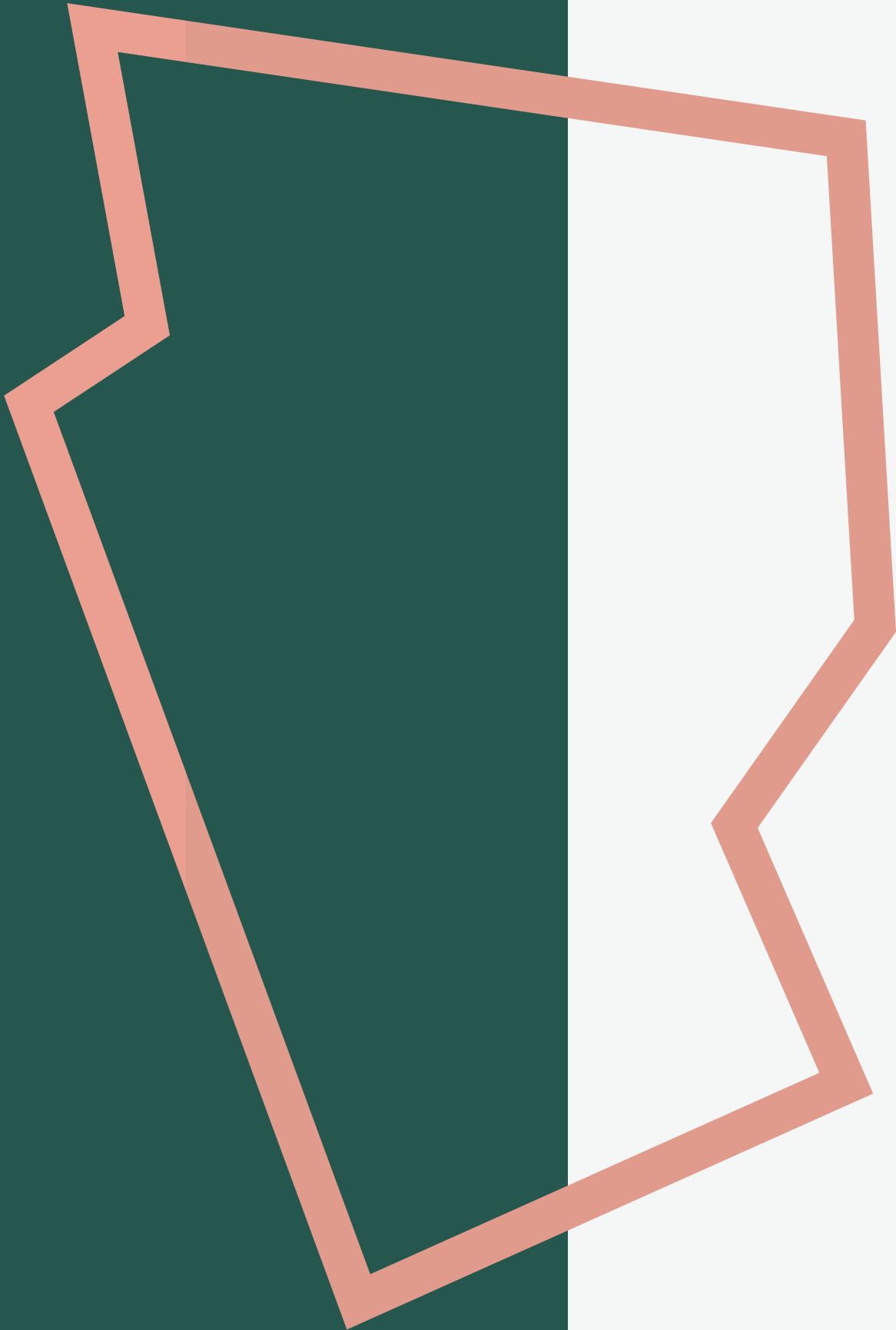
Deze gebiedsvisie begint met een inleiding waarin de opgaven en ambities zijn geschetst, zoals de groeiende woningbehoefte en de noodzaak om de leefkwaliteit in Houten te versterken. In dit hoofdstuk is ook uitgelegd waarom de deelgebieden centrum, De Molenzoom en De Koppeling gekozen zijn en hoe de visie aansluit bij eerder vastgestelde beleidsdoelen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 de visie uitgewerkt aan de hand van vier ontwikkelprincipes. Het versterken van het groenblauwe fundament; het bevorderen van duurzame mobiliteit; het op peil houden van het voorzieningenniveau; het op dorpse wijze bouwen van betaalbare en passende woningen.

De uitwerking van de visie per deelgebied (in hoofdstuk 3) laat zien hoe het centrum, De Molenzoom en De Koppeling worden aangepakt. Elk gebied heeft eigen kenmerken en uitdagingen, zoals de transformatie van leegstaande kantoren in De Molenzoom, of het creëren van een woon-werkgebied in De Koppeling. Het centrum wordt compacter en versterkt met groene pleinen en woningbouw.

Het document sluit af met een uitvoeringsstrategie. In dit ‘handelingsperspectief’ is beschreven welke stappen nodig zijn om plannen te realiseren en hoe de samenwerking met bewoners, projectontwikkelaars en andere belanghebbenden vorm krijgt. Ook is er aandacht voor juridische aspecten en de financiering die nodig is om ambities waar te maken.

INHOUDSOPGAVE

1. Opgaven en ambities	10		
1.1 - Opgave 1: Wonen in Houten	12		
1.2 - Opgave 2: Het bestaande dorp beter maken	14		
1.3 - De keuze voor het Centrum, De Molenzoom en De Koppeling	16		
1.4 - Waarom een gebiedsvisie?	18		
1.5 - Totstandkoming, verantwoording en vervolg	20		
2. Een groen, dorps en duurzaam hart voor Houten	26		
2.1 - Ontwikkelprincipe 1. Groenblauw fundament - krachtig raamwerk voor natuur, recreatie en klimaatbestendigheid	30		
2.2 - Ontwikkelprincipe 2. Ruimte voor duurzame mobiliteit - het 10-minutendorp	34		
2.3 - Ontwikkelprincipe 3. Bouwen voor de juiste doelgroep, dorps en toekomstbestendig	42		
2.4 - Ontwikkelprincipe 4. Dorp in balans - voorzieningen ‘groeien’ mee	46		
3. Uitwerking per deelgebied	50		
3.1 - Centrum	54		
3.1.1 - Groenblauw fundament	60		
3.1.2 - Ruimte voor duurzame mobiliteit	68		
3.1.3 - Bouwen voor de juiste doelgroep, dorps en toekomstbestendig	70		
3.1.4 - Dorp in balans - voorzieningen ‘groeien’ mee	72		
		3.2 - De Molenzoom	74
		3.2.1 - Groenblauw fundament	80
		3.2.2 - Ruimte voor duurzame mobiliteit	82
		3.2.3 - Bouwen voor de juiste doelgroep, dorps en toekomstbestendig	84
		3.2.4 - Dorp in balans - voorzieningen ‘groeien’ mee	86
		3.3 - De Koppeling	90
		3.3.1 - Groenblauw fundament	96
		3.3.2 - Ruimte voor duurzame mobiliteit	98
		3.3.3 - Bouwen voor de juiste doelgroep, dorps en toekomstbestendig	100
		3.3.4 - Dorp in balans - voorzieningen ‘groeien’ mee	106
		4. Haalbaarheid en uitvoering	110
		4.1 - Actieve rol voor de gemeente	113
		4.2 - Politieke keuzes	116
		4.3 - Inzet van instrumenten	118
		4.4 - Financiën	120
		4.5 - Onzekerheden - wat moet uitgezocht worden?	122
		4.6 - Participatie en draagvlak	123



1. OPGAVEN EN AMBITIES

Deze gebiedsvisie gaat over het toevoegen van woningen en het behoud van werklocaties en voorzieningen in het centrum, De Molenzoom en De Koppeling – het zogenoemde CMK-gebied. Het markeert een nieuw hoofdstuk in de nog jonge ontwikkelingsgeschiedenis van Houten. Onder invloed van demografische en maatschappelijke ontwikkelingen, veranderende woningbehoeften en de stedelijke dynamiek in de Utrechtse regio, moet de ‘prettige woonkern in het groen’ zich opnieuw uitvinden. Na het ontstaan van het oude dorp, de aanwijzing tot groeikern en de Vinex-uitbreiding, is het tijd voor de volgende stap. Hierin komen twee opgaven samen: invulling geven aan de actuele woningbouwopgave en het bestaande dorp gezond, veilig en toekomstbestendig maken.

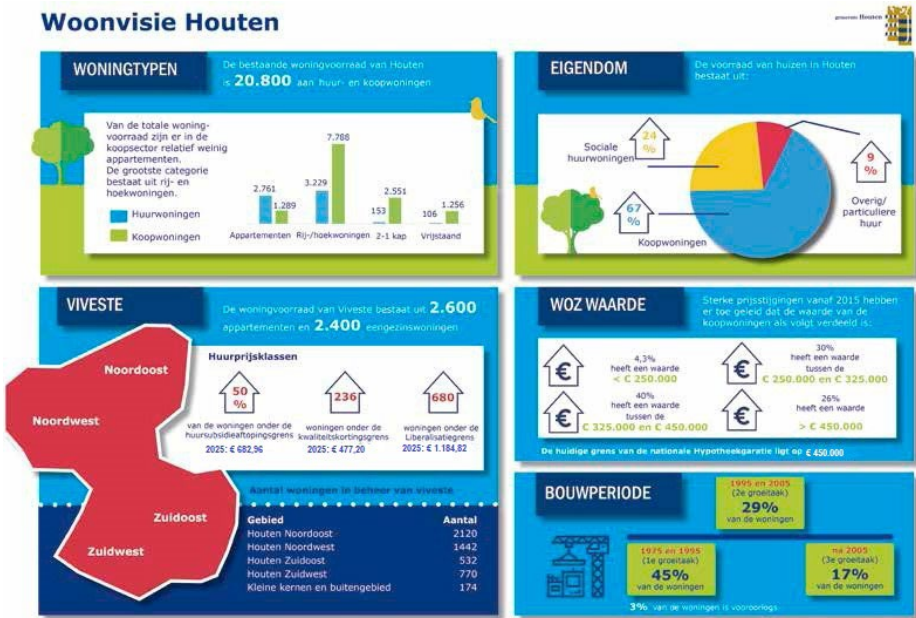
1.1 OPGAVE 1: WONEN IN HOUTEN

De woningbouwopgave is groot – in aantallen, qua betaalbaarheid en vanwege demografische veranderingen. In de gemeentelijke Woonvisie 2021-2030 en het programma Bouwen voor Houten is bepaald dat tot 2040 4.750 extra woningen nodig zijn. Dit aantal is voor een groot deel gebaseerd op de behoeften en woonwensen van de Houtenaren zelf en in lijn met het Integraal Ruimtelijk Perspectief van het regionale samenwerkingsverband U10. Hierin is de gemeente Houten aangewezen als ‘regiopoort’. Dit zijn gebieden waar binnen loop- en fietsafstand van ov-stations ruimte is voor het toevoegen van woningen en de ontwikkeling van gemengde milieus. Deze gebiedsvisie dient als basis voor de nog op te stellen Ontwikkelstrategie Regiopoort Houten. Met de ontwikkelstrategieën voor andere regiopoorten wordt deze geagendeerd bij het Rijk om de financiële haalbaarheid te vergroten.

Twee derde van de 4.750 nieuwe woningen moet betaalbaar zijn. Uit het in 2021 uitgevoerde woningbehoefteonderzoek blijkt dat dit geen overbodige luxe is. Woningen in het betaalbare segment (sociale en middenhuur en betaalbare koop tot 405.000 euro) zijn vrijwel niet verkrijgbaar. De wachttijden voor sociale huurwoningen lopen nog altijd op. Vooral voor middengroepen – met een inkomen dat te hoog is om in aanmerking te komen voor sociale huur, maar te laag om financiering te krijgen voor het kopen van een woning – is het lastig, ook omdat middenhuur- en vrijesectorwoningen nauwelijks voorradig zijn. Het gevolg: een grote groep woningzoekenden is niet in staat om een (eerste) huis te vinden en zo een thuis te maken. Hun levens komen on hold te staan.

Veel woningzoekenden zijn startende en kleine huishoudens, en ook ouderen zijn op zoek naar een geschikte woning. Vanwege deze doelgroepen hebben we bovengemiddeld aandacht voor de realisatie van betaalbare, kwalitatieve en levensloopbestendige appartementen. Door met name appartementen te bouwen die voldoen aan de eisen en wensen die ouderen hebben, komen de eengezinswoningen waar zij nu wonen beschikbaar voor starters en gezinnen. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat ouderen behoefte hebben aan ‘geclusterde’ en ‘zorggeschikte’ woningen.

Het Rijk schrijft voor dat gemeenten ruimte moeten bieden aan geschikte woningen voor onder meer statushouders, dak- en thuislozen en personen die afkomstig zijn uit beschermd wonen of de maatschappelijke opvang. De afstemming hierover vindt plaats op regionaal niveau en moet landen in de nog door de gemeenteraad vast te stellen Woonzorgvisie. Uiteindelijk is deze rijksopgave onderdeel van het doel om in nieuwbouwprojecten minimaal 30 procent sociale huurwoningen te realiseren.



Woonvisie Houten 2021-2030 (gemeente Houten, 2021, update 2025)



Regionale ligging van Houten, tussen Utrecht en het Kromme Rijn landschap

1.2 OPGAVE 2: HET BESTAANDE DORP BETER MAKEN

Het is de bedoeling om deze woningbouwopgave te combineren met de opgave om Houten toekomstbestendig te maken. Anders gezegd: woningbouw moet niet alleen gaan over het stapelen van stenen en het toevoegen van huizen, maar ook om het creëren van aangename, gezonde en veilige leefomgevingen. Het is dan ook nadrukkelijk de bedoeling om (bouw)ontwikkelingen in te zetten als motor om andere ambities te realiseren. Zoals een reductie van de leegstand in kantoren- en winkelpanden, het verbeteren van sleetse openbare ruimten, klimaatadaptatie en energietransitie, de optimalisatie van het mobiliteitssysteem, het vergroten van de sociale veiligheid en het bevorderen van de vitaliteit van inwoners.

In dat creëren van fijne en duurzame leefomgevingen speelt het Houtens DNA een rol. Dit zijn tien kernwaarden die Houten tot een gewaardeerde en gewilde woonomgeving maken, en waarvoor architecten, stedenbouwkundigen, planologen en ingenieurs van over de hele wereld naar het modeldorp komen. Het is de bedoeling om de komende tijd bij elke ingreep en elke ruimtelijke ontwikkeling recht te doen aan deze kernwaarden, zodat de Houtense leefkwaliteit ook richting 2040 overeind blijft. Het gaat dan vooral om het groene karakter (als drager voor de stedenbouwkundige opzet), de dorpse sfeer en de uitstekende fietsinfrastructuur.



Groen omarmd en groen omringd
Omgekeerd ontwerpen



Houtense fietsstructuur
Gezonde mobiliteit



Auto anders
Trein prominent aanwezig



Buurtten met eigen identiteit
Menselijke maat



Dorps karakter
Bouwen aan gemeenschappen



Krachtige betrokken samenleving
Inwonersparticipatie



Voorzieningen
Sociaal en stedelijk



Ondernemerschap
Inventief en duurzaam



Multidisciplinair ontwerpen
Van begin tot eind



Regie nemen
Samen optrekken

Het Houtens DNA (gemeente Houten, 2023)
Het zogenoemde DNA van Houten is door de gemeenteraad vastgesteld. Dit vormt het kompas waarmee de uitdagingen van de toekomst worden aangegaan. Dit DNA wordt vertaald naar de specifieke locaties; Centrum, de Molenzoom en de Koppeling.

1.3 DE KEUZE VOOR HET CENTRUM, DE MOLENZOOM EN DE KOPPELING

In het Collegeprogramma 2022-2026 is afgesproken om de totale woningbouwopgave van 4.750 te verdelen over twee gebieden. 2.000 woningen komen binnen de Rondweg – specifiek dus in het centrum, De Molenzoom en De Koppeling –, de resterende 2.750 woningen komen aan de oostzijde van Houten.

De keuze om binnen de Rondweg in het CMK-gebied te bouwen is mede gebaseerd op de urgente opgave om de leegstand van winkels aan te pakken en om het overvloedige aanbod van kantoorruimte in balans te brengen met de markt. Daarnaast sluit het zoals gezegd aan bij de regionale wens om rondom ov-knooppunten te verdichten. Knooppuntontwikkeling is immers een manier om voorzieningen en woningen op korte afstand van elkaar te houden – om enerzijds levendige gebieden te creëren en anderzijds afstanden te beperken.

Het is goed om te beseffen dat een verdichting met 2.000 woningen (10 procent van de huidige voorraad!) geen gemakkelijke taak is. Sterker nog, het is een compleet nieuwe opgave voor een dorp waarvan de ontwikkelgeschiedenis bepaald is door altijd maar uit te breiden. Door de tijd heen zijn er binnen de Rondweg wel wat bouwprojecten gerealiseerd, zoals Olijvengarde, Eikenhout en recent nog Luno. Maar deze waren kleinschalig en bleven beperkt

tot het niveau van het gebouw. Dat is fundamenteel anders dan het toevoegen van 2.000 woningen aan het bestaande dorp – dat vergt namelijk structuuraanpassingen op gebieds- en zelfs dorpsniveau.

Anders dan bij uitbreiding is bij inbreiding de beschikbare ruimte beperkt. De technische uitdagingen zijn complex vanwege aanwezige (ondergrondse) infrastructuur en de grond is duur. De belangen zijn groot vanwege de aanwezigheid van vele grond- en vastgoedeigenaren en inwoners. De impact op de omgeving is niet te onderschatten, omdat omwonenden tijdens bouwwerkzaamheden te maken krijgen met overlast. Kortom, bouwen in bestaand bebouwd gebied is complexer, kostbaarder en afhankelijk van meer omgevingsfactoren dan bouwen in het buitengebied.

Daartegenover staan ook voordelen: een gebied is meestal makkelijker bereikbaar vanwege aanwezige fietspaden, wegen en ov-haltes. Bestaande buurten kunnen een kwaliteitsimpuls krijgen, omdat nieuwe ontwikkelingen een vliegwielen zijn om wijken duurzamer en klimaatbestendiger te maken. Met inbreiding wordt met chirurgische precisie getracht om verbeteringen aan te brengen in het grotere geheel, zonder dat de directe omgeving daarvan op lange termijn hinder ondervindt.

ASPECT	BESTAAND BEBOUWD GEBIED	AGRARISCHE GROND
Ruimtelijke complexiteit	Beperkte ruimte, afstemming met bestaande functies en gebouwen	Meer ontwerpvrijheid
Omgevings-impact	Overlast voor bewoners, herhuisvesting van bewoners, bescherming cultureel erfgoed	Verlies natuur/landbouwgrond, impact op ecologie en landschap
Technische uitdagingen	Aanpassing bestaande (onder- en bovengrondse) infrastructuur, bodemverontreiniging, aansluiting op open water	Nieuwe voorzieningen aanleggen, mogelijke bodemproblemen, uitbreiding van bestaand openwatersysteem
Financiële aspecten	Hoge kosten: grond is duurder omdat er al gebouw op staat, versnippering van eigendom	Lagere verwervingsprijs van grond, maar hoge kosten voor nieuwe infrastructuur
Sociale uitdagingen	Weerstand van omwonenden, langdurige participatieprocessen	Mogelijk weerstand van boeren of natuurbeschermingsorganisaties
Duurzaamheid	Kans op verduurzaming bestaande structuren, beperkte vergroening	Ontwerp vanaf nul met duurzaamheidsopties, verlies landbouwgrond
Mobiliteit	Goede bereikbaarheid, aanwezige infra naar stations en voorzieningen, risico op toename verkeersdruk in bestaande wijken	Nieuwe en kostbare infrastructuur nodig, verder van voorzieningen

Tabel verschil inbreiden vs uitbreiden
De complexiteit van binnenstedelijke herontwikkeling is groter dan die van de uitleglocaties.

1.4 WAAROM een gebiedsvisie?

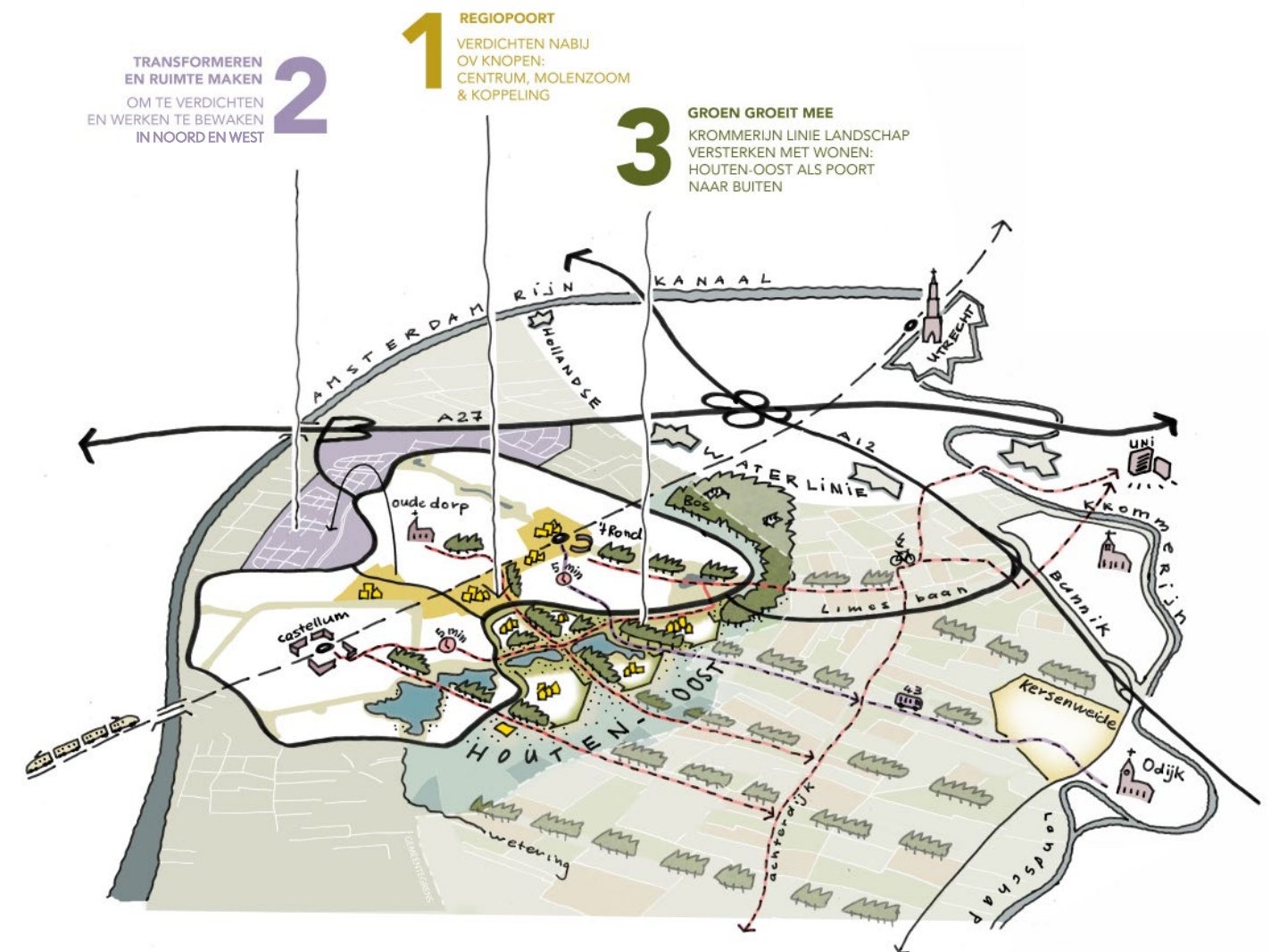
Een gebiedsvisie beschrijft de langetermijnambitie die een gemeente heeft voor een gebied of buurt. Het is een ruimtelijke vertaling van de economische en maatschappelijke opgaven waarvoor een gemeente staat en de ambities die het zichzelf (in andere beleidstukken) stelt. Vertaald naar Houten betekent dit dat we met deze gebiedsvisie laten zien **waar en hoe we in het CMK-gebied voorzien in een deel van de woningbehoefte (namelijk 2.000 van de 4.750 benodigde woningen) én hoe we daarmee dit deel van Houten beter, gezonder en duurzamer maken.**

Voor de goede orde: de gebiedsvisie is dus vooral een ruimtelijke vertaling van sectorale ambities en doelen die in andere beleidsdocumenten zijn vastgesteld.

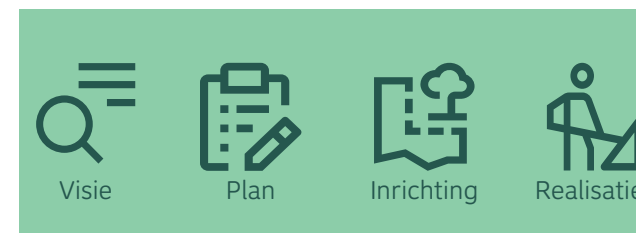
De gebiedsvisie voor het centrum, De Molenzoom en De Koppeling is géén blauwdruk waar in detail wordt beschreven wat er gebouwd gaat worden. Het is een ruimtelijk en stedenbouwkundig verhaal over de manier waarop we de benodigde woningen een plek willen geven, waarom maatregelen in de openbare ruimte nodig zijn en op welke manier dit alles bijdraagt aan de verbeterslag van het CMK-gebied. De ontwikkelopgave vliegen we strategisch aan, waarbij opgaven in samenhang (integraal) worden bekeken.

De gebiedsvisie geeft aan waar mogelijkheden voor nieuwbouw liggen en is het kader voor mogelijke programma's op het gebied van wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen, openbaar groen, verkeer, klimaatadaptatie en duurzaamheid. Na het lezen van deze visie weten ondernemers, maatschappelijke organisaties en inwoners wat ze kunnen verwachten, en kunnen grond- en vastgoedeigenaren en projectontwikkelaars aan de slag met gedetailleerde ontwikkelingsplannen. Want let wel: de meeste grond is niet van de gemeente. Dat betekent dat we voor de bouw van woningen grotendeels afhankelijk zijn van marktpartijen en grondeigenaren.

Daarmee komen we op een ander belangrijk aspect van deze gebiedsvisie. Die laat namelijk (in hoofdstuk 4) zien dat wat we ruimtelijk nastreven ook haalbaar en uitvoerbaar is. Dit doen we door te beschrijven welke politieke en beleidsmatige keuzes nodig zijn, welke samenwerkingen nodig zijn en hoe dit georganiseerd moet worden.



Schets Z|B gebruikt in snelkooksessie provincie.
Het inzetten op de regiopoorten, verdichten
rondom OV-knooppunten met behoud van
werkgebieden in Noord en West.



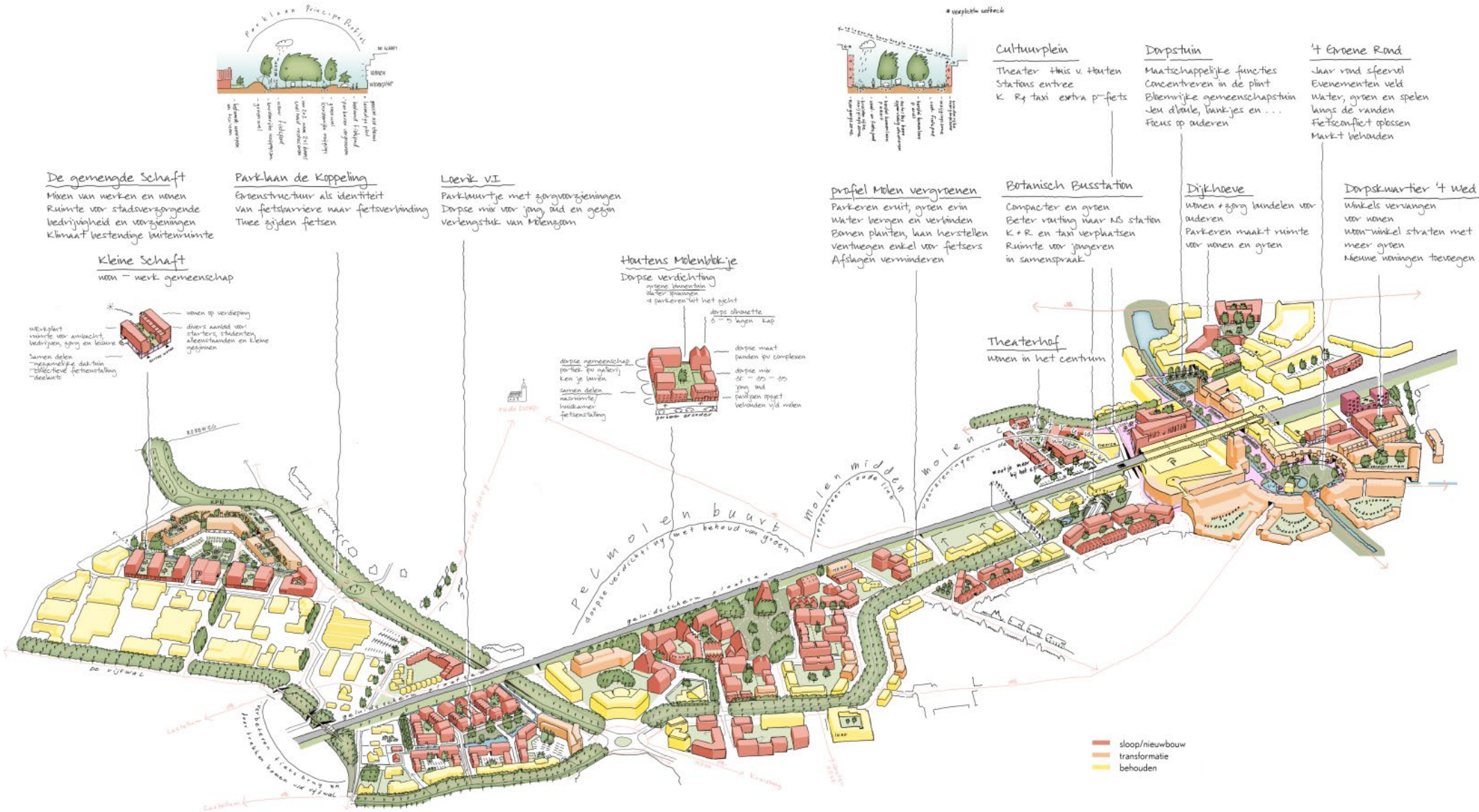
Proces lagenbenadering

1.5 TOTSTANDKOMING, VERANTWOORDING EN VERVOLG

Voor de totstandkoming van deze gebiedsvisie is intensief samengewerkt met de omgeving en uitgebreid gesproken met belanghebbenden. Door interactieve bijeenkomsten, waarbij een maquette en een overzicht van de huidige situatie is gebruikt, hadden deelnemers de gelegenheid om aandachtspunten en zorgen aan te kaarten. Sinds januari 2023 is het werkatelier Bouwen voor Houten drie middagen in de week geopend. Hier kunnen mensen de maquette bekijken en vragen stellen. Voor ondernemers organiseerden we onder andere een ontbijtsessie, een wandeling en een avondbijeenkomst, waar zij hun wensen en ideeën konden delen. Tijdens speeddates konden grond- en gebouweigenaren vrijuit hun toekomstplannen met ons bespreken. Omdat de gemeente nauwelijks eigendom heeft in het CMK-gebied, was het zaak om hen mee te nemen in de gebiedsontwikkeling. Onder meer door te laten zien waar mogelijkheden liggen voor hun bedrijf of hun eigendom. Dit proces resulteerde in een ontwikkelstrategie.

Deze input, gecombineerd met de expertise van beleidsmedewerkers en experts, leidde tot drie schetsen – één per deelgebied. Na feedbackrondes en drie schetssessies werden de afzonderlijke schetsen samengevoegd tot een totaalbeeld. Die is uiteindelijk vertaald naar een abstracte gebiedsvisiekaart, waarop de belangrijkste ambities en voorwaarden voor verdichting zijn vastgelegd. Deze bottom-up aanpak leverde concrete en waardevolle inzichten op die essentieel zijn voor het vervolg – de ontwerpfase met bouwplannen, stedenbouwkundige ontwerpen en inrichtingsplannen.

Parallel aan de ontwikkeling van de gebiedsvisie zijn prioriteitslocaties aangewezen die al in ontwikkeling konden worden gebracht. Deze zogenaamde ‘no regret-projecten’ fungeerden als test voor toekomstige initiatieven. De lessen hieruit zijn meegenomen in de gebiedsvisie en de ontwikkelstrategie.

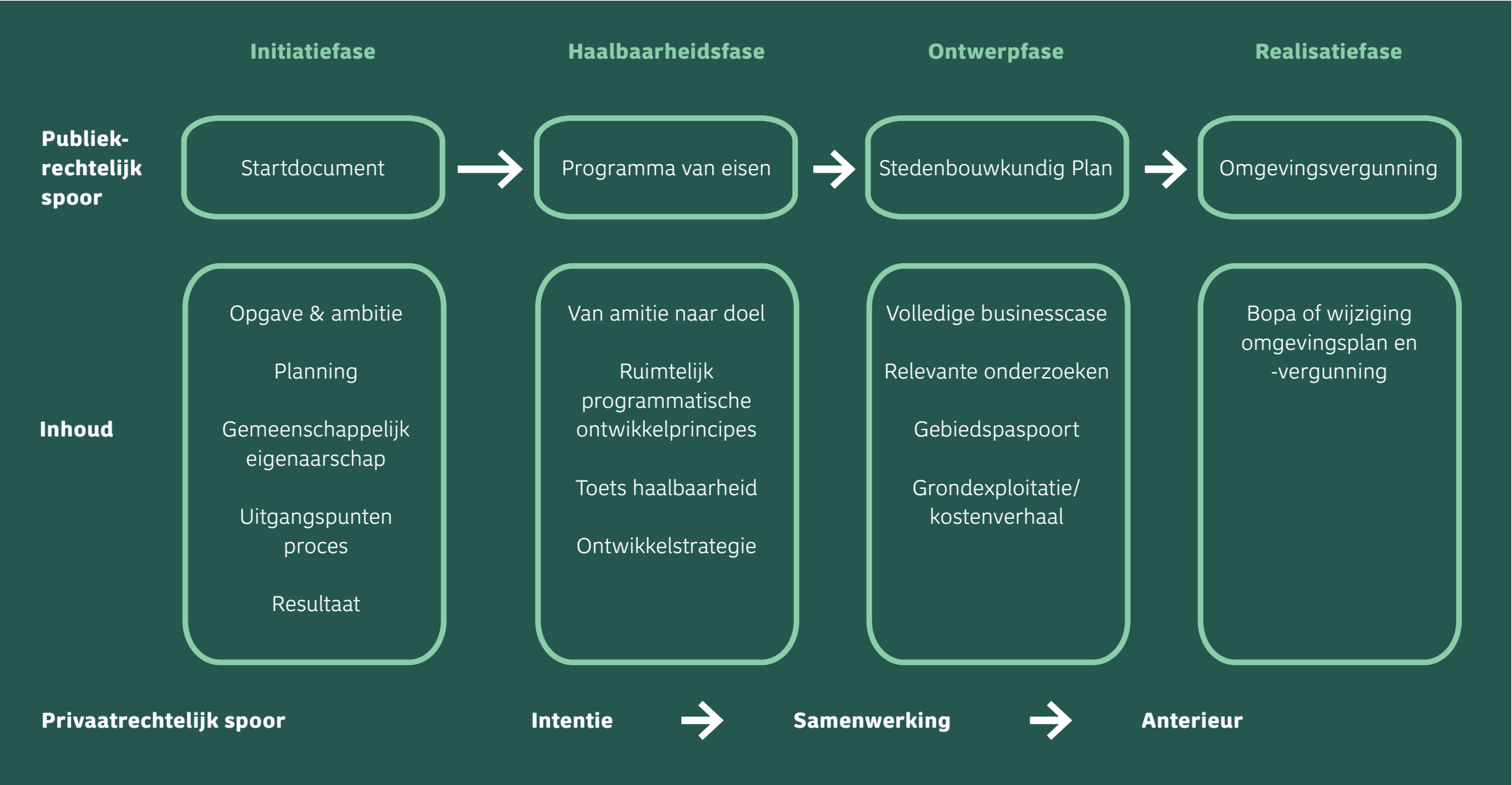


Impressie CMK in 2040

Tot slot het vervolg. Na vaststelling van deze gebiedsvisie start de ontwerpfase. Eigenaren en initiatiefnemers in het CMK-gebied kunnen op basis van deze gebiedsvisie aan de slag met eigen initiatieven en plannen. De gemeente denkt mee over de inhoud van die ontwerpen en houdt de ambities uit de gebiedsvisie in het vizier. Initiatiefnemers kunnen ervoor kiezen dit zelf of samen met de gemeente te doen. In sommige gevallen is de gemeente zelf ook partij, bijvoorbeeld als eigenaar van (aangrenzende) openbare grond.

Na de ontwerpfase volgt de realisatiefase. Om plannen uit te voeren dienen die juridisch verankerd te worden in een Omgevingsplan

of een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (Bopa) die achteraf in het omgevingsplan verankerd wordt. In overleg met de gemeente wordt de initiatiefnemer begeleid in de (gewenste) te volgen procedure en de daarbij behorende motivering. In deze fase toetst de gemeente vergunningaanvragen en worden inrichtingsplannen opgesteld. Via monitoring wordt de raad geïnformeerd over de voortgang van de in deze visie gestelde doelen. Monitoring vindt plaats op realisatie en risicoduiding.

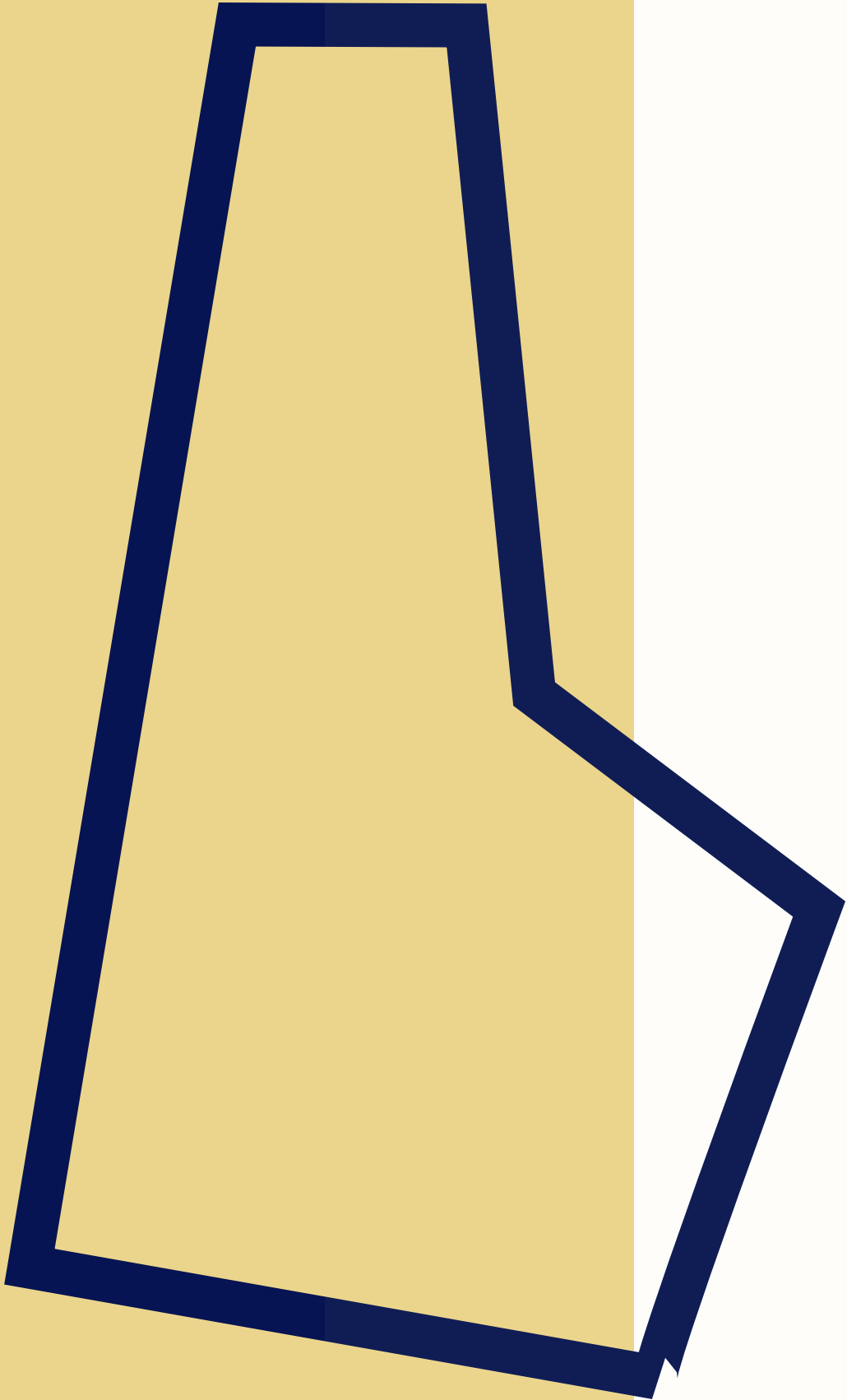


Schematische weergave proces in fases



Participatiebijeenkomsten rondom de maquette





2. VISIE

EEN GROEN, DORPS EN DUURZAAM HART VOOR HOUTEN

De wijze waarop we in de deelgebieden centrum, De Molenzoom en De Koppeling invulling geven aan de woningbouwopgave is gestoeld op vier ontwikkelprincipes – samen vormen ze het fundament onder deze gebiedsvisie. Ze zijn een illustratie van hoe stedenbouw vandaag de dag idealiter bedreven wordt. Scherper gesteld: met deze ontwikkelprincipes nemen we afstand van een vastgoedgegreven en plotgerichte ontwikkelpraktijk en introduceren we een gebiedsgericht en integraal toekomstperspectief dat meer is dan de som der delen.

VIER ONTWIKKELPRINCIPES

De vier ontwikkelprincipes in deze gebiedsvisie zijn:

- de versterking van het reeds aanwezige ‘groenblauwe fundament’ (een krachtig raamwerk voor natuur, recreatie en klimaatbestendigheid);
- een herziening van het mobiliteitssysteem, waarbij Houten uitgroeit tot een 10-minutendorp;
- de bouw van betaalbare en passende woningen voor de juiste doelgroepen, op een manier die bij past bij Houten;
- de zorg voor een gevarieerd voorzieningenaanbod.

Zo zorgen we dat Houten richting 2040 uitgroeit tot een leefbaar, veilig en gezond dorp.

U herkent in deze ontwikkelprincipes hoe dan ook enkele kernwaarden uit het Houtens DNA. We noemden ze eerder al: het groene karakter (als drager voor de stedenbouwkundige

opzet), de dorpse sfeer en de uitstekende fietsinfrastructuur. Niet toevallig zijn de vier principes ook nog eens gebaseerd op de kenmerken van de drie deelgebieden zelf, op hun specifieke uitdagingen en potenties, om de ambities achter deze gebiedsvisie – betaalbare woningen met aandacht voor zorg en het verbeteren en verduurzamen van het CMK-gebied – werkelijkheid te maken (zie kader).

Naast de ontwikkelprincipes is een aantal basisvoorwaarden van toepassing. Elke toekomstige ontwikkeling in het CMK-gebied moet voldoen aan de planologische en milieutechnische eisen en wet- en regelgeving die in gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid zijn vastgelegd. Het gaat bijvoorbeeld over de omgang met archeologische waarden, gezondheid, geluidhinder en trillingen, luchtkwaliteit, sociale veiligheid, externe veiligheid en beheer van de openbare ruimte.

Opgaven per deelgebied

Centrum

- Versterk het voorzieningenniveau voor Houtenaren, zoals zorgfuncties, cultuur, horeca en de weekmarkt
- Het reduceren van winkelareaal
- Verdichting met een grotere mix van woningtypen (betreft nu vooral sociale huur), waardoor draagkracht voor voorzieningen toeneemt
- Herhuisvesting van maatschappelijke partners in Huis van Houten
- Vergroot de verblijfskwaliteit van het hele centrum
- Zonder vergroening geen verdichting
- Lopen en fietsen voorop, betere routes tussen bus- en treinstation en centrum
- Beter benutten van bestaande parkeervoorzieningen

De Molenzoom

- De Molen als groenblauwe ‘ruggengraat’: parkeren eruit, groen en water erin
- Dorps verdichten, met mix van voorzieningen en werken
- Tegengaan van kantorenleegstand
- Meer ruimte voor fietsen en lopen, aandacht voor veiligheid en toegankelijkheid
- Ontwikkelstrategie in samenspraak met eigenaren

De Koppeling

- De Koppeling: van barrière naar verbinder
- Dorps verdichten, met ruimte om te ondernemen
- Aandacht voor leefbaarheid, klimaatbestendigheid en verkeersveiligheid
- Geleidelijke transformatie van De Schaft naar een werk-woongebied in samenwerking met eigenaren

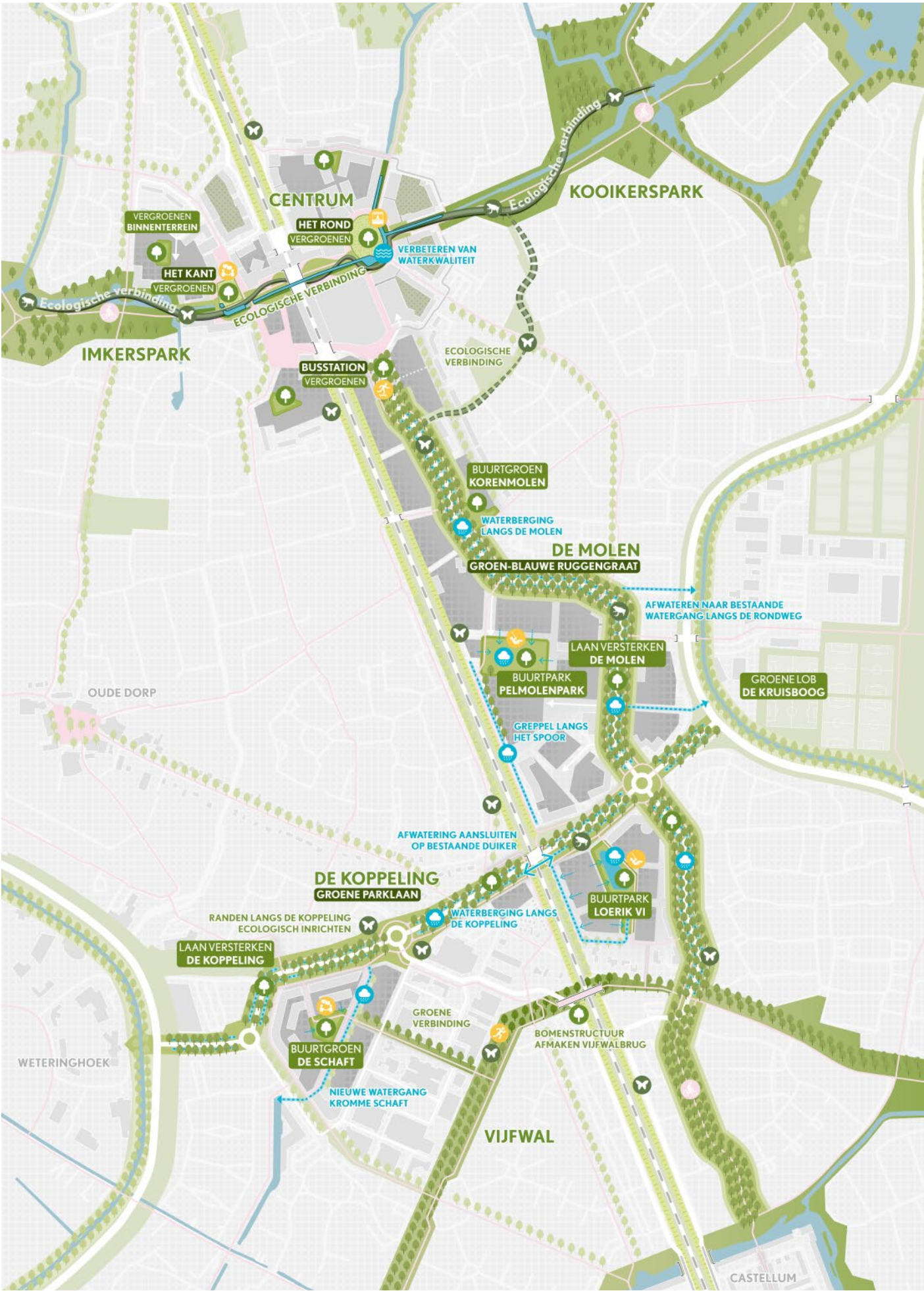
2.1 ONTWIKKELPRINCIPE 1. GROENBLAUW FUNDMENT - KRACHTIG RAAMWERK VOOR NATUUR, RECREATIE EN KLIMAATBESTENDIGHEID

Om te voorkomen dat inbreiding en verdichting uitmonden in het ad hoc en kavelgewijs toevoegen van woningen en bouwblokken (waarbij de beschikbare hoeveelheid buitenruimte dreigt af te nemen en versnippering ertoe leidt dat publieke ambities buiten de boot vallen), zetten we in op een krachtig ‘groenblauw fundament’. Dit wordt ook wel inversiestedenbouw genoemd: door een sterk groenblauw raamwerk creëren we de juiste condities om de verdichting met circa 2.000 woningen mogelijk te maken en de kwaliteit van de algehele leefomgeving te verbeteren.

De realisatie van een groenblauw raamwerk (als basis voor verstedelijking) is typisch Houtens – de plaats beschikt al over fijnmazige groenstructuren, waarin met name fiets- en wandelpaden liggen. Door in het CMK-gebied dit groenblauwe raamwerk uit te breiden en te versterken (op zowel gebieds- als perceelsniveau), is de openbare ruimte in 2040 het decor waar actuele vraagstukken zijn opgelost. Denk aan het versterken van de gemeenschapszin, het buurtgevoel en het geluksniveau (door een hogere verblijfskwaliteit en door ontmoeting te bevorderen), het stimuleren van sport, beweging en een gezonde levensstijl, het bieden van ruimte aan lopen en fietsen en het eventuele herstel van ecologische verbindingen voor vogels, insecten en amfibieën.

Legenda

	Indicatiev ontwikkelvelden
	Toevoegen of verbeteren van de waterstructuur
	Toevoegen van waterbergende verbindingen
	Oppervlakkig afwateren
	Toevoegen of verbeteren van het groen
	Vergroening van centrumpleinen onderzoeken
	Vergroenen van parkeerterreinen
	Spoorberm ecologisch inrichten en beheren
	Versterken boomstructuur
	Ecologische verbinding maken
	Groen ecologisch inrichten
	Stimuleren van sporten en spelen in het groen
	Ontmoeten en evenementen in het groen faciliteren
	Inrichten als hoogwaardig verblijfsgebied (centra)
	Wandelen en fietsen door het groen
Ondergrond	
	Water
	Groen
	Bestaande boomstructuren
	Bestaande bebouwing
	Bebouwd gebied + stratenpatroon
	Fiets en voetgangersbrug
	Spoor



Themakaart groenblauw fundament

Het groenblauwe raamwerk (en daarmee de herinrichting van de openbare ruimte) is ook nodig om de openbare ruimte klimaatbestendig te maken door na piekbuien overtollig regenwater op te vangen, te bergen en af te voeren naar open water. Omdat de capaciteit van de waterzuivering zijn maximum heeft bereikt, is het de bedoeling om de afvoer van regenwater in het CMK-gebied af te koppelen van het vuilwaterriool. Dit betekent dat het groenblauwe raamwerk – in straten en parken, op pleinen en eigenlijk ook alle particuliere terreinen – voortaan als ‘spons’ fungeert. Het idee hierachter is simpel: in plaats van regenwater snel af te voeren naar riolen en zuiveringsinstallaties, creëren we gebieden waar water ter plekke in de bodem infiltreert (zoals het hoort). Dit kan door de toepassing van waterdoorlatende verharding, de aanleg van wadi's en

waterdoorlatende buizen (zodat water ook tijdens de afvoer in de bodem infiltreert), ‘ontsteden’ (zodat op gebiedsniveau de verhouding groen-verharding uitkomt op 60-40) en de aanleg van groene speelplekken. Vergroening is ook noodzakelijk om hittestress tegen te gaan. In groene gebieden is de temperatuur lager – dat is niet alleen aangenamer, maar ook beter voor de gezondheid.

Tot slot: waar het groenblauwe raamwerk dus voorwaardelijk is om ondanks de bouw van nieuwe woningen tot gezonde, klimaatbestendige en fijne leefomgevingen te komen, is diezelfde woningbouw nodig om de aanleg van het groenblauwe raamwerk financieel mogelijk te maken. Hoe dit in zijn werk gaat, staat in hoofdstuk 4.



Centrum van Houten met stenen kades (provincie Utrecht)



Groenstructuur van Houten, vaak gecombineerd met fietsroutes (De Hoonbrug, gemeente Houten)

2.2 ONTWIKKELPRINCIPE 2. RUIMTE VOOR DUURZAME MOBILITEIT - HET 10-MINUTENDORP

Het streven naar een aantrekkelijk en krachtig groenblauw raamwerk is gekoppeld aan de verduurzaming van het mobiliteitssysteem. Dat moet richting 2040 schoner, veiliger en efficiënter. In de praktijk betekent dit (nog) meer ruimte voor fietsen, lopen en openbaar vervoer, met een kleinere rol voor de auto.

Deze verduurzamingsopgave past goed bij hoe het verkeersnetwerk van Houten van oudsher is bedacht en opgezet – als een ‘ideaal fiets- en wandeldorp’. Het streven is om van Houten een ‘10-minutendorp’ te maken. Door in het CMK-gebied de verdichting te situeren rond knooppunten (stations, centrumgebieden), zijn dagelijkse bestemmingen en voorzieningen per fiets, te voet of met het ov binnen 10 minuten te bereiken. Nieuwe bewoners maken we minder afhankelijk van de auto. Daardoor is voor parkeren minder ruimte nodig en ontstaan er mogelijkheden voor vergroening van de woonomgeving en de opvang en infiltratie van regenwater.

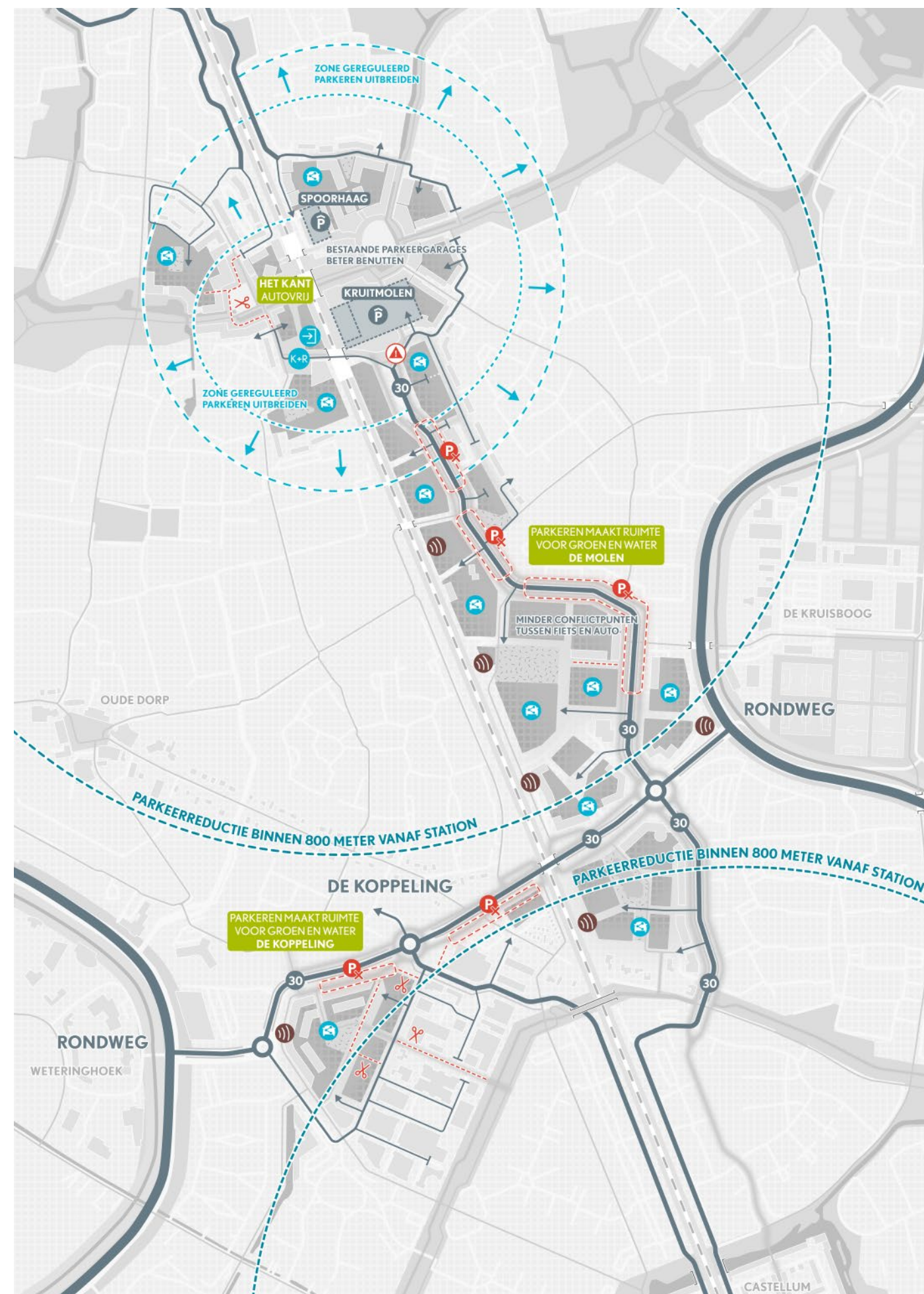
Om het autobezit en -gebruik ook bij de komst van 2.000 nieuwe woningen in de hand houden, zetten we in op sturend parkeerbeleid, zoals parkeren op afstand en in collectieve parkeergarages. Dit voorkomt dat bezoekers of bewoners uit andere buurten in omliggende wijken parkeren (het waterbedeffect) en het garandeert dat huidige bewoners een parkeerplek dichtbij huis hebben. Het beperken van het autoverkeer draagt bij aan de leefbaarheid: geluidhinder neemt af, luchtkwaliteit verbetert evenals de verkeersveiligheid.

Legenda

- | | |
|---|---|
|  | Indicatieve ontwikkelvelden |
|  | Verkeersweg auto |
|  | Ontsluitingsweg |
|  | Doodlopende weg |
|  | Autoweg knippen
(bereikbaarheid voor nooddiensten behouden) |
|  | Bestaande parkeergarages beter benutten |
|  | Toepassen van gereduceerde
parkeernormen binnen 800 m zone
vanaf treinstation |
|  | Uitbreiden zone gereguleerd parkeren |
|  | Stimuleren van deelmobiliteit per ontwikkel-
veld of gecombineerd ontwikkelcluster |
|  | Verplaatsen Kiss&Ride |
|  | Nieuwe stationsentree maken |
|  | Snelheid verlagen van 50 km/u naar 30 km/u |
|  | Parkeerplaatsen zo veel mogelijk uit het
straatbeeld halen. Ruimte creëren voor
voetgangers, fietsers, water en groen |
|  | Conflictpunt tussen auto en fietsers oplossen |
|  | Geluidwerende maatregelen zijn noodzakelijk
om wonen mogelijk te maken |

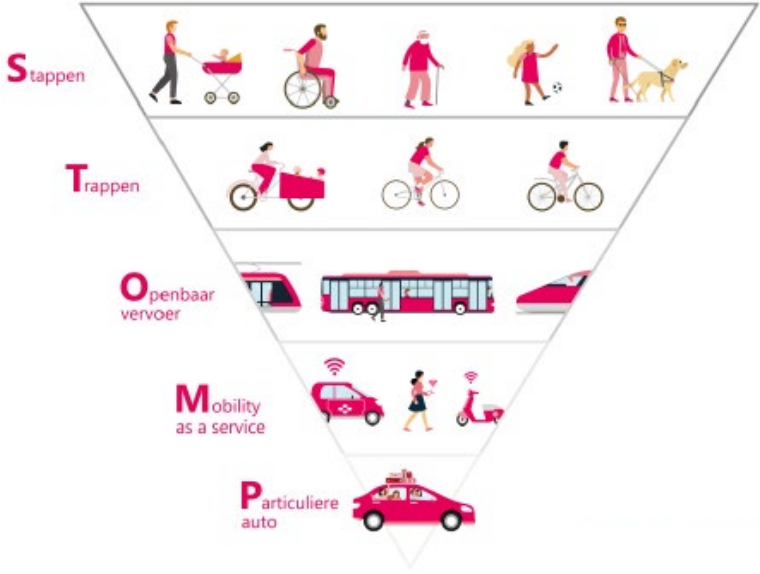
Ondergrond

- | | |
|---|---------------------------------|
|  | Bestaande bebouwing |
|  | Bebouwd gebied + stratenpatroon |
|  | Groen |
|  | Water |
|  | Spoor |
|  | Tunnel |
|  | Brug |



Themakaart autoverkeer en parkeren

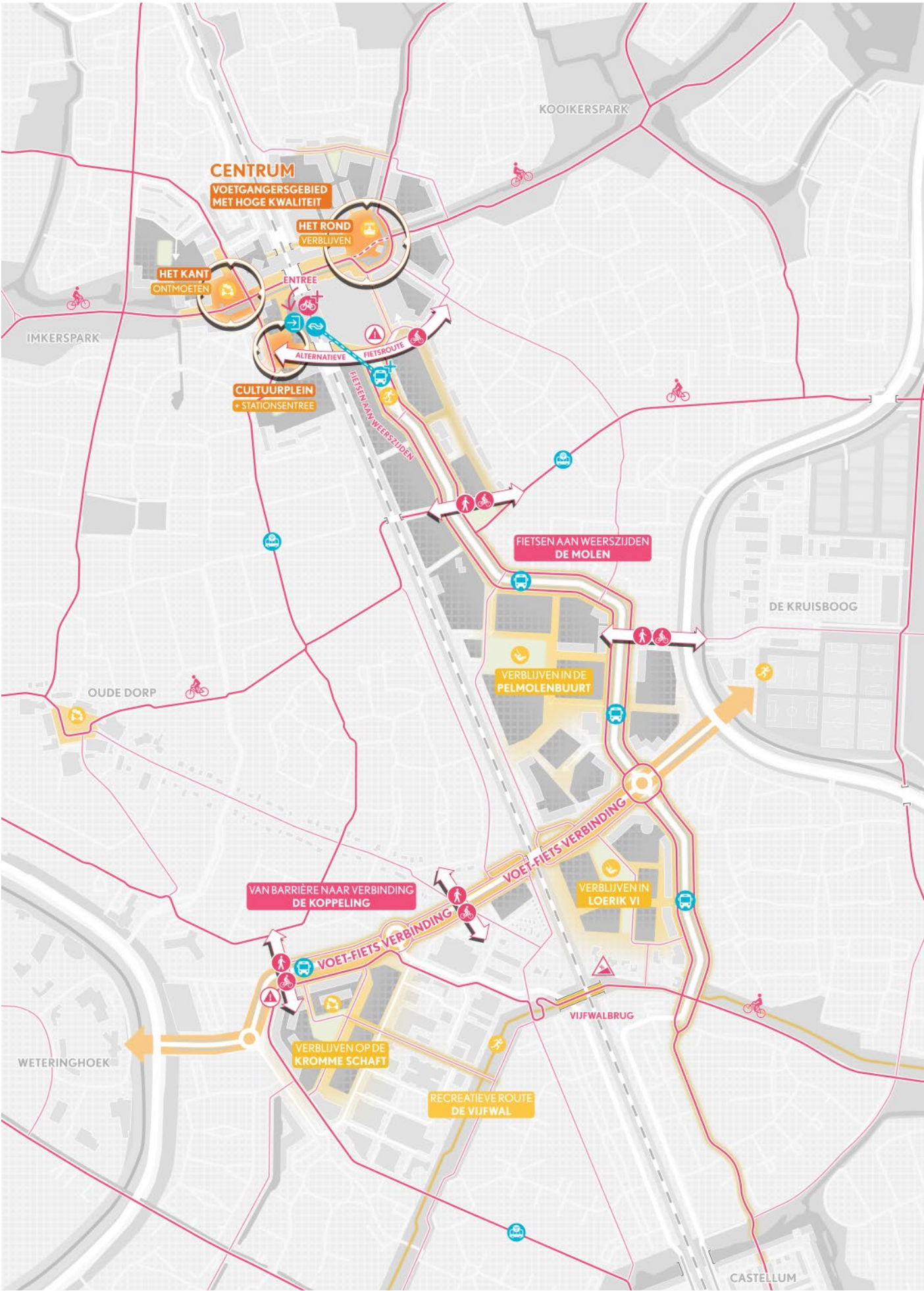
De concretisering hiervan komt tot uiting in het zogenoemde ‘STOMP’-principe. Dat betekent dat in planvorming en ontwerpprocessen een rangschikking van vervoerswijzen geldt. Duurzame vormen van mobiliteit hebben voorrang, zoals te voet (Stappen), met de fiets (Trappen), Openbaar vervoer en Mobility as a Service (deelvervoer). De P komt als laatste en staat voor de particuliere auto. Door prioriteit te geven aan voetgangers, fietsers, openbaar vervoer en deelmobiliteit, maken we efficiënt gebruik van de beperkte ruimte.



Schema STOMP-principe

Legenda

- Indicatieve ontwikkelvelden
- Voetganger (stappen)
- 3 nieuwe centrumpleinen, inrichten als hoogwaardig verblijfsgebied
 - Inrichten als voetgangersbebied
 - Groene verblijfskwaliteit maken
 - Stimuleren van sport en spel in de openbare ruimte
 - Ruimte voor ontmoeten en evenementen creëren
 - Hangplek voor jongeren aanbieden
- Fiets (trappen)
- Hoofd fietsroute aanleggen of verbeteren
 - Secundaire fietsroute faciliteren (Het Rond)
 - Overige fietspaden
 - Verbeteren of toevoegen van oversteken voor fiets- en voetganger
 - Uitbreiden capaciteit fietsenstalling, mogelijk verplaatsen van de fiets entree bij het Onderdoor
 - Conflict auto-fiets oplossen
 - Toegankelijkheid fietsbrug verbeteren
- Openbaar vervoer
- Verbeteren overstap bus- en treinstation
 - Nieuwe stationsentree, mogelijk verplaatsen van de fiets entree bij het Onderdoor
 - Investeren in busstation: verblijfskwaliteit verhogen en wayfinding verbeteren
 - Nieuwe woongebieden in nabijheid van bushalte
 - Fietspaden geschikt maken voor toekomstige mobiliteit
- Ondergrond
- Bestaande bebouwing
 - Bebouwd gebied + stratenpatroon
 - Groen
 - Water
 - Spoor
 - Tunnel
 - Fiets en voetgangersbrug



Themakaart fiets- en voetganger en openbaar vervoer

Stappen (voetganger)

De stedenbouwkundige opzet van Houten biedt kansen om ook nieuwe woningen zoveel mogelijk binnen loopafstand van voorzieningen te realiseren. Doordat functies dichtbij liggen en de openbare ruimte voetgangersvriendelijk is ingericht, zijn dagelijkse en noodzakelijke voorzieningen (zoals supermarkten, bushaltes, huisartspraktijken of apotheken) goed en makkelijk bereikbaar.

Voor de inrichting van voetpaden geldt de Ontwerpwijzer voetgangers van het CROW, waarmee we voldoen aan de richtlijnen uit het VN-verdrag Handicap. De bereikbaarheid en toegankelijkheid van gebieden en gebouwen moeten beter, zodat alle mensen altijd overal kunnen komen. We investeren dan ook in een inclusieve infrastructuur, zoals goed onderhouden trottoirs, rolstoeltoegankelijke routes en veilige oversteekplaatsen. Iedereen moet zich gemakkelijk door de buurt kunnen verplaatsen. Looproutes naar U-flexhaltes, reguliere bushaltes en trein- en busstations zijn van cruciaal belang. Het maakt dat het overgrote deel van de Houtenaren in staat is zich zelfstandig te verplaatsen.

Trappen (fietser)

We versterken de reeds bestaande centrale fietsstructuur – waarmee fietsverkeer gescheiden is van gemotoriseerd verkeer en waardoor wijken aantrekkelijk en veilig zijn. Op bepaalde plekken richten we deze structuur opnieuw in (in combinatie met groen en water) en zoeken we aansluiting bij het regionale fietsnetwerk en de provinciale ‘doorfietsroutes’. Hierdoor wordt de fiets ook voor langere afstanden aantrekkelijker dan de auto.

Daarnaast stimuleren we multimodaliteit, door bestaande fietspaden te verbreden en nieuwe routes aan te bieden voor gewone fietsen, elektrische (bak)fietsen en elektrokarren. Tevens vergroten we het gemak van de fiets door bij nieuwe bouwprojecten toegankelijke en collectieve fietsenstallingen voor te schrijven met voldoende plek voor de verschillende fietsvormen en -varianten die we tegenwoordig kennen.

Openbaar vervoer

Houten is goed bereikbaar met het openbaar vervoer dankzij twee treinstations en enkele regionale buslijnen die door Houten gaan. Er is echter nog ruimte voor verbetering, zoals het verplaatsen van U-flexhaltes van de Rondweg meer de wijken in, het omleiden van regionale buslijnen en de herinrichting van overstaplocaties met deelmobiliteit. Dit versterkt de verbindingen naar de treinstations en verbetert het voor- en natransport.



Houten is gebaseerd op veilige en groene fietsroutes (gemeente Houten)



Houten is goed bereikbaar met openbaar vervoer, Busstation Houten (Frans Mensonides)

Mobility as a Service (MaaS)

Het aanbod van deelmobiliteit moet worden uitgebreid, zowel voor deelauto's als elektrische (bak)fietsen. Voor mensen die geen alternatief hebben – in de vorm van hoogwaardige voet- en fietsvoorzieningen of openbaar vervoer –, biedt deelmobiliteit een aantrekkelijk alternatief voor de aanschaf van de tweede of derde auto. Bovendien zorgt de beschikbaarheid van deelauto's dat mensen bewuster en selectiever kiezen voor hun eerste auto. Waar mogelijk wordt deelmobiliteit gekoppeld aan collectieve parkeergarages en drukke bushaltes. De combinatie van deelmobiliteit en openbaar vervoer is namelijk een duurzame en efficiënte oplossing om het voor- en natransport beter te organiseren, en daarmee het gebruik van het openbaar vervoer te stimuleren.

Particuliere auto

Ondanks het predicaat 'fiets- en wandeldorp' nemen ook in Houten auto's relatief veel ruimte in beslag. Door zowel het autobezit te ontmoedigen als het aantal openbare parkeerplaatsen te reduceren, komt ruimte beschikbaar voor de bouw van nieuwe woningen en kan het groenblauwe raamwerk versterkt worden. Om deze redenen en om de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten te vergroten, is het noodzakelijk het gemeentelijk parkeerbeleid aan te passen. Denk aan het verplichten van parkeren op eigen terrein ('uit het zicht'), het

clusteren van parkeren in bestaande garages en de uitbreiding van gereguleerd parkeren (de zogenoemde vergunnings- of blauwe zone). Bij nieuwbouwprojecten kan tot maximaal 25 procent korting gegeven worden op de geldende parkeernorm, mits wordt voldaan aan specifieke voorwaarden. Bijvoorbeeld als gebouwd wordt in de buurt van een ov-knooppunt (circa 800 meter van een station) en voor doelgroepen die minder afhankelijk zijn van de auto. Ook het aanbod van deelauto's en -fietsen in een goed bereikbare (in pandige) fietsparkeervoorziening kan leiden tot een korting op de parkeernorm. Dit is in lijn met de ambities uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (voorheen Convenant Duurzame Woningbouw).

Voor de ontsluiting van de auto gaan we uit van de bestaande infrastructuur. De wens is om 50-kilometerwegen binnen de Rondweg om te vormen naar 'gebiedsontsluitingswegen' met een snelheid van 30 kilometer per uur.

Belangrijke noot: sommige Houtenaren – mensen die forenzen, mensen met een eigen bedrijf, mensen die nachtdiensten draaien, mensen die mantelzorg verlenen, ouderen – blijven hoe dan ook afhankelijk van de auto. Het is zaak dat zij hierin niet belemmerd worden. Het idee is dat Houten ook met meer woningen leefbaar en gezond blijft – en precies daarom verschuift de focus naar andere vervoerswijzen.



Gebiedsontsluitingswegen worden 30 km/uur (houtensnieuws.nl)



Om groei te beperken faciliteren we deelmobiliteit en stimuleren we het gebruik van OV en fiets volgens het STOMP-principe. (gemeente Houten)

2.3 ONTWIKKELPRINCIPE 3. BOUWEN VOOR DE JUISTE DOELGROEP, DORPS, TOEKOMSTBESTENDIG

Zoals beschreven in hoofdstuk 1 nemen we met de bouw van 2.000 woningen in het CMK-gebied enkele leemtes in het Houtense woningaanbod weg. Natuurlijk hebben we oog voor alle doelgroepen, maar daarbinnen leggen we wel degelijk accenten.

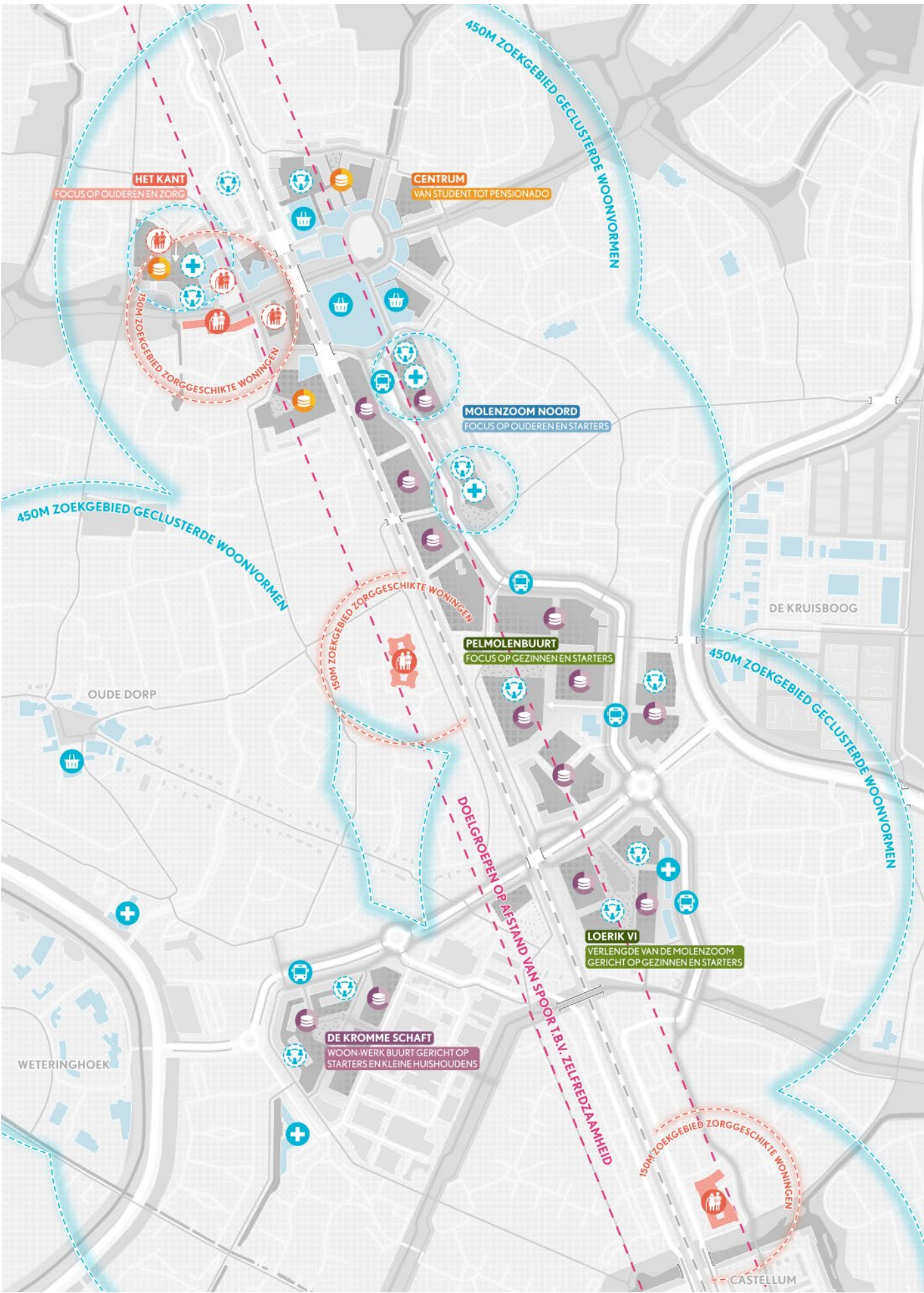
Ten eerste de betaalbaarheid. Zoals vastgesteld in de Woonvisie en de Doelgroepenverordening moet maar liefst 66 procent (twee derde) van de nieuwe woningen betaalbaar zijn. Minimaal 30 procent van de nieuwbouw is sociale huur (maximaal € 879,66 per maand) en 36 procent is middenhuur (maximaal €1.184,-) of ‘betaalbare koop’ (maximaal € 405.000,- v.o.n.). 34 procent mag gebouwd worden in de vrije sector. De prijsgrenzen worden bepaald door de rijksoverheid en elk jaar opnieuw vastgesteld. De hier genoemde prijzen zijn van peildatum 1 januari 2025.

Ten tweede zetten we in op appartementen voor kleine huishoudens met lage inkomens en op hoogwaardige appartementen voor met name ouderen die liever gelijkvloers wonen – en waarmee we de doorstroming op de huizenmarkt bevorderen. Ten derde willen we dat in het CMK-gebied circa 150 ‘zorggeschikte’ woningen worden gerealiseerd en circa 300 ‘geclusterde’ woningen. Zorggeschikt betekent zelfstandige, gelijkvloerse woningen, waar intensieve zorg aan huis mogelijk is. Om alle vormen van zorg te kunnen leveren is dit type woning dementievriendelijk ingericht en ‘rolstoelgeschikt’, dus drempelloos, met brede gangen en entrees en liften die ook nog eens geschikt zijn voor brancards. Hoe meer van die woningen dicht bij elkaar zijn gesitueerd (zoals in een appartementencomplex), hoe makkelijker zorg geleverd kan worden.

Gecclusterd wonen houdt in dat minimaal twaalf ouderenwoningen een gezamenlijke ontmoetingsruimte delen. Dit kan inpandig zijn of in de buurt met een maximale loopafstand van 600 meter, bij voorkeur gecombineerd met een wijkzorgfunctie. Deze woonvormen zijn bedoeld om sociaal contact en gemeenschapsgevoel te bevorderen,

Legenda

- Indicatieve ontwikkelvelden
- Koesteren van bestaande maatschappelijke voorzieningen
- Bestaand medisch centrum
- Zoeklocatie voor een medisch centrum
- Bestaande supermarkt
- Bestaande bushalte
- Zoeklocatie geclusterde woningen (opgave = 285)
- Zoekgebied voor geclusterde woonvormen maximaal 600 m (ca. 450 m hemelsbreed) van centrumgebied of eerstelijns medisch centrum
- Bestaand woonzorgcentrum
- Zoeklocatie zorggeschikte woningen (opgave = 150)
- Zoekgebied voor zorggeschikte woningen maximaal 200 m (ca. 150 m hemelsbreed) van woonzorgcentra
- Kwetsbare doelgroepen of afstand van spoor huisvesten t.b.v. zelfredzaamheid bij explosiegevaar
- Woonbuurten differentiëren met focus op bepaalde doelgroep
- Naar een mix van sociaal, betaalbaar en vrije sector woningen per ontwikkelveld of gecombineerd ontwikkelcluster
- Naar een mix van sociaal, betaalbaar en vrije sector woningen op centrumniveau
- Ondergrond
 - Bestaande bebouwing
 - Bebouwd gebied + stratenpatroon
 - Groen
 - Water
 - Spoor
 - Tunnel
 - Brug



Themakaart wonen en doelgroepen

waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en ‘samenredzaamheid’ gestimuleerd.

Het accent op appartementen – en daarmee gestapelde bouw – past goed bij de inbreidingsopgave. In de beperkte ruimte van het CMK-gebied is de bouw van nog meer grondgebonden eengezinswoningen niet wenselijk. Signalen uit de markt wijzen op een behoefte aan appartementen: kleiner en goedkoper (dan eengezinswoningen), drempelloos en op korte afstand van voorzieningen. De vraag is wel hoe die gestapelde bouw vorm krijgt. Vanwege het dorpse karakter van Houten – ondanks 50.000 inwoners – en de sterke gemeenschapszin zijn anonieme bouwblokken niet gewenst. Daarom zijn de architectuur en stedenbouwkundige inbedding van de nieuwe woningen een hedendaagse vertaling van ‘Houtens’ en ‘dorps’ bouwen. Kortom: geen complexen, maar panden in een dorps silhouet.

In De Molenzoom introduceren we het ‘Houtens molenblokje’: een stedenbouwkundig ensemble waarin verschillende woningtypen – zoals stadswoningen en kleinschalige appartementengebouwen – gesitueerd zijn rond een groen binnengebied. In De Koppeling introduceren we de ‘Kleine Schaft’, een typologie waarin werken en wonen gecombineerd worden. Op de begane grond is ruimte voor bedrijvigheid met daarbovenop woningen rondom een groen dek. In het centrum is maatwerk nodig. Daar worden lege winkelruimtes getransformeerd tot woningen, kunnen bestaande gebouwen worden opgetopt (toevoegen van een bouwlaag) of gesplitst, en zoeken we met chirurgische precisie naar geschikte inbreidingslocaties.

Elke nieuwe woning in het CMK-gebied moet straks voldoen aan de ambities die zijn benoemd in het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (<https://toekomstbestendigbouwen.nl/app/uploads/2024/10/Convenant-Toekomstbestendig-Bouwen-2.0-4-oktober-2024.pdf>). De gemeente streeft hierin ambitieniveau ‘zilver’ na. Dit betekent dat we van projectontwikkelaars en initiatiefnemers verwachten dat ze een stapje meer zetten. Zo dient de waterberging op eigen terrein op orde te zijn (70 millimeter per vierkante meter) en verhogen we de ambities ten aanzien van de milieuprestatie. De MPG-score stellen we op 0,5 en minimaal 45 procent van de bouwmaterialen moet biobased of circulair zijn. Verder zijn nieuwe huizen energieneutraal (nul op de meter) en dienen ontwerpen natuurinclusief te zijn, met leefplekken voor dieren.

Om energieneutraliteit per ontwikkelcluster te bereiken zetten we in op een ‘slimme’ energiestrategie – schaalbaar voor de eigen energievraag om netcongestie te voorkomen. Dit bereiken we door energiebesparing en door opgewekte energie op te slaan. We stimuleren een all electric-oplossing (dus gasloos) in combinatie met een warmte-koudeopslag (aardwarmte) en warmtepompen voor de verwarming en verkoeling van afzonderlijke ontwikkelclusters. Hierdoor is een groot en collectief systeem als een warmtenet – dat niet haalbaar en passend is voor de gefaseerde ontwikkeling van het CMK-gebied – niet nodig. Zonnepanelen op daken en een blokbatteij voorzien in de eigen elektriciteitsbehoefte en vlakken de pieken af die netcongestie veroorzaken.



Focus op woningen voor ouderen en starters (duurzamehuizenroute.nl)



Vrijgekomen woningen beschikbaar voor jonge gezinnen/ doorstroming huizenmarkt (duurzamehuizenroute.nl)

2.4 ONTWIKKELPRINCIPE 4. DORP IN BALANS - VOORZIENINGEN 'GROEIEN' MEE

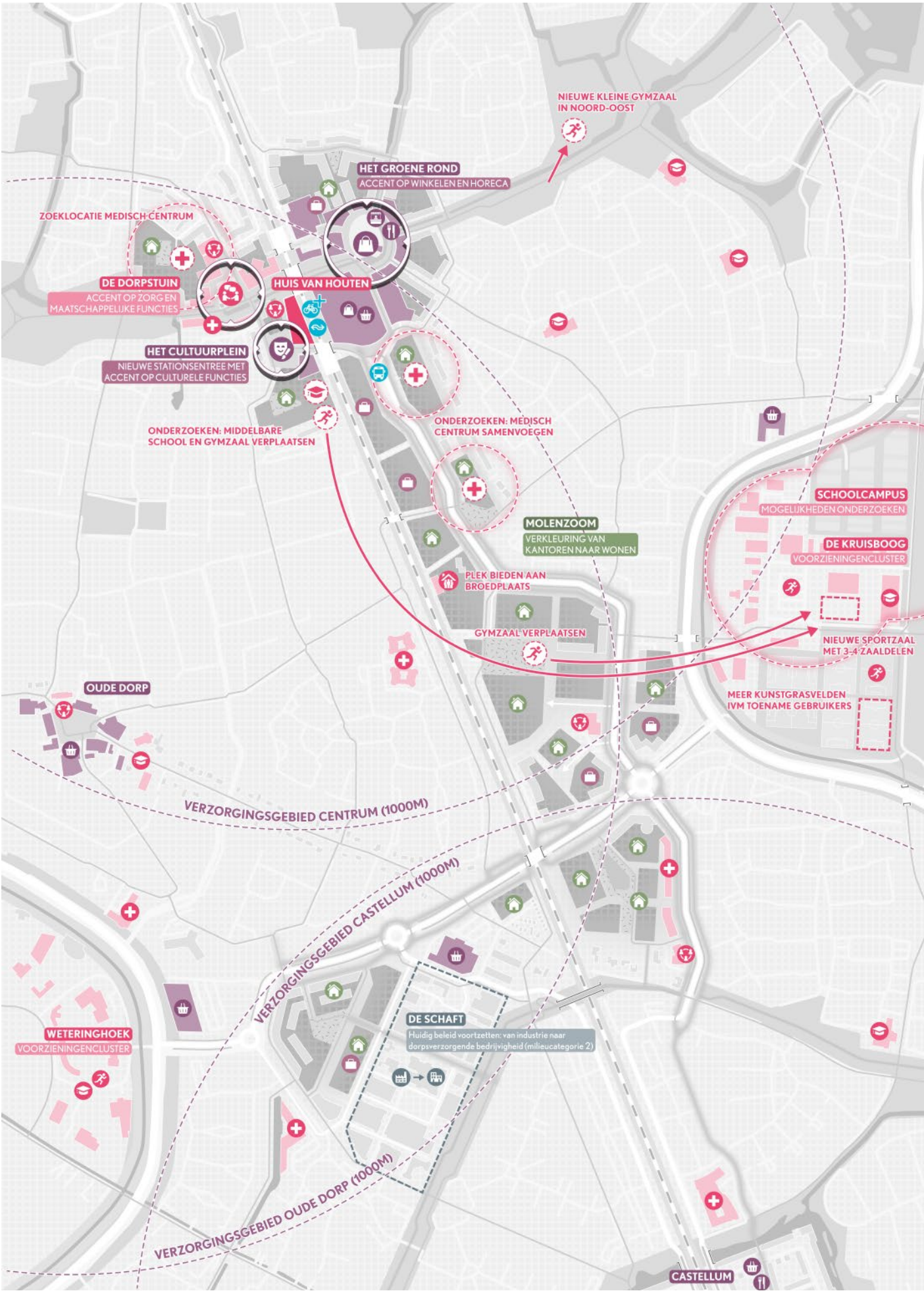
De bevolking van Houten groeit en inmiddels zijn we de 50.000 inwoners gepasseerd. Volgens recente prognoses stijgt het aantal inwoners tot 2040 met circa 10 procent. Hierdoor zijn niet alleen meer woningen nodig, maar ook meer voorzieningen. Het toevoegen van woningen staat dan ook niet op zichzelf. Om te zorgen dat verdichting leidt tot aangename en gebalanceerde leefomgevingen, dient het aantal voorzieningen 'mee te groeien'. Uiteraard zijn er normen voor hoeveel en welke voorzieningen bij bepaalde inwoneraantallen nodig zijn. Maar dat betekent niet dat deze functies allemaal in het CMK-gebied moeten worden gerealiseerd. Voor sommige functies is een plek elders logischer, van andere functies zijn er al genoeg. Een deel van de bestaande voorzieningen vangt de extra vraag al op. Bovendien behoort het CMK-gebied tot het verzorgingsgebied van drie omliggende centra.

Sport en cultuur

Een belangrijke opgave is het samenbrengen van maatschappelijke en culturele voorzieningen in het nieuwe Huis van Houten in het centrum. In de openbare ruimte is aandacht voor de aanleg van buurtparkjes rondom verdichtingslocaties, ook om jong en oud aan te zetten tot bewegen. Meer inwoners betekent meer behoefte aan (georganiseerde) sport. Uit onderzoek blijkt dat in plaats van de aanleg van een nieuw sportpark, het beter is om te investeren in bestaande sportlocaties.

Legenda

- Indicatieve ontwikkelgebieden
 - Koesteren bestaande maatschappelijke voorzieningen: zorg, onderwijs, sport en religie
 - Koesteren bestaande commerciële voorzieningen: retail, recreatie en cultuur
 - Verzorgingsgebied van bestaand voorzieningencluster (centrum, oude dorp en Castellum)
 - Inzetten op 3 bruisende pleinen in het centrum, met elk een onderscheidende programmering
 - Onderzoek of zoeklocatie
 - Versterken van de zorg functie en gemeenschap
 - Versterken van de onderwijs- en sport functie
 - Plek bieden aan een broedplaats
 - Faciliteren van winkelen en boodschappen
 - Ruimte bieden aan evenementen en horeca
 - Ruimte voor werken en wonen of een mix daarvan
 - Versterken van de mobiliteitsfunctie
 - Faciliteren van geleidelijke transformatie van industrie naar dorpsverzorgende bedrijvigheid
- Ondergrond
- Bestaande bebouwing
 - Bebouwd gebied + stratenpatroon
 - Groen
 - Water
 - Spoor
 - Tunnel
 - Brug



Themakaart voorzieningen

Zorg en medisch

We geven prioriteit aan eerstelijnszorg, vanwege de vergrijzing en het groeiend aantal inwoners. In het noordoostelijk deel van Houten voegen we onderdelen van een medisch centrum – die nu in meerdere panden zijn ondergebracht – samen in één pand. Hiermee wordt de bereikbaarheid en doelmatigheid verbeterd en kan ingespeeld worden op (toekomstige) zorgvragen.

Kantoren en bedrijven

Het toevoegen van woningen gebeurt, met name in De Molenzoom, op locaties waar nu kantoren zijn gevestigd. We koersen in lijn met de Kantorenstrategie op een reductie van 75 procent aan kantoorvloeroppervlak. Dit betekent dat de bedrijfs- en kantoorruimtes die behouden blijven intensiever gebruikt gaan worden. In deelgebied De Koppeling wordt bedrijvigheid gecombineerd met wonen (op De Schaft). Het gaat om een verschuiving van industrienaar ‘dorpsverzorgende bedrijvigheid’, leisure, zorg, ambacht en creatieve bedrijvigheid. Deze verschuiving is al gaande en onderdeel van huidig beleid (waaronder de Kantorenvisie).

Legenda

- 

Indicatieve ontwikkelgebieden voor wonen, werken en (zorg)voorzieningen en klimaatadaptieve maatregelen
- 

Ruimte bieden voor cultuur
- 

Ruimte bieden voor onderwijslocaties
- 

Faciliteren van (buiten)sportvoorzieningen
- 

Versterken van winkels en horeca
- 

Inzetten op 3 bruisende plekken in het centrum
- 

Toevoegen of verbeteren van de waterstructuur, Toevoegen van waterbergende verbindingen
- 

Toevoegen van groene plekken
- 

Ecologische verbinding maken
- 

Versterken van boomstructuren
- 

Inrichten als voetgangersgebied
- 

Fietsroute aanleggen of verbeteren
- 

Verbeteren of toevoegen van oversteken voor fiets- en voetganger
- 

Verbeteren overstap bus- en treinstation
- 

Nieuwe stationsentree, mogelijk verplaatsen van de fiets entree bij het Onderdoor
- 

Uitbreiden capaciteit fietsenstalling
- 

Fietspaden geschikt maken voor toekomstige mobiliteit
- 

Stimuleren van sport en spelen in de openbare ruimte
- 

Ruimte bieden voor ontmoeten en evenementen
- Ondergrond



Bestaande bebouwing



Bebouwd gebied + stratenpatroon



Bestaande boomstructuren



Bestaande fietspaden



Groen



Water



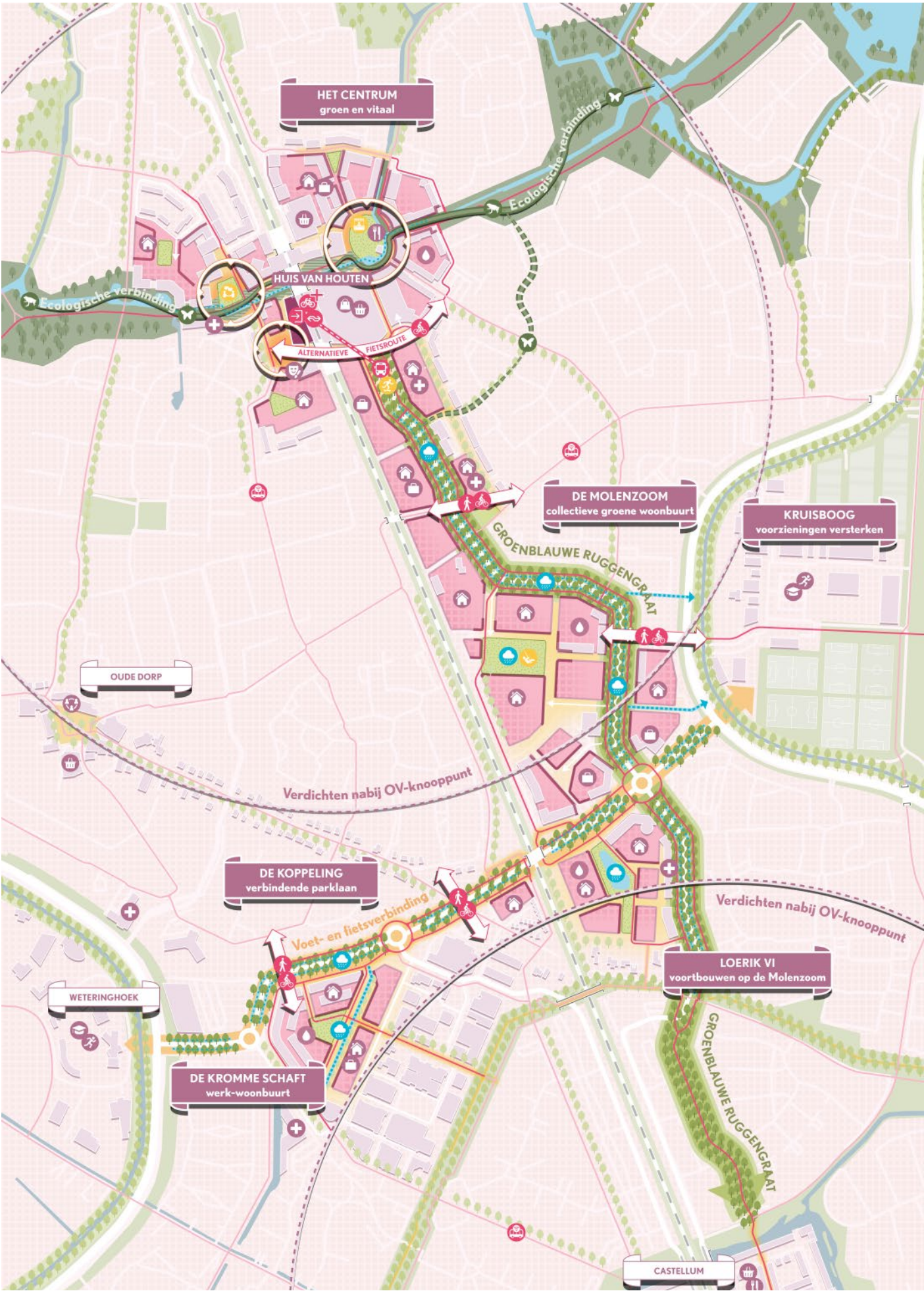
Spoor



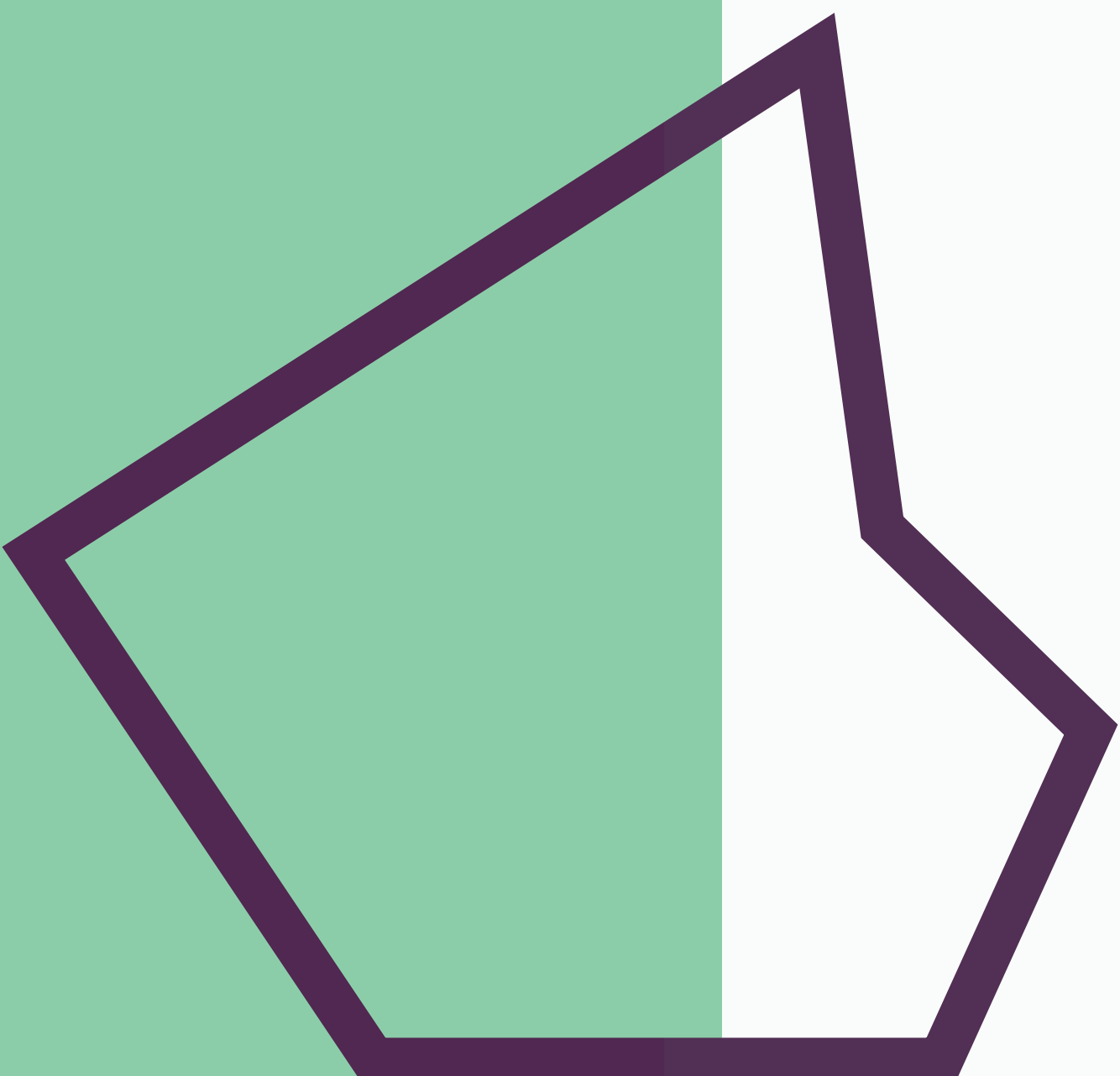
Tunnel



Brug

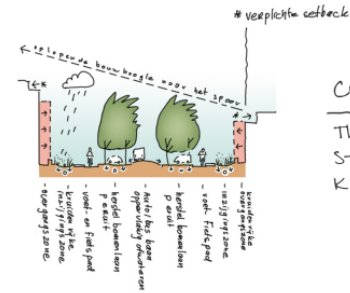


Gebiedsvisiekaart Centrum, de Molenzoom en De Koppeling



3. UITWERKING PER DEELGEBIED

De in hoofdstuk 2 beschreven ontwikkelprincipes zijn toegepast op de ontwikkeling van de deelgebieden centrum, De Molenzoom en De Koppeling. Hiervoor is een gebiedsgerichte benadering gehanteerd. Elk gebied is immers anders, met verschillende kenmerken en potenties, en het vergt maatwerk om de vier principes op de juiste en meest effectieve manier toe te passen. De doelen in deze gebiedsvisie kunnen niet overal op dezelfde manier gehaald worden. Daarnaast kent elk deelgebied zijn eigen, specifieke vraagstukken en uitdagingen. Met een gebiedsgerichte methodiek worden ook die geadresseerd.



't Groene Rond

Jaar rond sfeervol
Evenementen veld
water, groen en spelen
langs de randen
Fietscnflict oplossen
Markt behouden

Dorpskwartier 't wed

winkels vervangen
voor wonen
woon-winkel straten met
meer groen
Nieuwe woningen toevoegen



3.1 CENTRUM

IN EEN NOTENDOP:

- Van halter-naardriehoeksmodel; drie pleinen als één centrum
- Compact winkelcentrum met woningen, plus verduurzamen, splitsen en optoppen
- Het Rond als groene en klimaatbestendige verblijfsplek met een ecologische zone langs het water
- Concentratie van horeca en leisure (bioscoop) om Het Rond
- Het Kant als autoluwe dorpstuin met zorg- en ouderencentrum
- Cultuurplein met theater en Huis van Houten als cultureel en maatschappelijk brandpunt.

Het Rond, 1985-1986 (razu.nl, J. V.d. Vooren)



3.1 CENTRUM

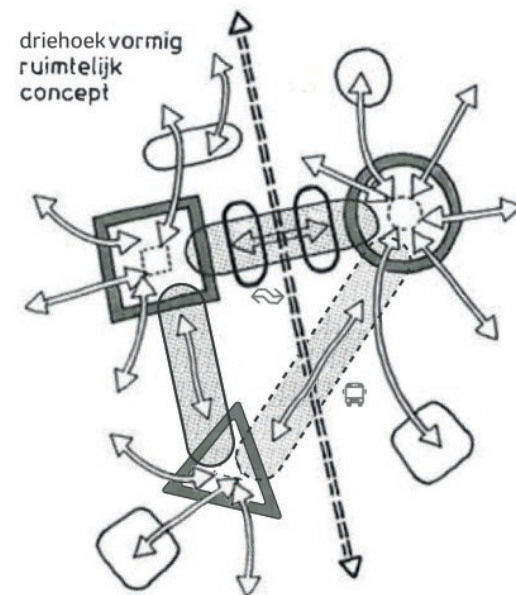
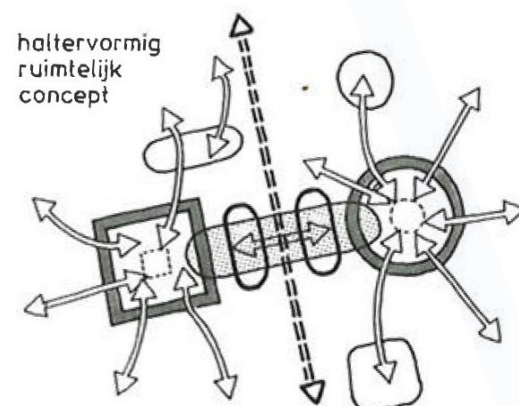
Het centrum is straks de huiskamer voor heel Houten. Daarom investeren we in de openbare ruimte om de verblijfskwaliteit te verhogen. We voegen woningen toe en versterken de maatschappelijke en culturele voorzieningen. Het resulteert in een levendig centrum waar alle Houtenaren trots op zijn.

De huidige stedenbouwkundige opzet van het autovrije centrum volgt het zogenoemde 'haltermodel' van twee pleinen die door een waterloop onder het spoor door verbonden zijn. Aan de ene kant een maatschappelijk en cultureel programma bij Het Kant, aan de andere zijde commerciële functies als winkels, horeca en een bioscoop bij Het Rond. Het ontwerp voor Het Rond is geïnspireerd op het Piazza del Campo in Siena.

Dankzij twee parkeergarages aan de rand is het centrum zelf autovrij. Omdat de blauwe zone een beperkte omvang heeft, is buiten deze zone sprake van een verhoogde parkeerdruk. Voor fietsers loopt een doorgaande route over Het Rond en langs de zuidzijde van Het Kant. Dit pad loopt onder het opgetilde treinstation

door (het Onderdoor) en is de meest gebruikte fietsverbinding in Houten. De fietsenstalling bij het station wordt goed gebruikt, maar is niet optimaal ontsloten en bereikbaar. Daardoor tref je op meer plekken dan wenselijk gestalde fietsen aan. Dit zorgt voor een rommelig straatbeeld en beperkt het gebruik van de openbare ruimte. Het centrum is functioneel en verstaand en geen aantrekkelijke 'verblijfsplek'. Daarnaast loopt het winkelbestand terug met leegstand tot gevolg.

Kenmerkend voor de oostzijde van centrum is de grote voorraad aan sociale woningen. Sterker nog, circa 90 procent van de woningen is hier in eigendom van een woningcorporatie. Volgens De Monitor Sociale Kracht uit 2023 scoort het centrum van alle gebieden in Houten het laagst op sociale kracht – een krappe 6,8. Het gaat dan om zelfredzaamheid, meedoen in de samenleving, eenzaamheid, financiële zelfredzaamheid, sociale samenhang en leefbaarheids- en veiligheidsbeleving. We zien in het centrum ook een stijging in Wmo-gebruik en jeugdzorg. Het streven is een diverser aanbod van woningtypologieën.



Van halter naar driehoeksmodel

Het centrum van Houten is ontworpen als twee pleinen met daartussen een verbinding. Het Rond als winkelplein en het Kant als plein met maatschappelijke functies. Hier voegen we een derde pleinruimte aan toe: het Cultuurplein.

Dorps tuin

Maatschappelijke functies
Concentreren in de plint
Bloemrijke gemeenschapstuin
Jeu d'boule, bankjes en ...
Focus op ouderen

't Groene Rond

Jaar rond sfeervol
Evenementen veld
water, groen en spelen
langs de randen
Fietsconflict oplossen
Markt behouden

Cultuurplein

Theater Huis v. Houten
Stations entree
K R_f taxi extra p-fiets

Dijkhoeve

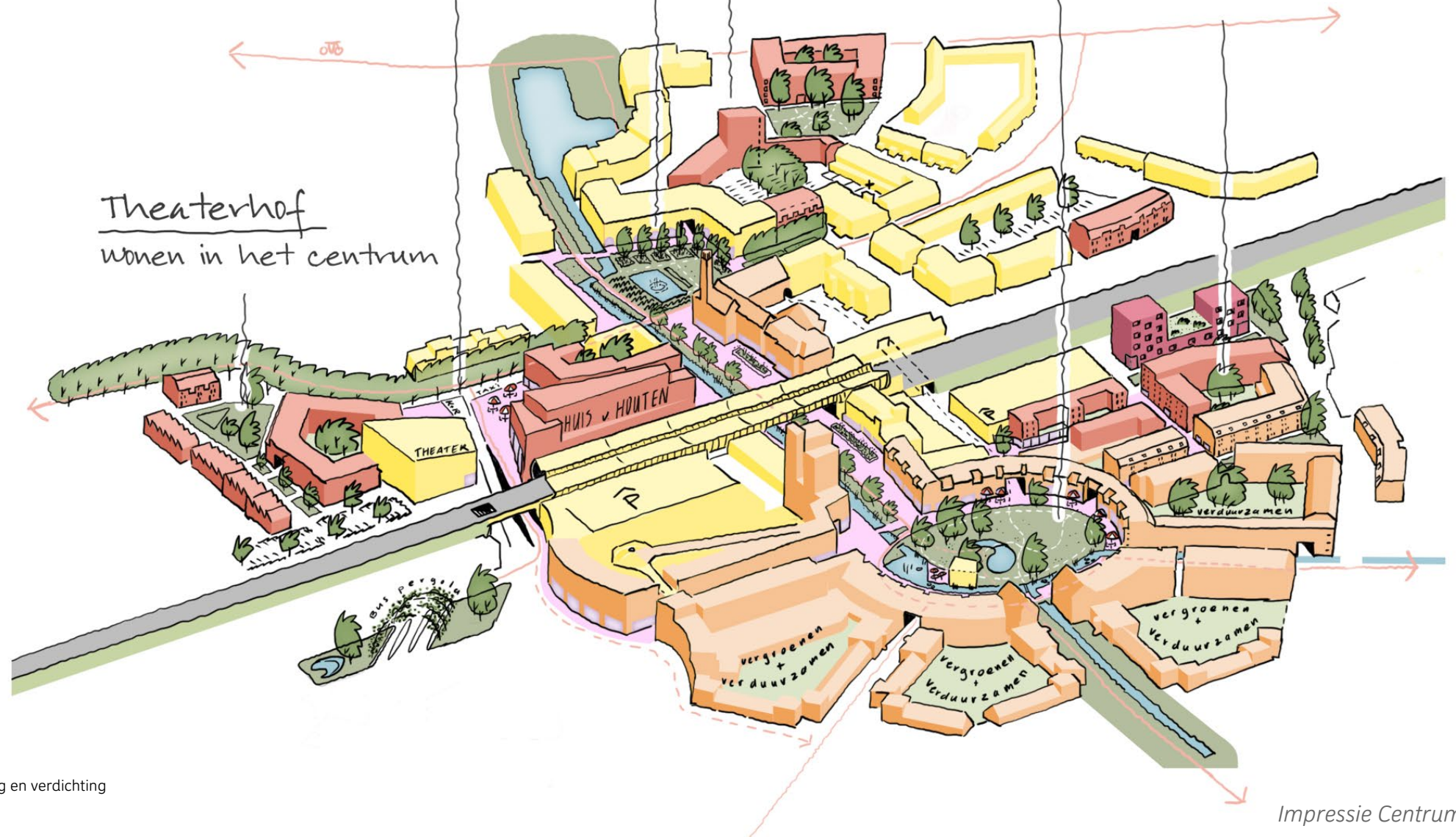
wonen + zorg bundelen voor
ouderen
Parkeren maakt ruimte
voor wonen en groen

Dorpskwartier 't wed

winkels vervangen
voor wonen
woon-winkel straten met
meer groen
Nieuwe woningen toevoegen

Theaterhof

wonen in het centrum



- nieuwbouw
- onderzoek naar vergroening, verduurzaming en verdichting
- bestaand

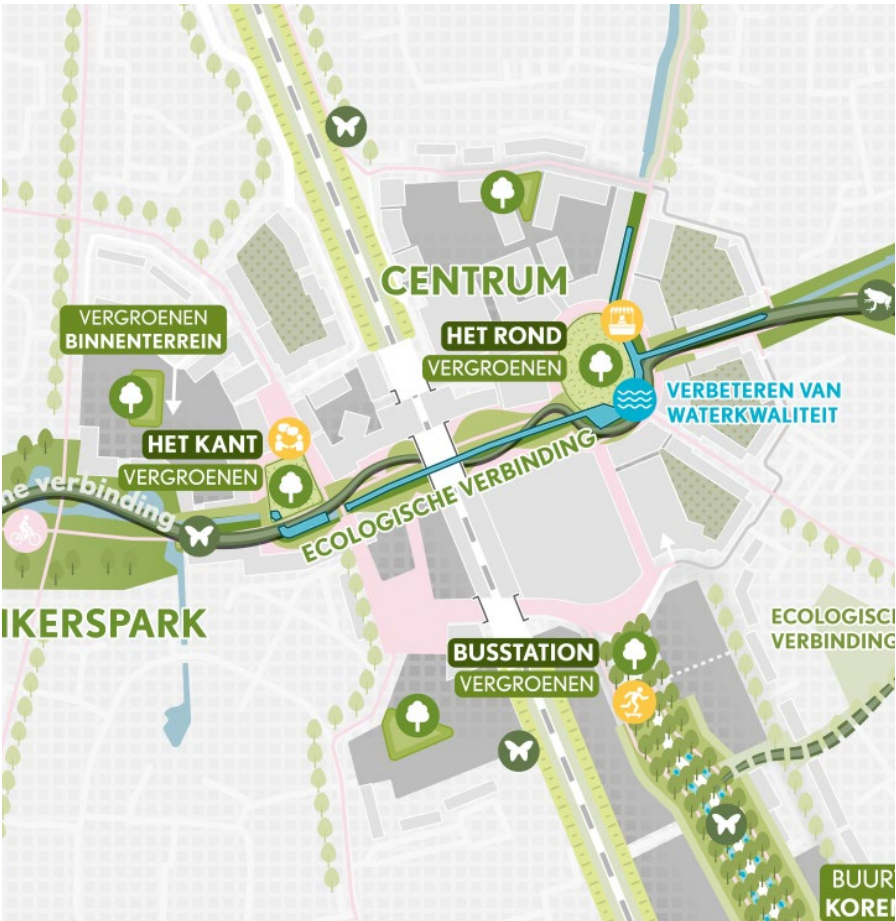
Impressie Centrum in 2040

3.1.1 GROENBLAUW FUNDAMENT

Vanuit de gedachte van de inversiestedenbouw, waarin groen leidend is, pakken we de openbare ruimte aan om én de juiste condities te scheppen voor verdichting én om de verblijfskwaliteit zichtbaar te verbeteren. Het haltermodel met twee pleinen maakt plaats voor een ‘driehoeksmodel’. Door de toevoeging van een nieuwe plek (het zogenoemde Cultuurplein) beschikt het centrum straks over drie pleinen die elkaar aanvullen, doordat ze een eigen profiel hebben en een eigen doelgroep bedienen. Dit vergroot de levendigheid van het centrum.

De verblijfskwaliteit wint aan aantrekkelijkheid door de pleinen groen in te richten. Er is nu al een waterloop aanwezig die dwars door het centrum van west naar oost loopt, maar die nauwelijks zichtbaar is. De waterloop fungeert straks als de ontbrekende schakel in de gebiedsoverstijgende groene corridor die van oost naar west loopt. Daarvoor krijgt de stenen bak die de waterloop nu is een groene inrichting.

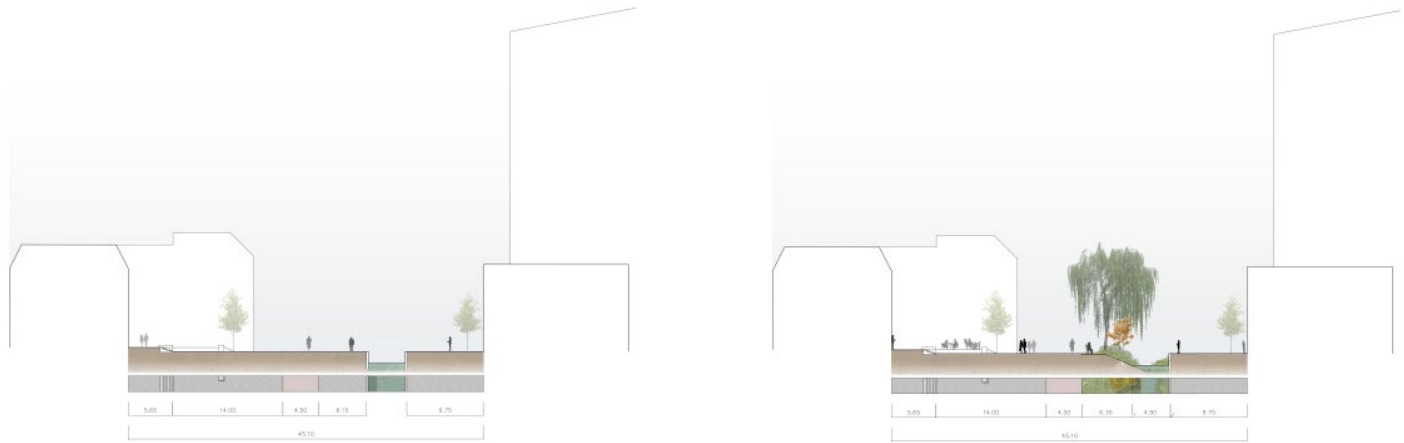
Met minder stenen en meer groen maken we het centrum aangenaam en aantrekkelijk. Het zorgt tijdens hete periodes voor verkoeling, daarmee gaan we hittestress tegen. Als het hard regent, kan het water makkelijker de grond in zakken. Daardoor wordt de kans op overstroming (en schade) kleiner. Regenwater dat niet in de grond zakt, komt in de waterloop. Uiteindelijk krijgen bewoners een prettig woongebied, ondernemers een prettig werkgebied en bezoekers een aangenaam centrumgebied. Heteconomisch draagvlak voor winkels, horeca en andere voorzieningen groeit.



Themakaart groenblauw fundament - centrum

- Legenda**
- Indicatieve ontwikkelvelden
 - Toevoegen of verbeteren van de waterstructuur
 - Toevoegen van waterbergende verbindingen
 - Oppervlakkig afwateren
 - Toevoegen of verbeteren van het groen
 - Vergroening van centrumpleinen onderzoeken
 - Vergroenen van parkeerterreinen
 - Spoorberm ecologisch inrichten en beheren
 - Versterken boomstructuur
 - Ecologische verbinding maken
 - Groen ecologisch inrichten
 - Stimuleren van sporten en spelen in het groen
 - Ontmoeten en evenementen in het groen faciliteren
 - Inrichten als hoogwaardig verblijfsgebied (centra)
 - Wandelen en fietsen door het groen

INZETTEN OP DRIE
BRUISENDE PLEKKEN



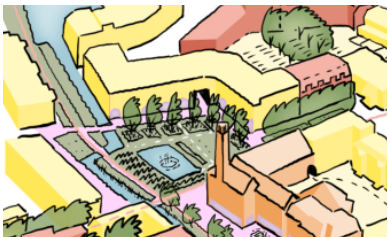
Indicatieve doorsnede van Het Onderdoor met ecologische verbinding ‘voor’ en ‘na’

HET GROENE ROND
HET ROND



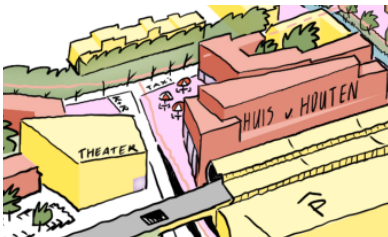
Grotestraat Nijverdal
(OKRA.nl, Thomas Klop)

DE DORPSTUIN
HET KANT



Jeu de boules
(sportpunthouten.nl)

HET CULTUURPLEIN
DE SLINGER

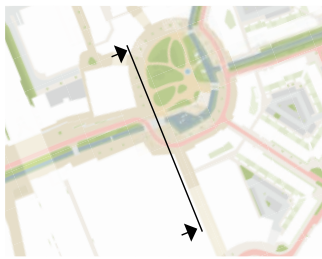


Rozet Arnhem (Neutelings
Riedijk Architects, S. Brakkee)

HET ROND

Het Rond verandert van een stenig plein in een parkachtige verblijfsplek – zoals een brink. Het wordt een plek onder de bomen, waar het dankzij waterelementen, terrassen en (gebiedseigen) beplanting goed toeven is.

De doorgaande fietsroute over Het Rond leidt nogal eens tot gevaarlijke situaties tussen fietsers en voetgangers. Daarom onderzoeken we of het fietspad verlegd kan worden naar de rand van het plein. Voor doorgaande fietsers verkennen we of het opportuun is om hen via een extra route aan de zuidkant om het centrum heen te leiden. Dat maakt het groene plein tot een volwaardige verblijfsruimte.



Locatie van doorsnede



Indicatieve doorsnede van Het Rond ‘voor’ en ‘na’



Bloemrijke waterkant

Grotestraat Nijverdal (OKRA.nl, Thomas Klop)



Water toegankelijk maken

Schwäbisch Gmünd, Duitsland (a24-landschaft.de)



Fietsroute door het groen

Bellamypark Vlissingen (OKRA.nl, Annie Beugel)



Pauzemoment winkelend publiek

Korenmarkt Mechelen (OKRA.nl, Thomas Wolfs)



Terrassen aan het groen

Korenmarkt Mechelen - Okra



Ruimte voor evenementen

Garenmarkt Leiden (newurbanstandard.nl)



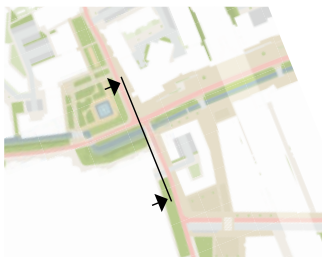
Water als speelelement

Roombeek Enschede (santenco.nl)

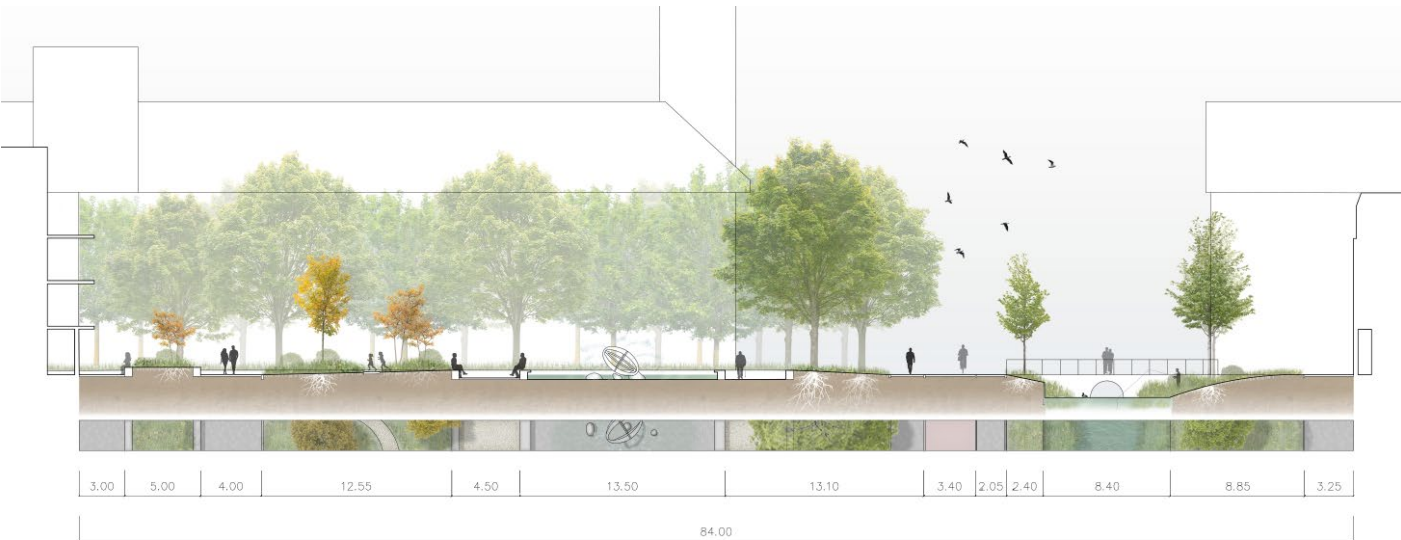
HET KANT

Ook Het Kant krijgt een passende uitstraling in de vorm van een dorps tuin (met ook hier gebiedseigen planten) die tot aan de gebouwen loopt. Vanwege de vele zorgwoningen is het interessant om voor ouderen een ontmoetingsplek in te richten. Ouderen die dat leuk vinden kunnen worden betrokken bij de inrichting en het onderhoud van de dorps tuin. De bestaande vijver wordt gebruikt om regenwater op te vangen, maar mag nog wel wat natuurvriendelijker worden.

De goed gebruikte jeu-de-boulesbaan blijft bestaan. Het is van groot belang dat deze plek straks toegankelijk is voor iedereen.



Locatie van doorsnede



Indicatieve doorsnede van Het Kant 'voor' en 'na'



Jeu de boules (sportpunthouten.nl)



Marktplaats Hengelo (OKRA.nl, J. Mulsh, G. Spagnolo)



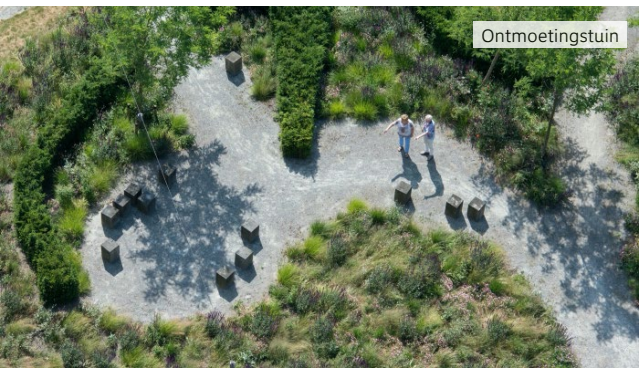
Buurttuin Bitswijk Uden (dtunieuws.nl)



Parc du Cemin de l'Île Nanterre (mutabilis-paysage.com)



Bernepark Bottrop (DTP, H. Blossey)



Binnentuin 'Heel Europa' Purmerend (DELVA.la)



Koopmansplein Assen (OKRA.nl, M. de Jong, M. Van Dijk, D. Van der Vliet)

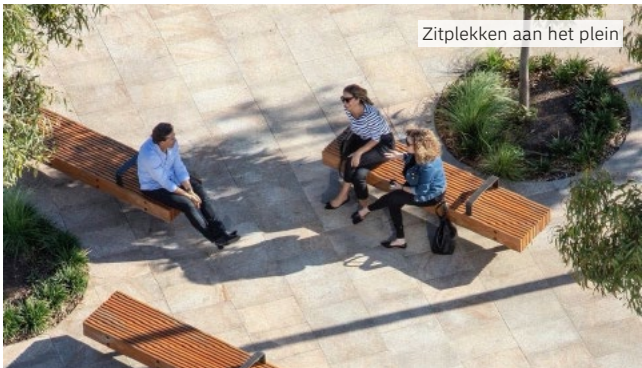
HET CULTUURPLEIN

Het Cultuurplein is een levendige ontmoetingsplek waar cultuur, gemeenschap en bereikbaarheid samenkomen. Met het theater en het Huis van Houten, is het dé locatie waar culturele en maatschappelijke functies samenkomen. Het Huis van Houten wordt een iconisch gebouw dat onderdak biedt aan verschillende organisaties, waaronder de bibliotheek. Het plein biedt ruimte voor ontmoeting en kleinschalige evenementen.

Daarnaast ligt er een kans om deze nieuwe ontwikkeling te combineren met een nieuwe hoofdentree van het station. Een betere ontsluiting van de aanwezige zijingang van het station, het uitbreiden van de huidige fietsenstalling en het verplaatsen van de kiss-and-ride locatie helpt bij het formaliseren van een nieuwe hoofdentree naar het station.



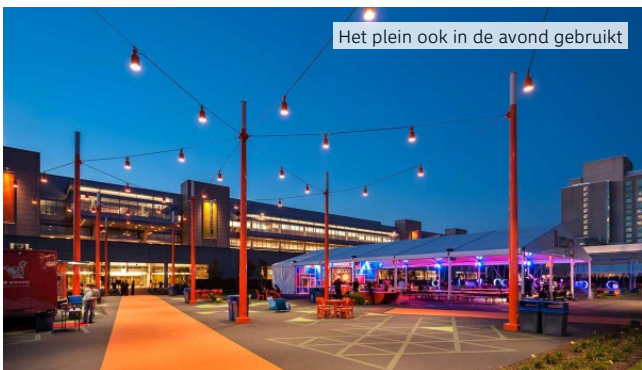
Station Driebergen-Zeist (ARCADIS)



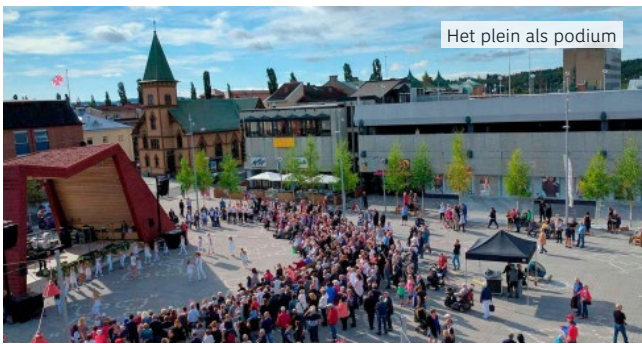
Green Square Library, Sydney (Hassell, S. Wood)



Rozet Arnhem (Neutelings Riedijk Architects, S. Brakkee)



The Lawn-on-D Boston (Sasaki, C. Philips)



Brotorget Bollnäs Zweden (Karavan Landskap, hallandsposten.se)



Metcalfe Park (ASPECT Studios, F. Groehn)



Buitenbioscoop De Slinger Houten (aandeslinger.nl)

3.1.2 RUIMTE VOOR DUURZAME MOBILITEIT

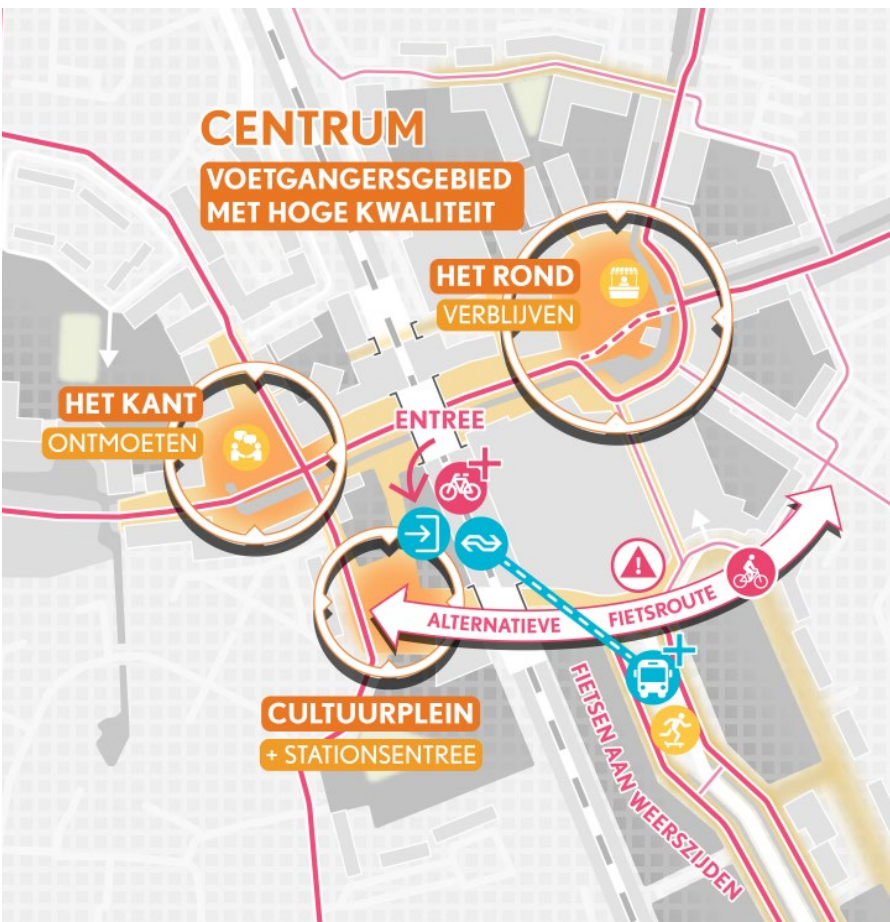
In eerste instantie zetten we in op goede en veilige looproutes, daarna krijgt het stimuleren van fietsen de aandacht. We breiden het voetgangersgebied uit en verkennen zoals gezegd een alternatieve fietsverbinding om de druk op Het Rond en de Stellingmolen te verlichten. Daarnaast worden fietsroutes aangesloten op het regionale fietsnetwerk en de provinciale ‘doorfietsroutes’ – zo wordt de fiets ook voor langere afstanden een aantrekkelijk alternatief voor de auto. De fietsparkeervoorzieningen bij het station en bij bushaltes worden uitgebreid en krijgen een efficiënte en gebruiksvriendelijke inrichting. Deze voorzieningen sluiten aan op de belangrijkste fietsverbindingen.

Winkels en horeca moeten bereikbaar blijven. Er wordt onderzocht of de alternatieve route om Het Rond heen – via Het Achterom aan de zuidzijde – hierin een rol kan spelen. Een alternatief aan de noordkant met een nieuwe tunnel is vanwege de hoge kosten niet haalbaar. De optie om de afgesloten voetgangerstunnel bij het gemeentehuis open te stellen wordt eveneens onderzocht, in combinatie met een eventuele herhuisvesting van het gemeentekantoor en een transformatie van het huidige pand. Voor de

herinrichting van Het Kant is het nodig om gemotoriseerd verkeer tot een minimum te beperken. Alleen voor nooddiensten en dienstverlenende bedrijven op de begane grond, blijft de plek per auto bereikbaar.

Om de parkeerdruk op het centrum en omgeving te beperken, moeten nieuwe ontwikkelingen voorzien in de eigen parkeerbehoefte – voor zowel gebruikers als bezoekers. Waar mogelijk worden de huidige parkeergarages beter benut. Desalniettemin neemt de parkeerdruk vanwege de geplande ontwikkelingen toe. Daarom is sturend parkeerbeleid noodzakelijk. Dit voorkomt parkeeroverlast in omliggende buurten en zorgt dat parkeerplaatsen in eerste instantie voor bewoners beschikbaar zijn.

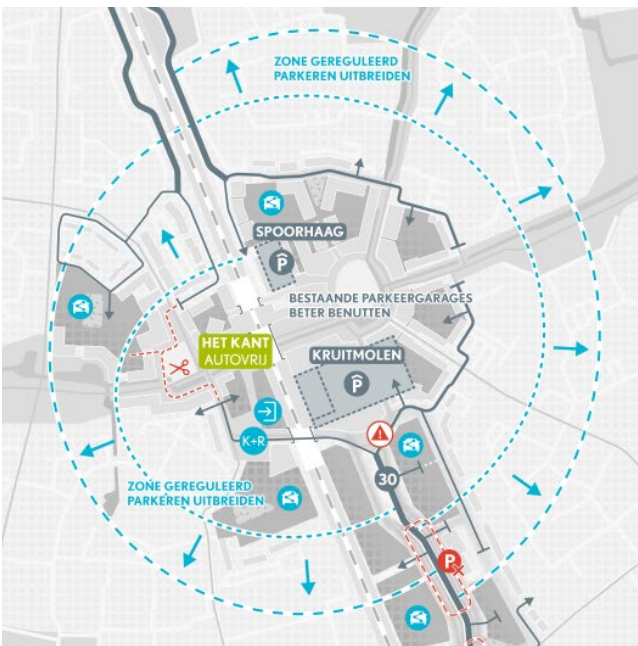
Twee vormen van parkeerregulering moeten worden onderzocht op effectiviteit: aanpassing van de blauwe zone en vergunningparkeren. Deze maatregelen zorgen dat bezoekers van het centrum vaker gebruik maken van de aanwezige parkeergarages. Het idee is ook dat bezoekers en mensen die in het gebied werken meer met het openbaar vervoer of de fiets komen.



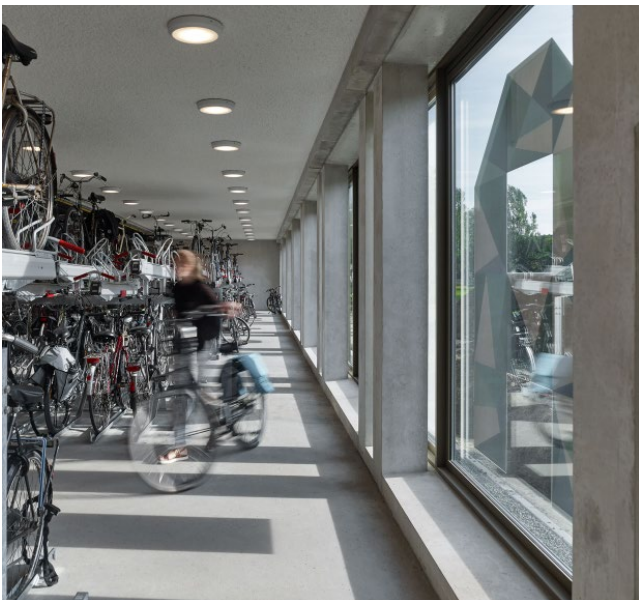
Themakaart voetgangers, fiets en OV - centrum

Legenda

- Indicatieve ontwikkelvelden
- Voetganger (stappen)
 - 3 nieuwe centrumpleinen, inrichten als hoogwaardig verblijfsgebied
 - Inrichten als voetgangersgebied
 - Groene verblijfskwaliteit maken
 - Stimuleren van sport en spel in de openbare ruimte
 - Ruimte voor ontmoeten en evenementen creëren
 - Hangplek voor jongeren aanbieden
- Fiets (trappen)
 - Hoofd fietsroute aanleggen of verbeteren
 - Secundaire fietsroute faciliteren (Het Rond)
 - Overige fietspaden
 - Verbeteren of toevoegen van oversteken voor fiets- en voetganger
 - Uitbreiden capaciteit fietsenstalling, mogelijk verplaatsen van de fiets entree bij het Onderdoor
 - Conflicto auto-fiets oplossen
 - Toegankelijkheid fietsbrug verbeteren
- Openbaar vervoer
 - Verbeteren overstap bus- en treinstation
 - Nieuwe stationsentree, mogelijk verplaatsen van de fiets entree bij het Onderdoor
 - Investeren in busstation: verblijfskwaliteit verhogen en wayfinding verbeteren
 - Nieuwe woongebieden in nabijheid van bushalte
 - Fietspaden geschikt maken voor toekomstige mobiliteit



Themakaart auto en parkeren in het centrum



Fietsenstalling Eindhoven (Office Winhou, S. Müller)

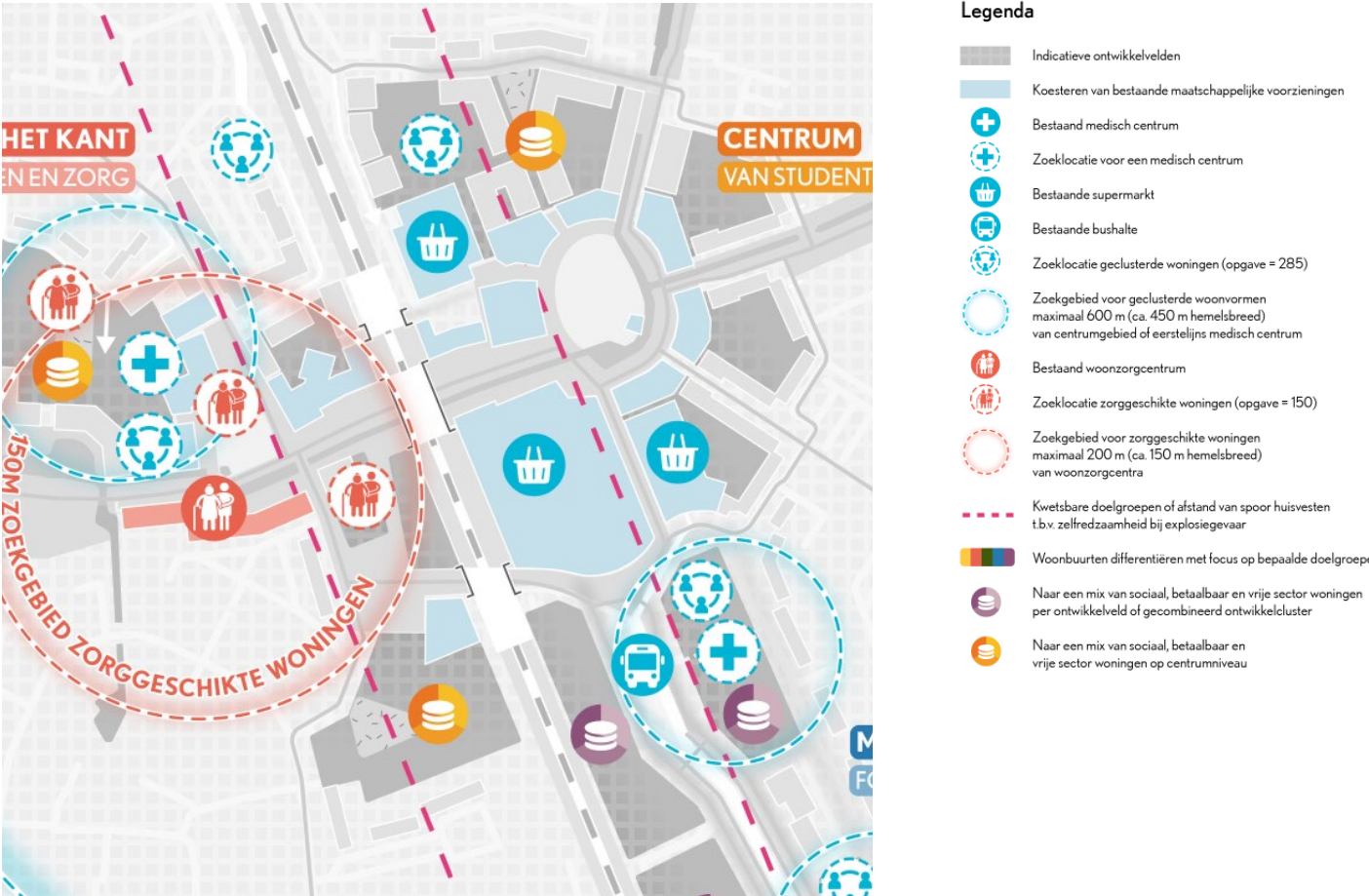
3.1.3 BOUWEN VOOR DE JUISTE DOELGROEP, DORPS EN TOEKOMSTBESTENDIG

Er is in het centrum ruimte voor circa 500 nieuwe woningen. We richten ons vooral op ouderen en starters, vanwege de goede ov-bereikbaarheid en de nabijheid van voorzieningen. Omdat de ruimte in het centrum zeer beperkt is – het is een van de dichtst bebouwde gebieden van Houten – zetten we in op optoppen en de transformatie van lege winkelpanden aan de noordzijde (Het Wed, De Raat, Spoorhaag). Ook splitsing van grote woningen is denkbaar.

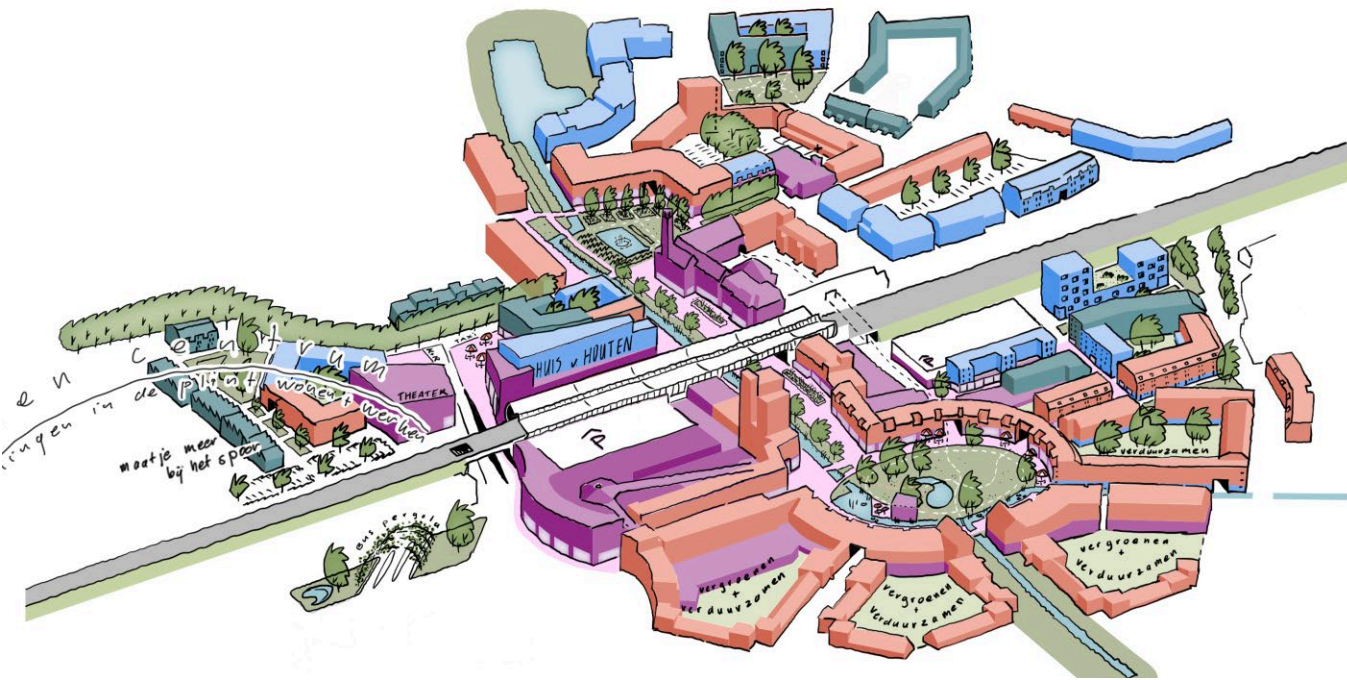
Vrije ruimte voor nieuwbouw is beperkt, maar de voormalige schoollocatie Bengelbongerd biedt plaats aan circa 120 nieuwe woningen. Voor deze plek is het, vanwege de korte afstand tot nabijgelegen (zorg)voorzieningen, denkbaar om geclusterde en/of zorggeschikte woningen te bouwen. Daarnaast wordt onderzocht of de middelbare school De Heemlanden op termijn wil verhuizen naar een andere locatie.

De Kruisboog zou daarbij een interessante locatie kunnen zijn zodat daar een scholencampus kan ontstaan. In de toekomst zou daarbij in het centrum mogelijk ruimte vrij kunnen komen voor woningbouw.

Aan de oostzijde van het spoor – dus rondom Het Rond – is de woningvoorraad zoals gezegd eenzijdig (bijna 90 procent is sociale huur). Dat brengen we in evenwicht door het aanbod uit te breiden met woningen in andere prijssegmenten. Door de inbreiding verandert het gebruik van het gebied en wordt het noordelijk deel van het centrum een diverse woonomgeving. Dit stelt eisen aan de verblijfskwaliteit van de open(bare) ruimte (zoals eerder besproken) en de aanwezigheid van voldoende en kwalitatieve buitenruimtes. Het is denkbaar om bestaande bouwblokken om te bouwen tot woonhoven, bijvoorbeeld door de binnenzijde van een winkelblok te slopen en collectieve tuinen aan te leggen.



Themakaart wonen en doelgroepen - centrum



Impressie van het Centrum met indicatieve invulling van woningtypen per ontwikkelcluster volgens de Houtense Mix

3.1.4 DORP IN BALANS - VOORZIENINGEN

'GROEIEN' MEE

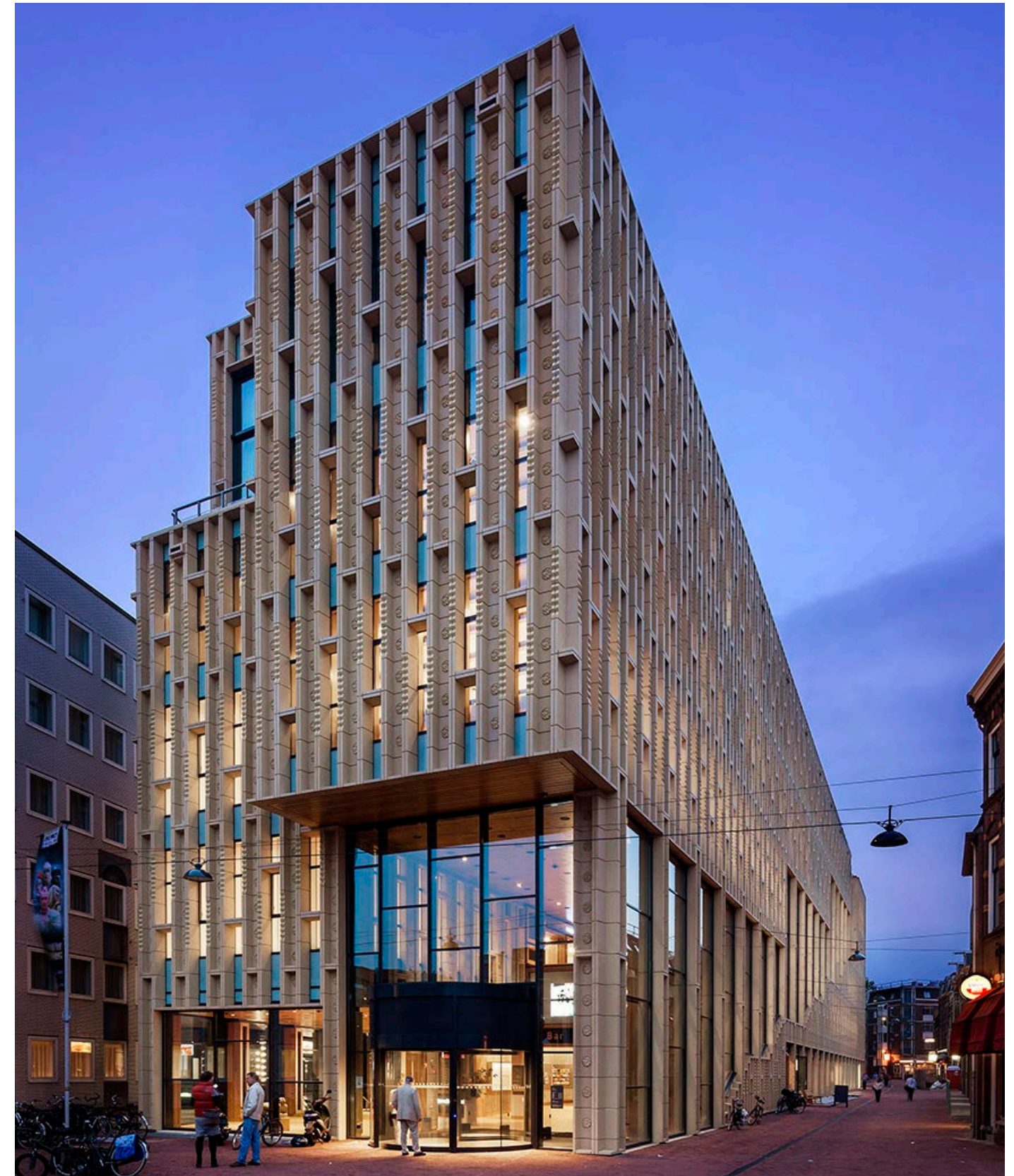
Aan de Spoorhaag gaat verdichting hand in hand met kleine ondernemingen en winkels voor dagelijkse verzorging. Hier geldt de opzet van een winkelsteeg, die op de koppen afgesloten wordt met ruimtes voor winkels en andere (commerciële) voorzieningen. Op Het Rond koesteren we de horeca en zorgen we voor voldoende terrassen. Het plein blijft het kloppende hart van Houten waar ook evenementen plaatsvinden. Al is de vergroening mogelijk lastig te combineren met evenementen die gebaat zijn bij een harde ondergrond, zoals de kermis en de weekmarkt. Daarom onderzoeken we mogelijkheden om de omslag naar een aantrekkelijk groen plein te combineren met passende evenementen en de weekmarkt. Een alternatieve locatie voor de markt is niet zomaar voorhanden en de waarde van de markt mag niet onderschat worden. Het draagt bij aan de levendige sfeer en is vanuit commercieel oogpunt een publiekstrekker.

De omgeving van Het Kant krijgt een woonzorgprofiel met aan zorg en gezondheid gelieerde functies. Denk aan sport, fysiotherapie, kapper en pedicure.

Het nieuw te realiseren Cultuurplein komt tegenover het theater bij het toekomstige Huis van Houten, een iconisch gebouw dat vanwege het culturele en maatschappelijke

profiel bezoekers naar het centrum trekt. Het Huis van Houten biedt onderdak aan verschillende organisaties, waaronder de bibliotheek. Deze clustering draagt bij aan de functie die het tegenovergelegen theater deze plek al geeft. Het plein zelf wordt een ontmoetingsplek met ruimte voor kleinschalige culturele evenementen. Er ligt een kans om deze nieuwe ontwikkeling te combineren met een betere ontsluiting van de aanwezige zijingang van het treinstation. Het verplaatsen van de kiss-and-ridelocatie op het busstation naar het Cultuurplein en het uitbreiden van de fietsenstalling helpt bij het formaliseren van een nieuwe hoofdentree naar het station.

Zoals gezegd vindt met het Cultuurplein en het Huis van Houten een concentratie plaats van culturele en maatschappelijke functies. Het is denkbaar om ook het gemeentehuis hier te vestigen. Het bestaande gemeentehuis kan dan bijvoorbeeld een woon-zorgfunctie krijgen. Dit idee moet verder worden onderzocht.



Rozet Arnhem (Neutelings Riedijk Architects, S. Brakkee)

3.2 DE MOLENZOOM

IN EEN NOTENDOP:

- Van een kantorengedrag naar een gemengd woongebied (met ook zorgfuncties)
- Behoud van sterke economische dragers
- De Molen als groenblauwe ruggengraat
- Dorps verdichten met het 'Houtens Molenblokje'
- Drie groene verblijfsplekken met elk een eigen signatuur
- Ruim baan voor fietsers en voetgangers

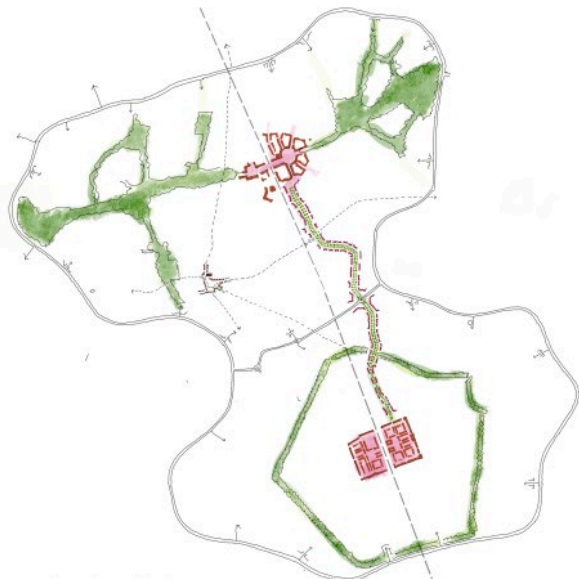
*De Molenzoom (AD.nl,
W. Hoogteyling)*



3.2 DE MOLENZOOM

Met de introductie van het 'Houtens molenblokje' transformeert de voormalige kantoorlocatie in een groen woon- en werkmilieu, passend bij het Houtens DNA. De herinrichting van De Molen zorgt voor een klimaatrobuuste ruggengraat met volop ruimte voor de fietser. Er is straks ruimte voor wel 1.000 nieuwe woningen, oftewel bijna 2.100 Houtenaren.

De Molenzoom ligt ten zuiden van het centrum, met de weg De Molen als ruggengraat. Deze weg is een lange laan met aan beide zijden ventwegen en vier rijen platanen. De Molen is dé verbindingroute tussen het centrum en De Koppeling. De Molenzoom is ontworpen als kantorenpark met aan weerszijden van De Molen kantoorpaviljoens van twee tot vier bouwlagen met bovenop setbacks (een terug liggende bouwlaag). De inrichting van de buitenruimte is summier: de kantoorgebouwen zijn omzoomd door grasstroken en -velden. Geparkeerde auto's domineren het straatbeeld. Op de kop van De Molen, tegen het centrum aan, ligt het busstation.



De verlengde Molen - schakel tussen de 2 centra's

Steeds meer kantoorpanden staan leeg of zijn tijdelijk verhuurd als bedrijfsverzamelgebouw. Een aantal panden is getransformeerd tot woongebouw. De Kantorenstrategie stelt dat een groot deel van het aantal vierkante meters op termijn niet meer nodig is, waardoor De Molenzoom zich stapsgewijs kan ontwikkelen tot woongebied. Kantoren blijven wel een rol spelen in het gebied, maar de in de Kantorenstrategie vastgelegde wens voor 75 procent reductie van het kantoorareaal spreekt boekdelen. Die reductie biedt kansen voor woningbouw via transformatie of sloop-nieuwbouw. Door dit op gebiedsniveau te organiseren, voorkomen we dat lege gebouwen op ad hoc-wijze worden aangepakt, met als risico dat ze geen onderdeel uitmaken van een samenhangende structuur.

Woningbouw vindt in De Molenzoom op meerdere manier plaats. Naast het herbestemmen van kantoorgebouwen is op een aantal lege plekken nieuwbouw mogelijk. Ook sloop-nieuwbouw is zoals gezegd een optie. De herontwikkeling tot woongebied moet aangegrepen worden om de sleetse openbare ruimte van een opknapbeurt te voorzien. Daarbij moet de hoofdstructuur – met De Molen als ruggengraat – wel overeind blijven.

Dorpse verdichting

corps silhouette
3 - 5 lagen kap

dorpse gemeenschap
partiek ipv galerij
ken je bureu.

samen delen
wasruimte/
huiskamer
fietsenstalling

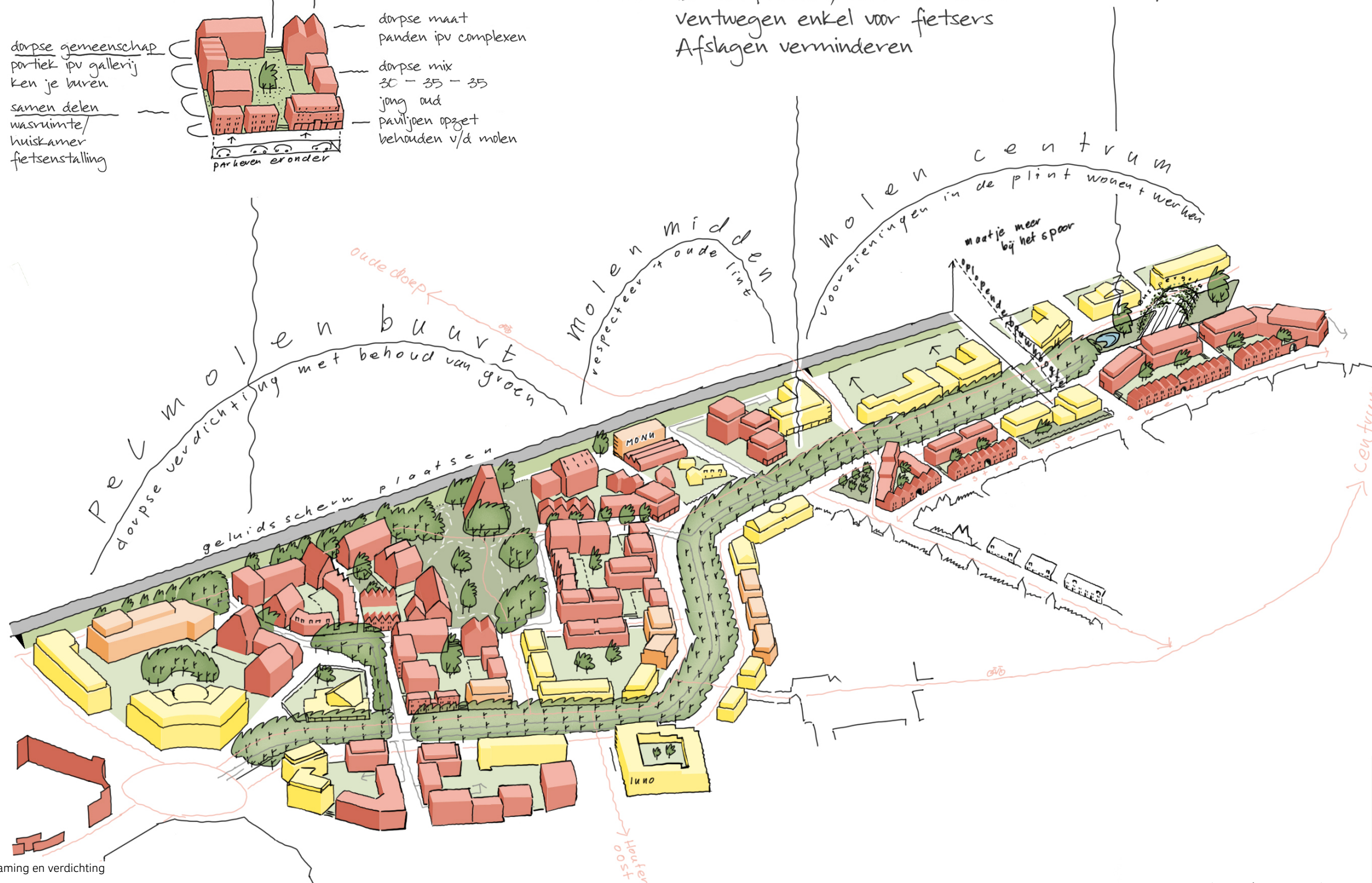
dorpsse maat
panden ipv complexen

dropse mix
30 - 35 - 35

- jong oud paviljoen opzet behouden v/d molen

Parkeren eruit, groen erin
water bergen en verbinden
Bomen planten, kan herstellen
ventwegen enkel voor fietsers
Afslagen verminderen

- Compacter en groen
- Beter routing naar NS station
- K R en taxi verplaatsen
- Ruimte voor jongeren
- in samenspraak



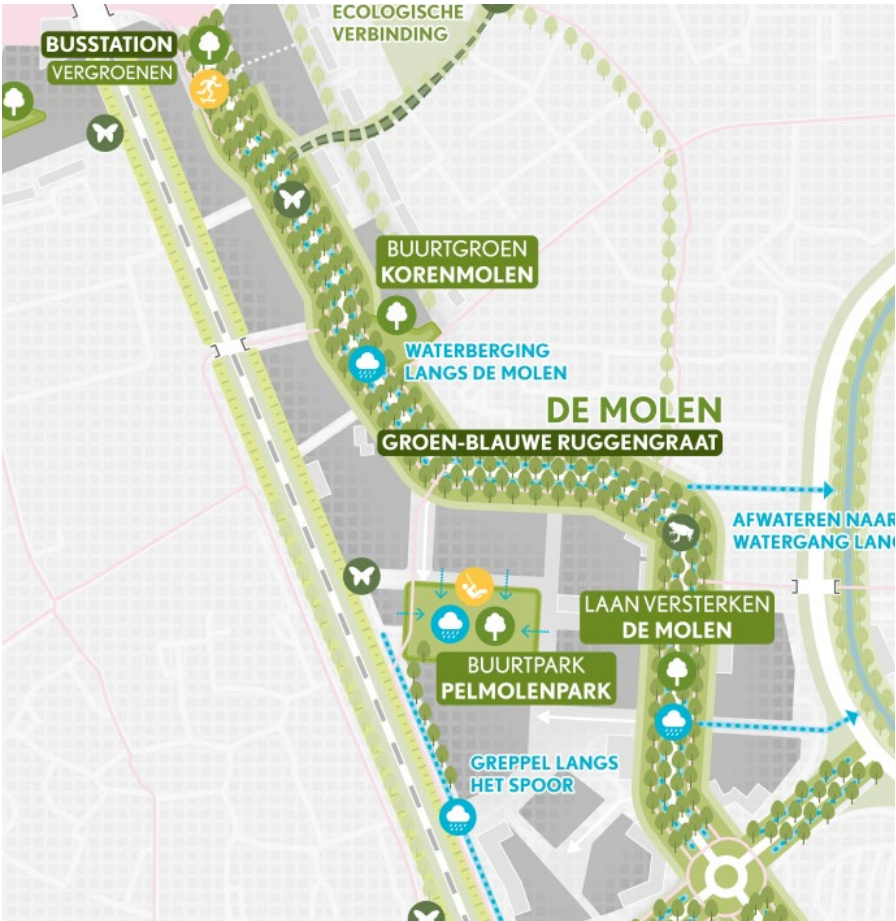
nieuwbouw
 onderzoek naar vergroening, verduurzaming en verdichting
 bestaand

Impressie Molenzoom in 2040

3.2.1 GROENBLAUW FUNDAMENT

De openbare ruimte op en langs De Molen verandert in een aantrekkelijk, klimaatrobuust en biodivers raamwerk. Dit betekent onder meer dat de eentonige grasvelden vervangen worden door bloemrijke stroken en gevarieerde borders met klimaatbestendige beplanting. Parkeren in de openbare ruimte verdwijnt om ruimte te geven aan kruidenrijke wadi's waarin regenwater infiltreert. Om dit te bespoedigen wordt gewerkt met een ondergrondsinfiltratiesysteem. Langs De Molen staan veel dezelfde bomen, maar op enkele plekken zijn gaten gevallen. Door de aanplant van nieuwe bomen worden de gaten in de bestaande laanstructuur hersteld en wordt de biodiversiteit verbeterd.

Het is de bedoeling om langs De Molen drie groene verblijfsplekken toe te voegen. Dit is cruciaal voor het welslagen van De Molenzoom als woongebied, ook omdat zulke verblijfsplekken nu ontbreken. Een van die plekken is het Pelmolenpark, een park in het hart van een nieuw woonbuurtje, op de plek waar nu het racketcentrum en sporthal De Molenwiek staan. De tweede verblijfsplek komt ter hoogte van de oude Montessorischool, de derde bij het busstation. Deze verblijfsplek is vooral gericht op jongeren, als alternatief voor Het Kant in het centrum die na de herinrichting vooral bedoeld is voor ouderen.



Themakaart groenblauw fundament - De Molenzoom

- Legenda**
- Indicatieve ontwikkelvelden
 - Toevoegen of verbeteren van de waterstructuur
 - Toevoegen van waterbergende verbindingen
 - Oppervlakkig afwateren
 - Toevoegen of verbeteren van het groen
 - Vergroening van centrumpleinen onderzoeken
 - Vergroenen van parkeerterreinen
 - Spoorberm ecologisch inrichten en beheren
 - Versterken boomstructuur
 - Ecologische verbinding maken
 - Groen ecologisch inrichten
 - Stimuleren van sporten en spelen in het groen

INZETTEN OP DRIE GROENE PLEKKEN

KOP VAN DE MOLEN (GROEN BUSSTATION)



Het Maankwartier, Station Heerlen (Studio SK)

BRINK KORENMOLEN



Speeltuin 't Groen Kwartier, Antwerpen (Het Kwartiertje, nr. 13, zomer 2017)

BUURTPARK PELMOLENBUURT

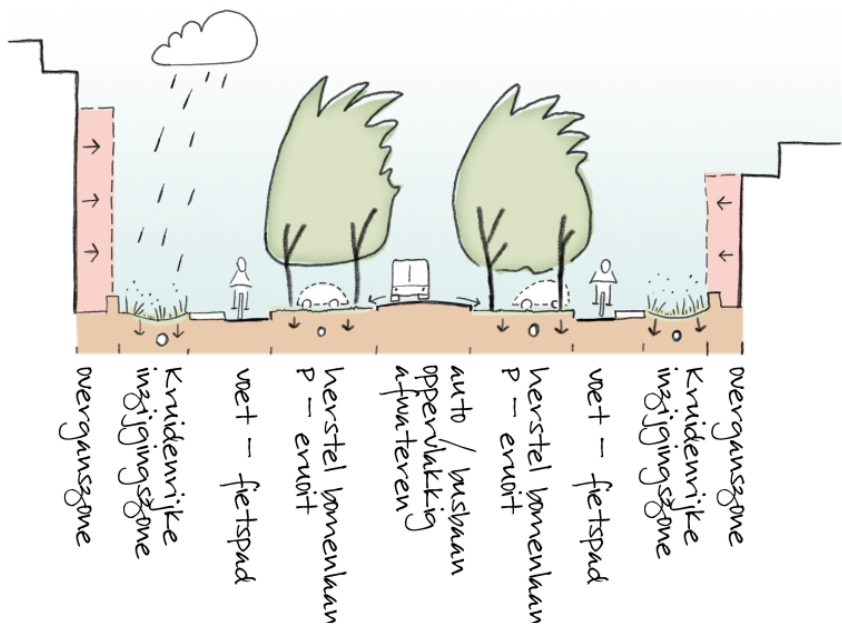


Hortus Utrecht (Faro Architecten)

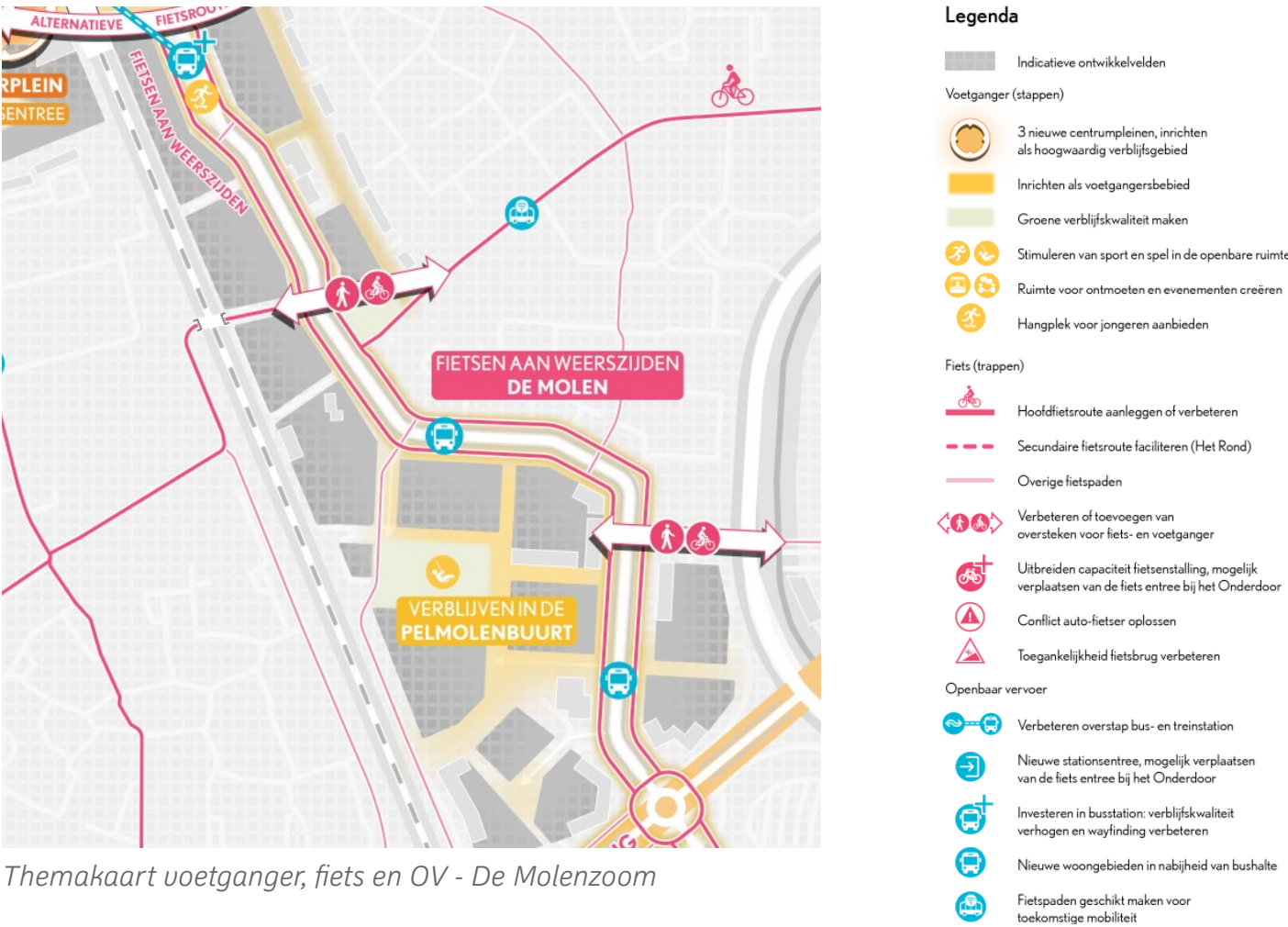
3.2.2 RUIMTE VOOR DUURZAME MOBILITEIT

De Molenzoom ligt op nog geen tien minuten lopen en slechts enkele minuten fietsen van de treinstations Houten en Houten Castellum. Daarom is het slim om in te zetten op wandelen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit. De parallelwegen langs De Molen worden in ieder geval ingericht als fietspaden – ze vormen straks de hoofdfietsroute richting het centrum in plaats van de route over het Wernaarsgilde/ Wernaarseind. Verder wordt waar mogelijk het fietsnetwerk geoptimaliseerd door het verbreden van bestaande paden en de aanleg van nieuwe verbindingen. Het gaat dan om het verbreden van de fietsverbinding tussen de Odijkseweg en Vlierweg, een betere aansluiting van de fietsverbinding langs het spoor achter het racketcentrum en een nieuw fietspad ten westen van het busstation.

Het aantal afslagen wordt gereduceerd om het aantal ‘conflicten’ tussen auto en fiets te verminderen en de doorstroming te verhogen. Daarnaast wordt De Molen een 30-kilometerzone, met bijbehorend profiel. Deze maatregel bevordert de leefkwaliteit en verkeersveiligheid, bijvoorbeeld omdat oversteken veiliger wordt. Een gebiedsgerichte parkeernorm is in De Molenzoom goed mogelijk vanwege de goede ligging ten opzichte van het centrum. Als bij nieuwe ontwikkelingen voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden is korting op de parkeernorm haalbaar. Openbare parkeerkoffers langs De Molen worden opgeruimd. Het vergroot de verkeersveiligheid en biedt ruimte voor vergroening en waterinfiltratie. De multimodale bereikbaarheid van bedrijven en voorzieningen langs De Molen blijft bestaan.



Indicatieve doorsnede van De Molen, met meer ruimte voor groen, water, de fiets en voetganger



Themakaart voetganger, fiets en OV - De Molenzoom



Zelfrijdende bus Sappemeer (Nationaal Programma Groningen)

3.2.3 BOUWEN VOOR DE JUISTE DOELGROEP, DORPS EN TOEKOMSTBESTENDIG

De verhouding tussen wonen en werken wordt omgedraaid. Van 75 procent werken en 25 procent wonen gaan we naar 75 procent wonen en 25 procent werken. In vergelijking met het centrum en De Koppeling biedt De Molenzoom de meeste ruimte voor nieuwe woningen: 1.000 tot 1.200 eenheden in de verhouding 30 procent sociale huur, 36 procent betaalbare koop of middenhuur, en 34 procent vrije sector (huur of koop). Qua werkprogramma is er behoefte om ruimte te houden voor ongeveer 1.000 arbeidsplaatsen.

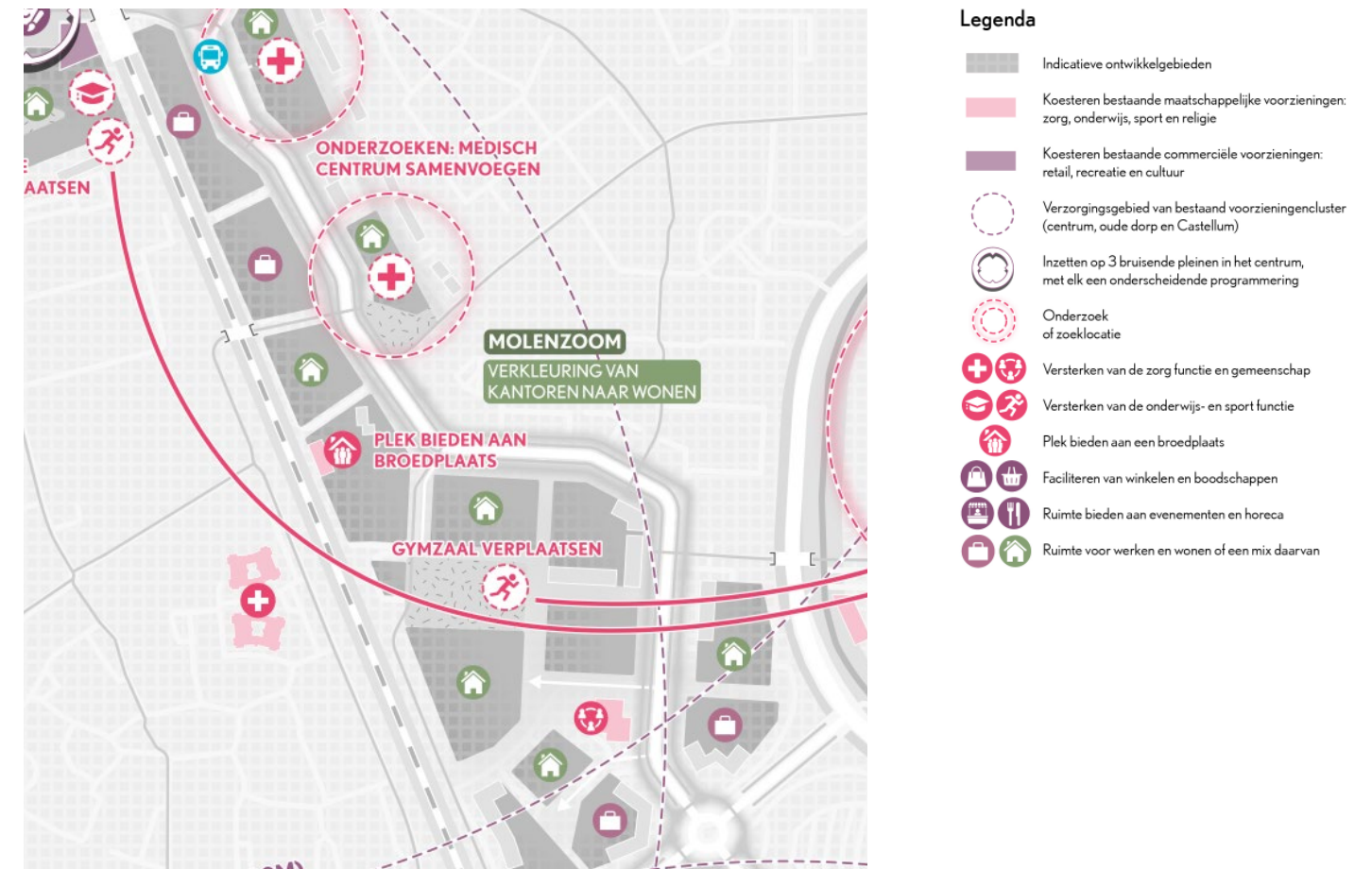
Om de inbreiding een dorps en Houtens karakter te geven, werken we in De Molenzoom met het 'Houtens molenblokje', een stedenbouwkundig concept waarin dorps bouwen gecombineerd wordt met de realisatie van betaalbare appartementen, eigen parkeeroplossingen en inpassing van klimaat- en duurzaamheidsmaatregelen. In plaats van 'grote' complexen bestaat het molenblokje uit losse panden. Ze variëren van stadswoningen tot appartementen, gesitueerd rond een groen binnenterrein waaronder geparkeerd wordt. Door niet één groot complex te bouwen, maar het ensemble op te delen in kleinere gebouwen met eigen portieken wordt de interactie tussen bewoners en verschillende doelgroepen makkelijker gemaakt. Iedere ontwikkeling is in opzet kleinschalig om ontmoeting en sociale cohesie te stimuleren. Richting het spoor laten we de bouwhoogte oplopen, waarbij de bovenste laag een setback is of een kapvorm heeft.

De molenblokjes kunnen gefaseerd en onafhankelijk van elkaar gerealiseerd worden. Het is de bedoeling dat perceel- en

gebouweigenaren ontwikkelcombinaties vormen en de handen ineen slaan om binnen de gestelde kaders woningen te bouwen. De kleinschalige en gefaseerde aanpak helpt om ondanks de versnipperde eigendomssituatie toch de gewenste typen woningen te realiseren – binnen één totaalontwikkeling.

Al die nieuwe ontwikkelingen passen we zorgvuldig in, in relatie tot de omgeving. Zo is het ter hoogte van de buurt Gilden nodig om een 'straatje te maken'. Door hier grondgebonden woningen te realiseren, met een bouwhoogte van maximaal drie woonlagen (bijvoorbeeld twee lagen met een kap) wordt dit een Houtens woonstraatje. Dit straatje loopt van de Rosmolen tot aan de kruising Korenmolen-Odijkseweg, waar nu alleen aan de oostzijde huizen staan. Het straatje krijgt een nieuw profiel met een groene inrichting, waarbij de bestaande bomen behouden blijven. Nieuwe woningen worden ontsloten via De Molen om sluipverkeer te voorkomen. Verbindingen tussen De Molen en de Watermolen zijn alleen bedoeld voor fietsers. In de vervolgfase dienen bewoners betrokken te worden bij het opstellen van inrichtings- en bouwplannen voor dit straatje conform de gemeentelijke leidraad Omgevingsinitiatieven en participatie.

Op sommige plekken is het nodig om maatregelen te nemen tegen geluid- en trillinghinder door het spoor. We onderzoeken of dit kan met aanpassingen in het openbaar gebied (zoals geluidsschermen), maatregelen aan de bron of maatregelen in of aan (de gevel van) de nieuwe gebouwen.



Themakaart voorzieningen - De Molenzoom

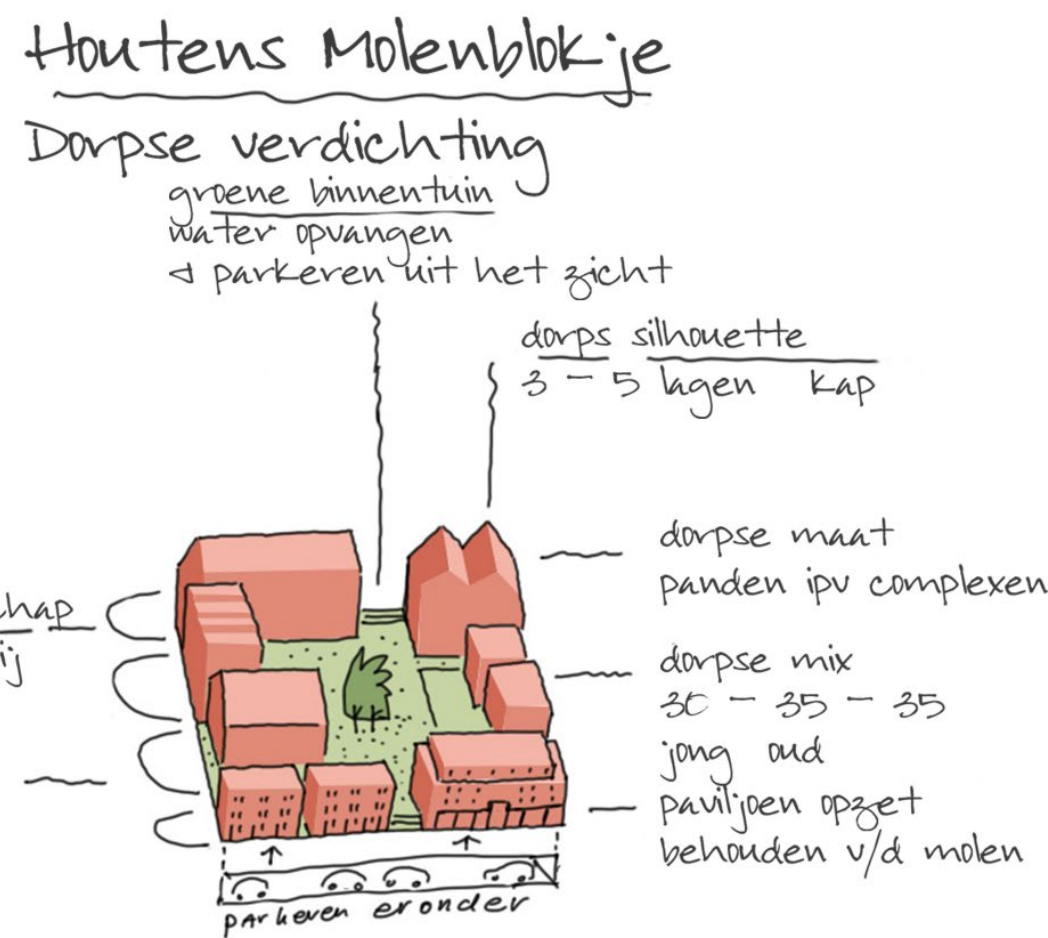


Impressie van De Molenzoom met indicatieve invulling van woningtypen per ontwikkelcluster volgens de Houtense Mix

3.2.4 DORP IN BALANS - VOORZIENINGEN 'GROEIEN' MEE

Bij nieuwe ontwikkelingen in het noorden van De Molenzoom (rond het busstation) reserveren we in de gebouwplinten (de begane grond) ruimte voor kleine kantoren, dienstverlening en een clustering van medische voorzieningen (huisarts, apotheek, fysio). Dit kan gecombineerd worden met de bouw van zorggeschikte en geclusterde woningen. Dit sluit weer aan bij de wens om dit soort woningen dichtbij dagelijkse en openbare voorzieningen te realiseren.

Het is belangrijk dat ondanks de afname van het aantal vierkante meters kantooroppervlak kleinschalige, moderne en flexibele bedrijven in De Molenzoom gevestigd blijven. Voor het gebouw de Oude Maalderij (deels monumentaal) ligt een kans als potentiële broedplaats voor creatieve, maatschappelijke en ambachtelijke bedrijvigheid. Aan de zuidkant van De Molenzoom, rond de Poldermolen, blijven bestaande kantoorfuncties behouden.



Houtens Molenblok je
Het principe van Het Molenblok je laat zien hoe Houten op een dorpse manier kan worden verdicht. Het bestaat uit losse kleinschalige panden i.p.v. grote complexen. Je kent je burens en deelt voorzieningen met elkaar. Onder de gezamenlijke binnentuin is het parkeren collectief georganiseerd.



S-West Eindhoven (Orange Architects, S. v. Damme)



Middelfart Trafikhaun (Effekt)



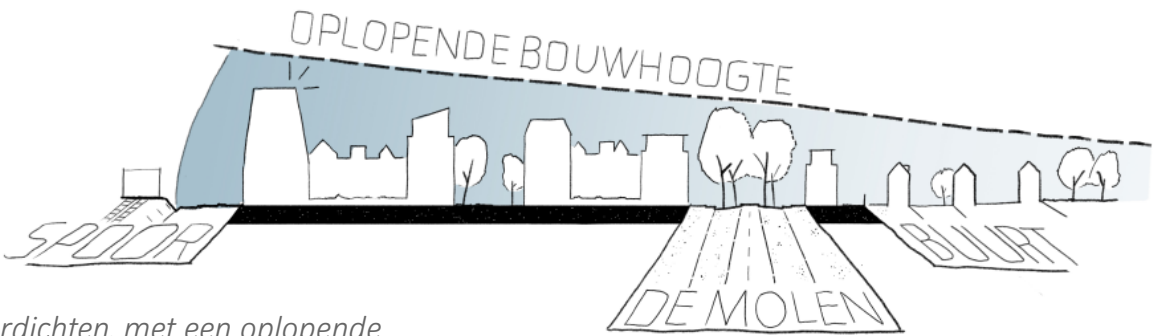
Kleine der A, Groningen (De Zwarte Hond)



Stationsgebied ny Ostergade, Roskilde
Denemarken (Karres en Brands)



The Hudsons, Rotterdam (Orange Architects,
S. v. Damme, S. v. Wettum)



Dorps verdichten, met een oplopende
bouwhoogte naar het spoor

- 1 Het Pelmolenpark**
Houten kan niet verdichten zonder zonder vergroening. In het hart van de Molenzoom komt een nieuw collectief buurtpark. Het groen nodigt uit tot sport en spel en biedt ruimte voor ontmoeting.
- 2 Klimaatrobuuste inrichting**
De buitenruimte wordt zodanig ingericht dat het bij hevige piekbuien overtollig regenwater kan opvangen en verkoeling kan bieden bij warme zomers. Een natuurlijke inrichting met de aanplant van verschillende soorten draagt bij aan de biodiversiteit.
- 3 Het Houtens Molenblokje**
Houten verdicht op een dorpse manier, met kleinschalige losse panden i.p.v. grote complexen. Je kent je burens en deelt voorzieningen met elkaar. Onder de gezamenlijke binnentuin is het parkeren collectief georganiseerd.
- 4 Dorpse maat en schaal**
Gebouwen sluiten met een lagere bouwhoogte aan op de bestaande omgeving en zoeken de hoogte op plekken waar het kan. Bijvoorbeeld met een oplopende bouwhoogte richting het spoor.
- 5 Auto te gast**
In de nieuwe woonbuurten staan de fietser en voetganger op één en is de auto te gast. Aangename, veilige en voor iedereen toegankelijke voet- en fietspaden staan centraal.



DE PELMOLENBUURT

GEEN VERDICHTING ZONDER VERGROENING

3.3 DE KOPPELING

IN EEN NOTENDOP:

- De weg De Koppeling als verbindende parklaan
- De Schaft transformeert stap voor stap naar karakteristiek en eigentijds woon-werkgebied
- De Ontwikkeling van Loerik IV tot gemengde buurt in een groene omgeving
- Naar een klimaatrobuuste en verkeersveilige buitenruimte

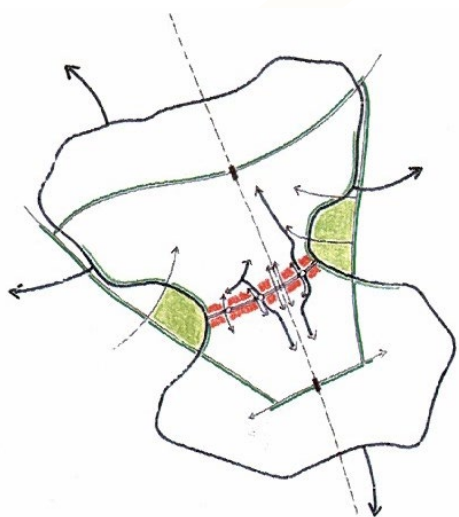
De Fietsrotonde onder de rotonde in de Koppeling 2000 (Regionaal Archief Zuid-Utrecht / razu.nl)



3.2 DE KOPPELING

Om van De Koppeling een echte verbinding te maken investeren we in klimaatrobuust groen, de oversteekbaarheid en nieuwe fietsverbindingen. Hiermee 'rijgen' we omliggende buurten aan elkaar en zorgen we voor meer samenhang. Door een duidelijke zonering kan in De Schaft straks gewerkt én gewoond worden. De Koppeling is niet meer alleen een verbinding, maar ook een bestemming.

De Koppeling ligt geografisch gezien in het midden van Houten. Het verbindt de oostelijke en westelijke Rondweg op de plek waar de afstand tussen die wegen het kleinst is. Het gebied is zowel vanuit het meest noordelijke puntje als het meest zuidelijke puntje van Houten met de fiets in tien minuten te bereiken. Het gebied bestaat uit drie delen met elk een eigen karakter: het westelijk deel (rond de Kromme Schaft) met het voormalige KPN-kantoor als grootste gebouw, de oude Vinex-locatie Loerik VI in het oosten, ingeklemd tussen de Beusichemseweg en de spoorlijn, en tussen deze twee gebieden bedrijventerrein De Schaft.



Schets van De Koppeling door Robert Derks

De bedrijvigheid op De Schaft is divers: van bezorgdiensten, consumentverzorgende bedrijvigheid, dierenartspraktijk en dansschool tot tuincentrum, tankstation en bouw-, installatie- en metaalbewerkingsbedrijven. In de basis mag het gebied volgens geldend planologisch beleid gebruikt worden voor bedrijvigheid tot ten hoogste categorie 2. Een uitzondering hierop is het perceel Korte Schaft 9, dat een categorie 3.1-bedrijf is.

Verder staan er een paar kantoren. Omdat ook hier de vraag naar kantoorruimte afneemt, stelt de eerdergenoemde Kantorenstrategie voor om met name langs de randen kantoorruimtes uit de markt te nemen en om te bouwen tot woningen. Dit gebeurde al met het pand Citadel aan de oostkant en de nieuwbouw van De Boemerang in het westen. Recentelijk is voor het middengedeelte van het KPN-pand (Kromme Schaft 3) de vergunning verleend voor transformatie naar betaalbare woningen. Dit is dus in lijn met de Kantorenstrategie om aan de randen van De Koppeling meer wonen toe te staan.

De openbare ruimte voldoet niet aan de vereisten voor een prettige woonomgeving. De Schaft is vooral ingericht ten behoeve van de bereikbaarheid van de aanwezige bedrijvigheid. Er is veel verharding om vrachtwagens voldoende manoeuvreerruimte te bieden, en het straatbeeld wordt gedomineerd door geparkeerde voertuigen. Daardoor is de openbare ruimte allesbehalve klimaatrobuust en aantrekkelijk.

De Koppeling ontleent zijn naam aan de gelijknamige weg. Deze weg was ooit de zuidelijke bebouwingsgrens van Houten. Maar na de uitbreiding met Houten-Zuid is De Koppeling een ‘tussenstraat’ geworden. Geen verbinding (zoals de naam doet vermoeden), maar een barrière tussen noord en zuid. Desalniettemin is het nog altijd een prima verbindingsweg om van oost naar west te komen. Het oorspronkelijke ontwerp van De Koppeling als ‘stadstraat’ met aan weerszijden voornamelijk woningen en kantoorpanden is in de praktijk nooit gerealiseerd. Dat verklaart waarom het gebied versnipperd en onsaamhangend is. De weg doorsnijdt fietsverbindingen en het gebied ten zuiden van de weg ontwikkelde zich tot bedrijventerrein De Schaft. De opgave is dan ook om De Koppeling een beter profiel te geven om zo de weg om te vormen van een barrière naar een verbindende parklaan met groen- en waterstructuren die het fiets- en wandelnetwerk in het gebied verbetert en op het niveau van het hele dorp versterkt.

- nieuwbouw
- onderzoek naar vergroening, verduurzaming en verdichting
- bestaand

De gemengde Schaft

Mixen van werken en wonen
Ruimte voor stadsverzorgende bedrijvigheid en voorzieningen
Klimaat bestendige buitenruimte

Parklaan de Koppeling

Groenstructuur als identiteit
Van fietsbarrière naar fietsverbinding
Twee zijden fietsen

Loerik VI

Parkbuurtje met zorgvoorzieningen
Dorpse mix voor jong, oud en gezin
Verlengstuk van Molenzoom



Impressie Koppeling in 2040

3.3.1 GROENBLAUW FUNDAMENT

De versteende en monofunctionele openbare ruimte op bedrijventerreinen De Schaft verdient een toekomst- en levensduurbestendige inrichting. Concreet betekent dit het weghalen van verharding om waterinfiltratie en -berging mogelijk te maken. De aanleg van groenblauwe structuren is een verbetering van de verblijfskwaliteit en een kans om de wandel- en fietsbereikbaarheid te vergroten. Het is eveneens voorwaardelijk om de waterafvoer naar het openwatersysteem te maken. Om dit voor elkaar te krijgen zijn aanpassingen nodig in de verkeersstructuur en parkeerstrategie.

Door de weg De Koppeling opnieuw in te richten – met meer ruimte voor groen en water – groeit de weg uit van een scheiding tot een verbinding. De aansluiting op de omgeving verdient aandacht, bijvoorbeeld met een groene buffer om de privacy van de woningen aan de noordzijde te waarborgen.

Voor de nog te ontwikkelen Vinex-locatie Loerik VI is wederom de inversiestedenbouw leidend – dus ontwerpen vanuit een groenblauw raamwerk om zo woningen en andere functies een plek te geven. Op dit nu nog braakliggende terrein zal de hoeveelheid verhard oppervlak als gevolg van de woningbouwontwikkeling toenemen en dus moet op voorhand gezorgd worden dat het infiltreren, opvangen en afvoeren van regenwater mogelijk is. Dit is mogelijk door de infiltratie-eis voor zowel particuliere als openbare terreinen te laten gelden. In tweede aanleg kan water vanaf particulier terrein naar het openbaar gebied worden geleid om daar via wadi's of infiltratieriolering in de bodem te infiltreren. Een al aanwezige duiker onder het spoor helpt om overtollig water uit dit toekomstige woongebied naar het bestaande openwatersysteem te leiden.



Themakaart groenblauw fundament - De Koppeling
Een herinrichting van De Koppeling biedt ruimte voor vergroening en waterberging. De Koppeling als gebied wordt klimaatrobuust ingericht, met minder verharding. In De Schaft en Loerik VI komen nieuwe buurtparken.



Groene parklaan, Claudius Prinsenlaan, Breda

3.3.2 RUIMTE VOOR DUURZAME MOBILITEIT

Om van De Koppeling een verbindende parklaan te maken, zijn verschillende ingrepen nodig. Bijvoorbeeld door aan weerszijden vrij liggende fiets- en wandelpaden aan te leggen en fietskruisingen aan te passen om de veiligheid te verbeteren. Een extra fiets- en voetgangersoversteek is gewenst.

De komst van woningbouw naar De Koppeling vraagt nader onderzoek. Op zich is de infrastructuur berekend op meer verkeer, maar niet op een manier die toekomstbestendig is. Gelijkvloers oversteken voor voetgangers en fietsers is het streven. Maar daarvoor moet wel de snelheid omlaag en de rijbaan versmald. Hiervoor wordt De Koppeling afgewaardeerd naar een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. De geluidsoverlast door autoverkeer neemt af, al leidt het op delen van de Rondweg tot meer verkeersdruk, omdat mensen op zoek gaan naar alternatieve routes. Uit een modelberekening blijkt dat de Rondweg hierop is gedimensioneerd en deze toename kan afwikkelen.

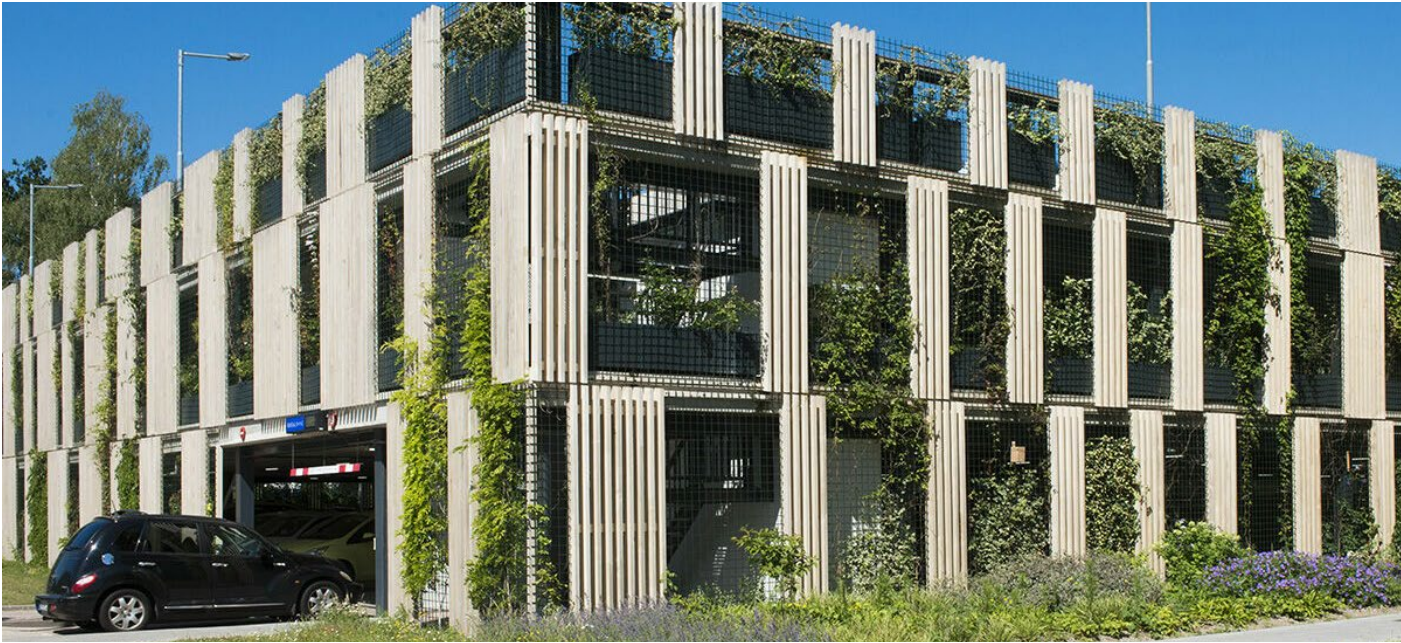
Een punt van aandacht is de Vijfwalbrug. Deze fietsbrug is steil en Houtenaren willen dat deze verbinding makkelijker in het gebruik wordt. Oplossingen zoals het verlengen van de brug met flauwere hellingen of de aanleg van twee 'krullen' blijken te kostbaar die niet in verhouding staan tot de ernst van het probleem. In het beste geval worden een paar kleine aanpassingen aan het talud gedaan, om het gebruiksgemak te verbeteren.

Een deel van De Schaft verandert stapsgewijs in een werk-woongebied. Dit deel wordt van het werkgedeelte gescheiden door de Lange Schaft. Het werk-woondeel krijgt een groene en voetgangers- en fietsvriendelijke inrichting die past bij een gemengd gebied. Daarvoor worden straten autoluw en parkeerplekken verplaatst – de meest logische oplossing hiervoor is de bouw van een gezamenlijke garage (buurthub). De parkeerbehoefte sluit aan bij de nieuwe bewoners, vooral starters en kleine huishoudens (die minder afhankelijk zijn van de auto). Per fiets en te voet liggen het centrum, het Oude Dorp en Houten Castellum respectievelijk 1.640, 950 en 1.060 meter van de locatie.

Bij zulke ontwikkelingen is een onderbouwing nodig om aan te tonen dat er geen parkeeroverlast voor bestaande bedrijven ontstaat en dat de bereikbaarheid, inclusief laden en lossen, mogelijk blijft. Omdat op De Schaft werken en wonen gemengd worden, raakt ook het verkeer gemengd. Vrachtverkeer, voetgangers en fietsers gaan niet vanzelfsprekend samen. In de vervolgfase dient in een stedenbouwkundig plan met eigenaren en huurders uitgewerkt te worden op welke wijze verkeerstromen samen kunnen gaan of gescheiden moeten worden – passend binnen de kaders van deze visie. De juiste insteek van het gebruik van de Lange Schaft en De Bouw als toeritten naar het werk-woongebied en het werkdeel is hierbij cruciaal.



Themakaart voetganger, fiets en OV - De Koppeling
De herinrichting De Koppeling biedt meer ruimte voor de voetganger en fiets. Fietsen wordt aan weerszijden mogelijk met goede oversteken tussen noord en zuid. Het fietsnetwerk wordt uitgebreid en conflictsituaties worden aangepakt.



WUR Parkeergarage Wageningen (jonkershoveniers.nl)

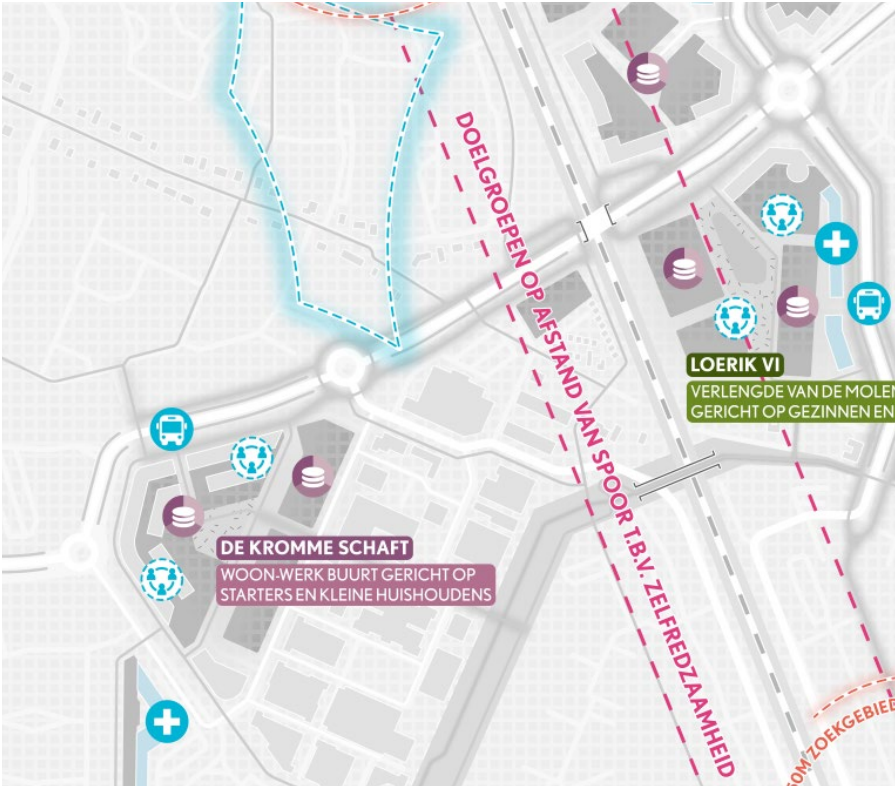
3.3.3 BOUWEN VOOR DE JUISTE DOELGROEP, DORPS EN TOEKOMSTBESTENDIG



Impressie van De Koppeling met indicatieve invulling van woningtypen per ontwikkelcluster volgens de Houtense Mix

Voor het totale gebied gaan we tot 2040 uit van ongeveer 500 nieuwe woningen. De potentie is hoger, maar de technische, financiële en juridische haalbaarheid is niet gegarandeerd. Het combineren van werken en wonen op De Schaft is financieel lastig. Toch willen we perspectief bieden door in deze visie passende kaders mee te geven. Zo nodigen we partijen uit om met innovatieve ideeën te komen.

INZETTEN OP TWEE COMPLEMENTAIRE BUURTEN



Themakaart wonen en doelgroepen - De Koppeling



Novacity, Brussel (DDS+)



BuitenStad, Hoorn (SVP en Copijn)

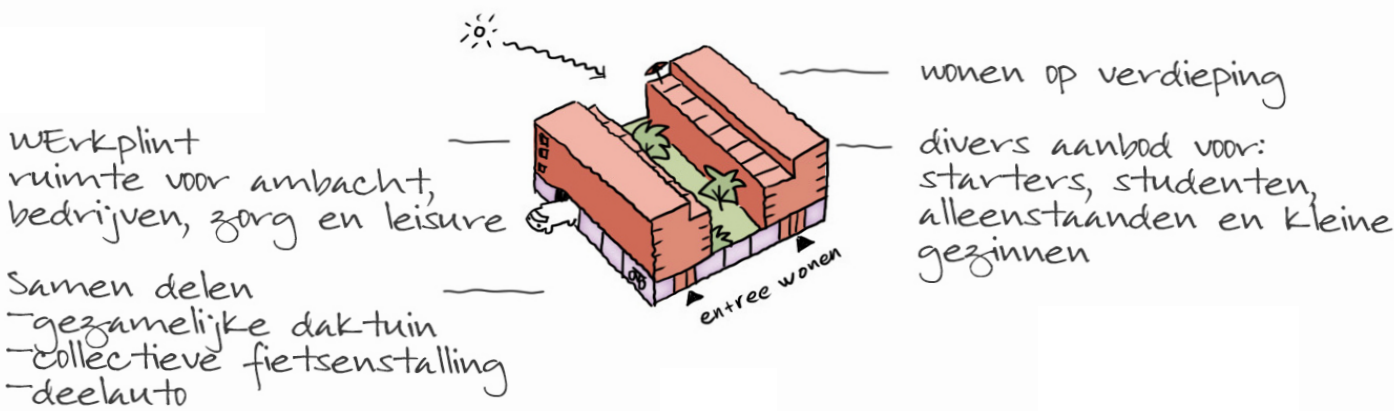
DE GEMENGDE SCHAFT

De Schaft blijft een eigenzinnig werk-woongebied. Op de kop verandert het voormalige KPN-kantoor in een woongebouw. Aanpassingen zijn nodig om de schaal en maat aan te laten sluiten op de omgeving, en het enorme parkeerterrein om te vormen tot een groene verblijfsplek. De lange wand fungeert als geluidswal voor het achterliggende gebied.

De Schaft blijft een plek voor dorpsverzorgende bedrijvigheid – mede vanwege de centrale ligging en om binnen de Rondweg werkfuncties te behouden. Het geldende beleid om alleen bedrijven toe te staan in ten hoogste categorie 1 en 2 wordt niet gewijzigd. Het is denkbaar dat bedrijven uit De Molenzoom hierheen

verhuizen. De gemeente gaat met eigenaren en initiatiefnemers in gesprek om bedrijfsruimtes te combineren met woningen. Er worden dus geen bedrijven opgekocht of uitgeplaatst en alles gaat op vrijwillige basis.

We introduceren de typologie van de Kleine Schaft. Met dit stedenbouwkundige concept wordt op de begane grond bedrijfsruimte gerealiseerd voor stadverzorgende bedrijvigheid, met daarboven wonen en groene daken of verhoogde terrassen. Opbouw op bestaande bebouwing lijkt technisch niet haalbaar. Dat betekent dat dit concept alleen met nieuwbouw gerealiseerd kan worden.



De Kleine Schaft

Het principe van De Kleine Schaft laat zien hoe een deel van De Schaft verdicht kan worden met behoud van bedrijvigheid. In de plint is ruimte voor dorpsverzorgende bedrijvigheid. Op de verdieping wordt gewoond aan een gezamenlijke daktuin.



GWL-terrein, Amsterdam (KCAP)



Novacity, Brussel (DDS+)



Hooper Street, San Fransisco (surfacedesign, Inc., M. Brenner)



Quai des Carrières, Frankrijk (Moatti - Rivière)



Gleis21, Wenen (Einszueins Architectur)



Gleis21, Wenen (Einszueins Architectur)



Novacity, Brussel (DDS+)

LOERIK VI

Loerik VI wordt een gemengde buurt rondom een nieuw aan te leggen buurtpark. Klimaatmaatregelen in een groene omgeving vormt een belangrijk uitgangspunt voor het ontwerp. De naastgelegen eerstelijnszorgvoorziening Medisch Centrum Hofspoor maakt de plek geschikt voor geclusterde en zorggeschikte woningen voor ouderen en aandachtsgroepen. Maar de buurt is ook geschikt voor jonge gezinnen en starters. De opzet van de wijk wordt uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. De bebouwing aan de zuidkant is maximaal drie woonlagen met een groenstrook en een sloot, om de privacy van en een goede overgang naar de al aanwezige woningen te borgen.

De gebiedsontwikkeling Loerik VI kan alleen plaatsvinden door geluidwerende voorzieningen te treffen, vooral vanwege het spoorverkeer. Vier opties zijn mogelijk: aanpassingen aan het spoor, de plaatsing van een geluidsscherm, huizen in een bepaalde richting te plaatsen en aanpassingen aan de nieuwe woningen. Aanpassingen aan het spoor liggen niet voor de hand, de overige oplossingen moeten nader onderzocht worden in een stedenbouwkundig plan. Ook de fietsontsluiting is belangrijk. De projectlocatie leent zich als verbindende schakel tussen Houten Castellum (en Schalkwijk en Culemborg) en het centrum van Houten.



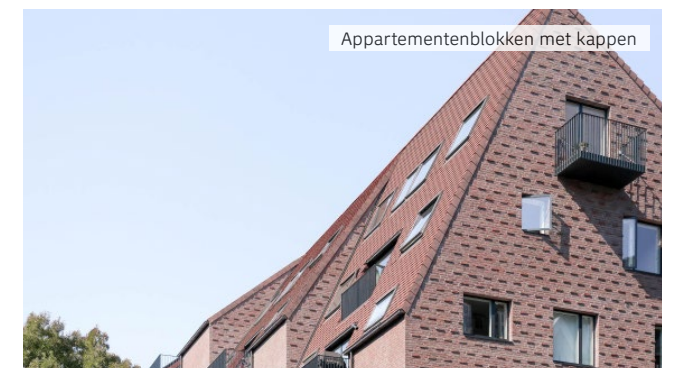
Salviapark, Waalwijk (Burobol)



Salviapark, Waalwijk (Burobol)



BuitenStad, Hoorn (SVP en Copijn)



Thurøhus Fredriksberg, Zweden (Effekt)



Het Groene Hof, Gouda (Knarrenhof)



The Hudsons, Rotterdam (Orange Architects, S. u. Damme, S. u. Wettum)



ZAAM Mauritsstraat, Zaandam (Zecc Architecten)

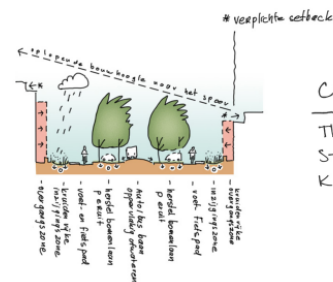
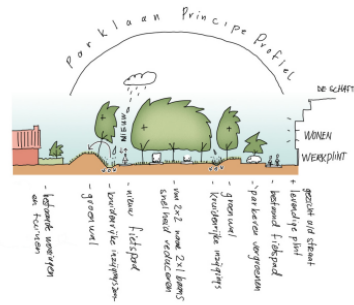
3.3.4 DORP IN BALANS - VOORZIENINGEN

'GROEIEN' MEE

- 1 Verbindende parklaan**
De Koppeling verandert van een verkeersbarrière naar een verbindende parklaan. Aan weerszijden komen goede fiets- en voetpaden en extra oversteken. Een maximum snelheid van 30 km/uur zorgt ervoor dat er veiligere oversteken ontstaan en de geluidsoverlast afneemt.
- 2 Klimaatrobuuste inrichting**
Door De Koppeling opnieuw in te richten ontstaat er meer ruimte voor groen en water. De bermen langs de De Koppeling krijgen waterbergende voorzieningen en de aanplant van extra bomen versterkt de bestaande laanstructuur. In plaats van het strak gemaaid gras komt er een ecologische inrichting met kruidenrijke grassen en struiken.
- 3 De gemengde Schaft**
Het deel tot aan De Lange Schaft verandert stapsgewijs tot een gemengd werk-woongebied. De nieuwe gebouwen bieden bedrijfsruimtes op de begane grond met daarboven ruimte voor woningen, groene daken en dakterrassen.
- 4 Dorpsverzorgende bedrijvigheid**
De Schaft blijft een locatie voor dorpsverzorgende bedrijvigheid, maar meer gericht op de consument dan de zakelijke markt. Er is ruimte voor een grote diversiteit aan bedrijven zoals bezorgdiensten, kringloopwinkel, kapper, fysio, elektriciens, dierenarts, dansschool en tuincentrum.



DE KOPPELING VAN BARRIÈRE NAAR VERBINDENDE PARKLAAN



De gemengde Schaft
 Mixen van werken en wonen
 Ruimte voor stadsverzorgende
 bedrijvigheid en voorzieningen
 Klimaat bestendige buitenruimte

Parklaan de Koppeling
 Groenstructuur als identiteit
 Van fietsbarrière naar fietsverbinding
 Twee zijden fietsen

Loerik VI
 Parklaantje met zorgvoorzieningen
 Dorps mix voor jong, oud en gezin
 Verlengstuk van Molenzoo

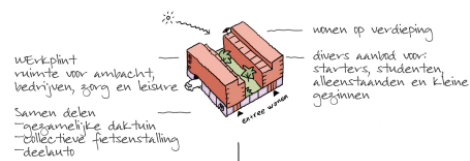
profiel Molen vergroenen
 Parkeren eruit, groen erin
 Water vergen en verbinden
 Bomen planten, kan herstellen
 ventwegen enkel voor fietsers
 Afslagen verminderen

Botanisch Busstation
 Compacter en groen
 Beter routing naar NS station
 K + R en taxi verplaatsen
 Ruimte voor jongeren
 in samenspraak

Dijkhoeve
 Wonen + zorg bundelen voor
 ouderen
 Parkeren maakt ruimte
 voor wonen en groen

Dorpskwartier 't wed
 Winkels vervangen
 voor wonen
 woon-winkel straten met
 meer groen
 Nieuwe woningen toevoegen

Kleine Schaft
 woon - werk gemeenschap



Houtens Molenblokje

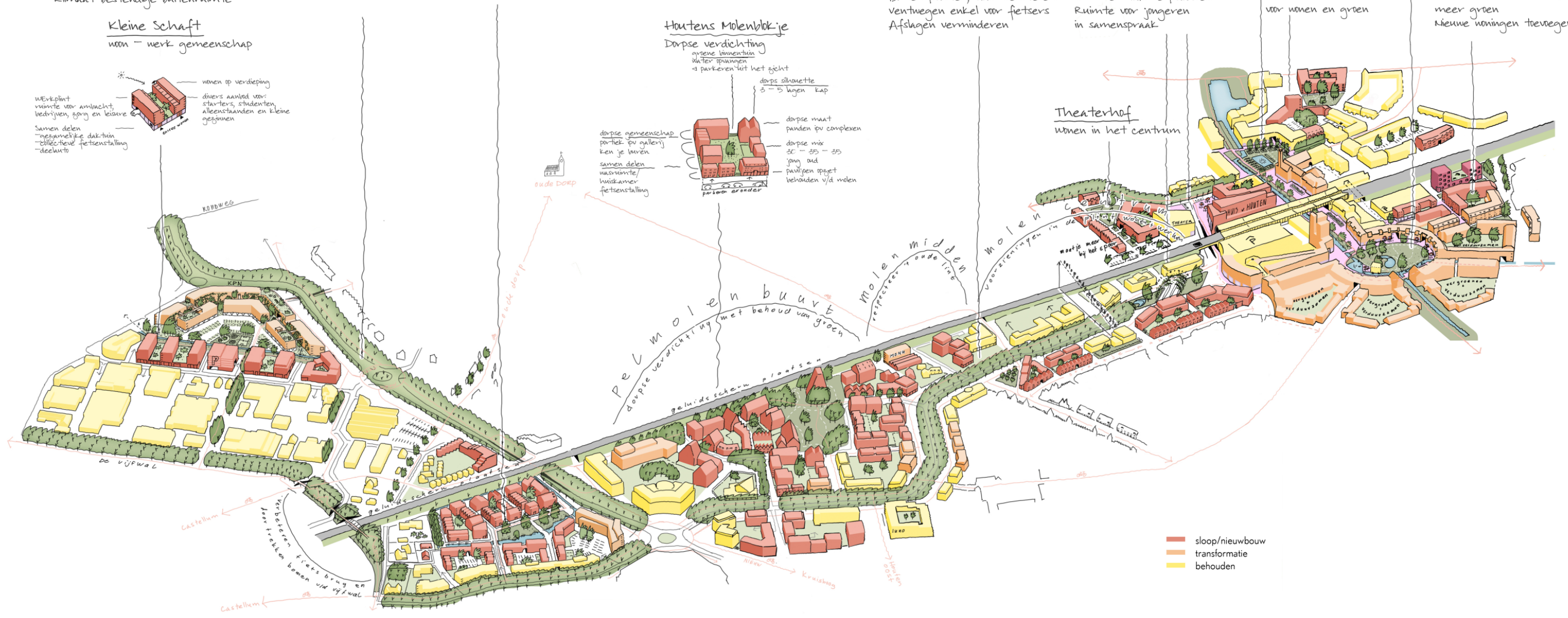
Dorps verdichting
 groene binnenruimte
 water spannen
 + parkeren liet het zicht

dorps silhouet
 3-5 lagen kap

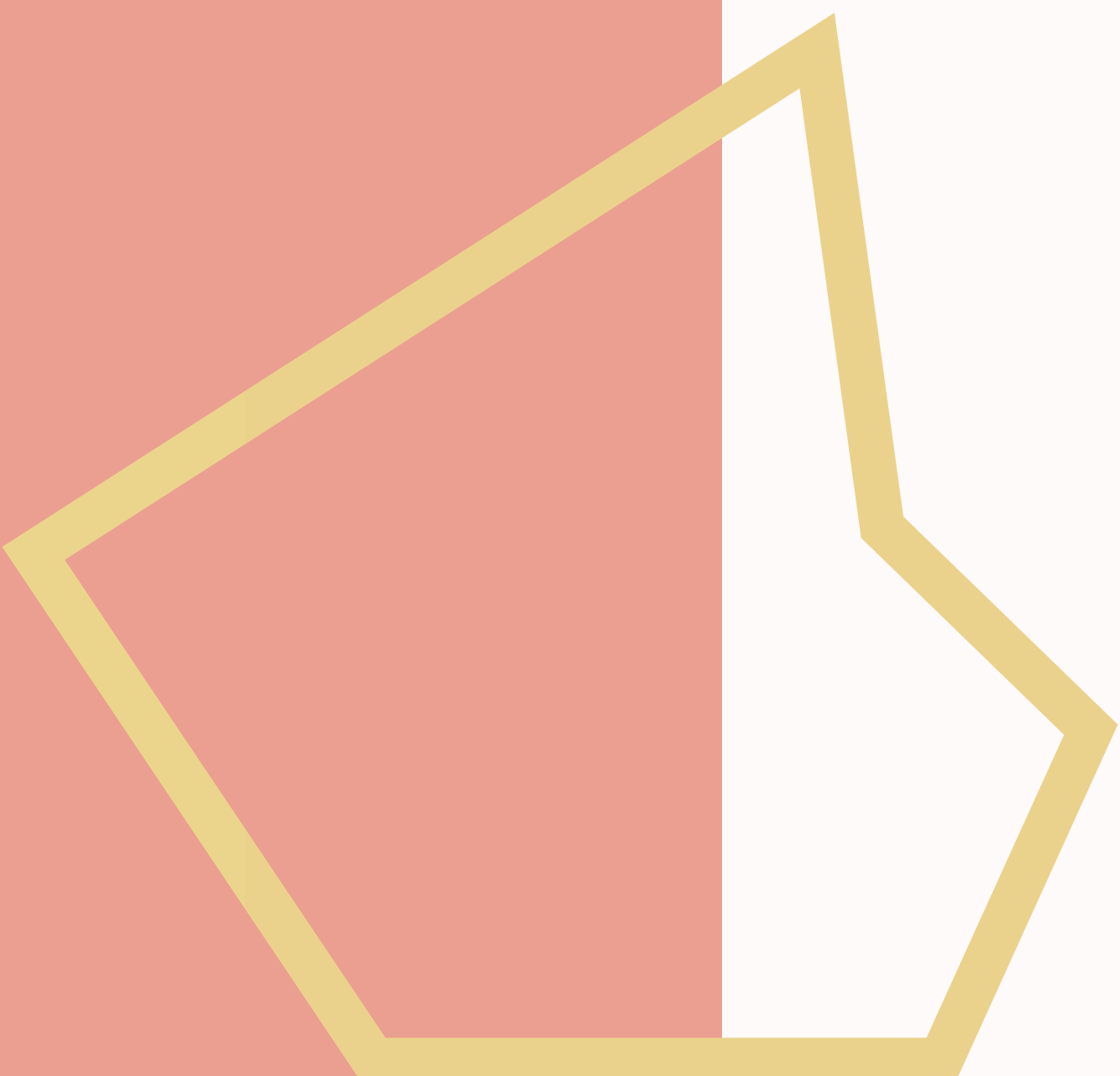
dorps maat
 panden op complexen
 dorps mix
 20 - 25 - 25
 jong oud
 parkeer opget
 behouden v/d molen

dorps gemeenschap
 parket op galerij
 ken je horen
 samen delen
 wasruimte
 huiskamer
 fietsenstalling

Theaterhof
 wonen in het centrum



■ sloop/nieuwbouw
 ■ transformatie
 ■ behouden



4. HAALBAARHEID en UITVOERING

Deze gebiedsvisie is een integraal ontwikkelperspectief en een concreet ruimtelijk kader waarbinnen grond- en vastgoedeigenaren en initiatiefnemers aan de slag kunnen met plannen voor hun locaties.

Door het gebied als geheel te beschouwen en opgaven in samenhang te bezien, stappen we af van een ad hoc-aanpak (waarmee ontwikkelingen voorheen op plotniveau werden ontwikkeld) en stijgen we boven perceelsgrenzen uit om maatschappelijke doelen – gedifferentieerd woningaanbod, betere openbare ruimte, klimaatadaptatie, parkeren – te behalen. Zo zijn we beter in staat om woongemeenschappen te creëren en niet enkel ‘stenen te stapelen’.

Dit vergt inspanning van de gemeente, maar zeker ook van grond- en vastgoedeigenaren, ontwikkelaars en andere initiatiefnemers. Hun bouwplannen en initiatieven zijn welkom als ze passen binnen de kaders die deze gebiedsvisie stelt. In het ideale geval slaan eigenaren en ontwikkelaars de handen ineen om gezamenlijk plannen te maken die bijdragen aan het toekomstbeeld dat we voor het CMK-gebied voor ogen hebben.

4.1 ACTIEVE ROL VOOR DE GEMEENTE

De gemeente treedt op als coördinator – om plannen op gang te helpen, om te zorgen dat initiatieven voldoen aan de kaders van deze gebiedsvisie, om samenwerking tussen partijen te stimuleren, om voor eigen bezit een programma van eisen op te stellen, enzovoorts. Hoe de gemeente deze rol precies invult, wisselt per fase en per ontwikkeling. Op voorhand is niet te zeggen wat de beste strategie is voor welke ontwikkeling – de wereld verandert snel. We hechten aan maatwerk per locatie, zodat we flexibel in kunnen spelen op kansen die zich (onverwacht) voordoen.

In de basis neemt de gemeente een actieve houding aan om ontwikkelingen door marktpartijen mee op gang te helpen en tot een goed einde te brengen. Niet door zelf vastgoed of gronden aan te kopen, maar wel door de planvorming op actieve wijze te coördineren en door nadrukkelijk deel te nemen in het ontwerp- en realisatieproces. In andere gevallen kiest de gemeente een meer faciliterende rol. Dan gaat het vooral om het stimuleren van samenwerking en het toetsen van plannen en ontwerpen. Welke rol de gemeente ook kiest, het is haar verantwoordelijkheid om te zorgen dat de overkoepelende maatschappelijke doelen geborgd zijn.

Soms is de gemeente zelf aan zet, met name bij de (her)inrichting van de openbare ruimte, die eigendom is van de gemeente. Daarbij hanteren

we een stapsgewijze aanpak – veranderingen in de openbare ruimte volgen op naburige woningbouwontwikkelingen. De gemeente zet soms eigen vastgoed en soms projecten waarvoor cofinanciering geregeld is, in als vliegwiel om ontwikkelingen in gang te zetten.

Een belangrijk onderdeel van de coördinator rol is grip houden op het tempo en de stappen waarin deze gebiedsvisie de komende decennia tot uitvoering komt. Het is niet zo dat overal in het CMK-gebied gelijktijdig projecten van start gaan, of dat alles via een totaalplan gerealiseerd wordt. We zijn afhankelijk van de ontwikkelinitiatieven van eigenaren en projectontwikkelaars. De ambities en doelen voor het centrum, De Molenzoom en De Koppeling komen stapsgewijs tot stand – in de vorm van ontwikkelclusters.

In zo’n ontwikkelcluster, vaak begrensd door wegen, groenstructuren en te handhaven bebouwing, worden eigenaren uitgenodigd om met een gezamenlijk plan te komen. De gemeente stelt zich niet rigide op, maar denkt mee met wat mogelijk en haalbaar is. Het is denkbaar dat binnen een ontwikkelcluster huidige gebouwen gewoon blijven staan, bijvoorbeeld omdat de eigenaar (nog) geen plannen heeft of omdat plannen (nu nog) financieel onhaalbaar zijn. Het is zaak om projecten op waarde te schatten en kansrijke

ontwikkelingen voorrang te geven. Als er meerdere ontwikkelinitiatieven in hetzelfde gebied spelen, kunnen die elkaar in de weg zitten. De ontwikkelingen moeten dan worden gefaseerd. Om de volgorde te bepalen hanteert de gemeente vijf criteria.

1.

Bijdrage aan de ontwikkelprincipes. De gebiedsvisie is gefundeerd op de in hoofdstuk 2 beschreven vier ontwikkelprincipes om ontwikkelingen mogelijk te maken. Deze principes zijn specifiek voor het CMK-gebied en vinden hun oorsprong in het Houtens DNA. Hoe meer een initiatief of plan bijdraagt aan de tien punten van het Houtens DNA en de vier ontwikkelprincipes, hoe meer prioriteit het initiatief krijgt.
2.

Gebiedsoverstijgende bijdrage. Een belangrijke aanleiding voor de gemeente om gebiedsgericht te werken, is het versterken van de onderlinge structuur tussen gebieden. Soms hebben investeringen een impact op alleen het deelgebied. Maar er zijn investeringen die meerdere opgaven tegelijk adresseren. Wanneer daarvan sprake is, stijgt de prioriteit van dat project of initiatief.
3.

Momentum en dynamiek. Projecten en initiatieven die bijdragen aan publieke investeringen of gemeentelijke projecten die meeliften met private initiatieven en investeringen krijgen een hogere prioriteit.
4.

Versterken van de sociale samenhang. Wanneer een ontwikkeling een sociaal-maatschappelijk doel dient, krijgt deze een hogere prioriteit. Zoals het (her)huisvesten van medische of culturele voorzieningen.
5.

Spoedige realisatie. De maatschappelijke en financiële haalbaarheid, maar ook de impact op de korte termijn zijn van belang. Bij een verwachte haalbaarheid van drie jaar (met een eventuele tussentijdse invulling) van een te nemen besluit met (privaatrechtelijk) kostenverhaal (plan- en buitenplanse kosten), krijgt het (tijdelijke) project of initiatief hogere prioriteit.

DOORZETTINGSMACHT	EIGEN LOKAAL 'SCRIPT' OF BELEIDSKADER		
		Ja	Nee
		Beheergericht	Uitvoeringsgericht
	Ja		
	Nee		

De vier handelingsperspectieven

Er is een aantal noodzakelijke voorwaarden waaraan voldaan moet worden om als gemeente actief op te treden. Daarbij staan twee belangrijke kenmerken centraal. Ten eerste doorzettingsmacht, de mate waarin een partij zijn wil kan opleggen. Ten tweede het kader, de mate waarin een koers wordt uitgestippeld en doelen zijn gesteld. Met deze twee kenmerken zijn vier handelingsperspectieven te onderscheiden.

Beheersgericht betekent dat de gemeente het beleidskader bepaalt en eigen bezit (grotendeels) zelfontwikkelt. Uitvoeringsgericht betekent dat de gemeente wel de kaders bepaalt, maar niet zelfontwikkelt. Coördinerend houdt in dat de gemeente de koers bepaalt met kaders, maar geen eigen bezit heeft. Tot slot faciliterend: de gemeente toetst ad-hoc en heeft geen eigen bezit.

De coördinerende en faciliterende handelingsperspectieven verdienen nadere toelichting. De gemeente kan de koers bepalen, maar zonder doorzettingsmacht is

overtuigingskracht essentieel. Bijvoorbeeld met een aansprekende en samenbindende visie om zo andere partijen te committeren aan de strategische doelen en ambities. In een faciliterende rol is het zaak om partners te stimuleren om hun eigen doelen te laten passen bij geldend (sectoraal) beleid – zodat bij toetsing, plannen niet hoeven tev worden afgekeurd. In het geval van de ontwikkelclusters neemt de gemeente voornamelijk een coördinerende rol aan. Soms is sprake van een beheersgericht of faciliterend handelingsperspectief.

Samengevat heeft de gemeente een actieve basishouding naar alle ontwikkelingen in het CMK-gebied, maar bepaalt ze haar rol en inzet naar gelang de prioriteit van een ontwikkeling alsook de mogelijkheid om bijvoorbeeld vanuit het eigen grondbezit een actieve rol te spelen. Kortom, de gemeentelijke aanpak vertaalt zich naar meerdere rollen op diverse vlakken bij de uitwerking en uitvoering van de gebiedsvisie, de gemeente kiest haar rol afhankelijk van de situatie.

4.2 AANDACHTSUNTEN VOOR DE TOEKOMST

Deze visie is opgesteld aan de hand van een groot aantal door de gemeenteraad vastgestelde doelen en ambities. Bovendien is deze visie een ruimtelijke vertaling van die ambities op het moment dat een ambitie ook een ruimteclaim legt. De ene ambitie loopt al langer dan de andere – bijvoorbeeld de Kantorenstrategie uit 2015 versus de Visie op maatschappelijk vastgoed uit 2023. Dankzij het proces dat doorlopen is om deze visie te maken, zien we dat op een aantal punten geldend beleid geactualiseerd moet worden.

1. Voorkom hinder door geluid en trillingen

In het kader van de nieuwe Omgevingswet is een aantal thematische beleidsstukken opgesteld over externe veiligheid, geur, geluid (verkeer en industrie), luchtkwaliteit en bodem. De vaststelling vindt plaats na vaststelling van deze visie. Bij de voorgenomen ontwikkelingen uit deze visie zijn botsproeven uitgevoerd voor de milieuonderdelen die toen klaar waren. Voor het grootste deel van het CMK-gebied levert het vast te stellen beleid geen directe belemmering op. Daar waar dit wel het geval is bestaat de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken of door extra (technische) maatregelen te treffen om binnen de richtlijnen te blijven. Van belang is dat bij de haalbaarheid van een initiatief/ontwikkeling wordt aangetoond dat voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De spoorverbinding Utrecht-Den Bosch die langs het CMK-gebied loopt, zorgt voor overlast door geluid en trilling en is een risicobron in het kader van externe veiligheid. Voor geluidhinder en externe veiligheid zijn wettelijke normen vastgesteld, voor trilling

niet. Toch is het van belang om hier rekening mee te houden. Op gebiedsniveau is dit lastig te beoordelen, omdat door onder andere verschillen in de bodemsamenstelling de overlast door trilling op elke plek anders is. Dit betekent wel dat per ontwikkelcluster onderzocht moet worden of en op welke wijze maatregelen getroffen moeten worden. Het kan dan gaan om landschappelijke of constructieve aanpassingen bij de bron, het object of daartussen.

2. Verbeter fiets- en wandelpaden en concentreer de parkeeropgave op eigen terrein.

Zoals gezegd is de verdichtingsopgave gebaat bij duurzame mobiliteit – oftewel, meer fietsen, wandelen en ov en minder auto. De eerste stappen zijn al gezet, met het autovrij maken van Het Rond. Dit dient een vervolg te krijgen, bijvoorbeeld door bezoekers en mensen die in het centrum werken te stimuleren om met de fiets of het openbaar vervoer te reizen. Daarnaast behouden we voor auto's de 'omrijfactor' en waar mogelijk voeren we die beter door. Zo komt in het centrum ruimte vrij voor vergroening en eventuele nieuwbouw, terwijl bewoners voor hun woning kunnen blijven parkeren. Onderzoek is nodig om te bepalen hoe sturend parkeerbeleid ingezet kan worden om de bereikbaarheid van Houten ook in de toekomst op peil te houden. De toegekende financiële middelen uit het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) helpen om duurzame mobiliteit een impuls te geven.

Het is goed om met Prorail en NS te onderzoeken hoe de zijentree van station Houten beter benut kan worden – in combinatie met de komst van het Huis van

Houten. Ook de uitbreiding van het huidige fietstransferium verdient nader onderzoek. Het gezamenlijk doel is het stimuleren van het treingebruik. Daarvoor moeten de (omgevings)kwaliteit en toegankelijkheid van het station verbeterd worden.

3. Investeer in vergroening

Verdichten is als het opnieuw inrichten van je huis, omdat het gezin groeit of omdat je een nieuwe hobby hebt. Als je het slim doet, creëer je een gezellige en functionele ruimte waar iedereen zich thuis voelt. Maar zet je er te veel meubels neer of onhandig, dan wordt het een rommeltje waar je jarenlang tegenaan moet kijken en niet meer lekker kunt zitten. Het vraagt goede planning, keuzes maken en nadenken over wat echt belangrijk is, zodat het blijft werken voor iedereen in huis.

Het toevoegen van woningen in het centrum, De Molenzoom en De Koppeling is net zoiets. Het vraagt dan ook om een ruime investering in kwalitatief gebruiksgroen en een klimaatbestendige inrichting van de buitenruimte. Want zoals u heeft kunnen lezen moet Het Rond een aangename en groene verblijfsplek worden (waar ook waterberging en ecologie een plek hebben) en groeit De Molenzoom uit tot een gezonde leefomgeving voor nieuwe bewoners. De weg De Koppeling verandert in een groene parklaan die noord met zuid verbindt in plaats van scheidt.

De eerste stappen zijn gezet met de toekenning van gelden uit de Impulsaanpak winkelgebieden. De financiële middelen om het centrum te vergroenen en om in het noordelijk deel (Het Wed, Spoorhaag) woningen toe voegen, kreeg hiermee een eerste impuls.

4. *Maak een visie voor de economie van morgen*
Naast wonen is het behoud van werkfuncties een belangrijke opgave. Van oudsher biedt De Molenzoom veel ruimte aan kantoren. Verzekeraar ONVZ en het Hoogheemraadschap zijn oorspronkelijke werkgevers. Ondanks de omslag naar wonen is in de Kantorenstrategie afgesproken dat bedrijvigheid behouden blijft. Hetzelfde geldt voor de medische functies in het gebied – ook die willen we behouden. Dit vraagt echter om nieuwe vormen en combinaties. Zo zien we in het centrum de vraag naar maatschappelijk vastgoed gelijk blijven, terwijl die in De Koppeling afneemt. Met de uitdaging van vergrijzing in het achterhoofd willen we naar fysieke clustering van (para)medische en maatschappelijke bestemmingen.

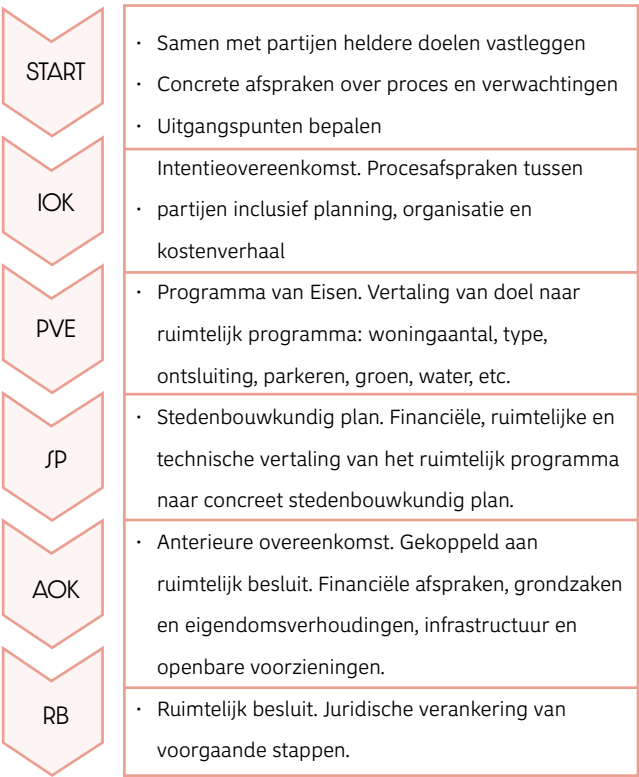
Deze gebiedsvisie geeft hiertoe een aanzet door het juiste programma aan het juiste gebied en de juiste plek toe te kennen. Toch ontslaat dit ons niet van de plicht om een toekomstbestendig beeld te schetsen van hoe de economische functies in het centrum, De Molenzoom en De Koppeling zich verhouden tot andere delen van Houten.

5. De opgave voor het centrum is groter dan enkel het toevoegen van woningen

De opgave voor het centrum is groter dan enkel het toevoegen van woningen. De grote hoeveelheid aan sociale woningen sluit niet aan bij de mix van woningtypologieën die we per gebied voorstaan. In deze visie streven we naar een evenwichtige verdeling van woontypologieën. Een betere balans in het centrum kan op meerdere manieren bereikt worden, en dat is een gesprek dat met de woningcorporatie gevoerd moet worden. In dit licht is het van belang om na te denken over hoe Het Rond zich verhoudt tot Castellum en het Oude Dorp, de twee andere centra in Houten.

4.3 INZET VAN INSTRUMENTEN

Voor de uitvoering van de gebiedsvisie heeft de gemeente verschillende instrumenten tot haar beschikking.



Marsroute voor gebiedsontwikkeling

Marsroute voor gebiedsontwikkeling
Via het proces van gebiedsontwikkeling wordt toegewerkt naar een wijziging van (delen van) het (tijdelijke) omgevingsplan, of naar een BOPA: een ruimtelijk besluit in afwijking van het (tijdelijke) Omgevingsplan. Het ruimtelijk besluit is het juridische sluitstuk van een ruimtelijk proces. Voorafgaand aan het ruimtelijk besluit moet een stedenbouwkundig plan worden opgesteld. Daarbij hoort ook een proces van contractvorming met marktpartijen. Tezamen is dit de zogenoemde ‘marsroute’ voor gebiedsontwikkeling. Het weerspiegelt de spelregels en afspraken tussen markt en overheid in het samenwerken aan meervoudige en complexe ruimtelijke

opgaven. De marsroute geeft richting aan een overwegend generiek proces.

Het ruimtelijk besluit (met anterieure overeenkomst) is de laatste stap van een zorgvuldig doorlopen proces en de vertaling van gezamenlijke keuzes en overeenkomsten. In de uitvoering van dit ruimtelijke proces wordt geparticipeerd om de kwaliteit van het eindproduct te verbeteren. Op deze manier kunnen inwoners, ondernemers, de woningcorporatie, ontwikkelaars, ketenpartners en andere betrokkenen per stap meedenken en meedoen.

Kwaliteits- en juridische borging

De gebiedsvisie is als een onderlinge waarborg van en voor alle stakeholders. De ambities van de visie zijn vertaald in vier ontwikkelprincipes. Op basis van deze principes kunnen stedenbouwkundige plannen worden opgesteld. De algehele kwaliteit wordt bewaakt door elk ontwikkelplan te toetsen aan de kaders van deze visie. De raad is bevoegd gezag om de ruimtelijke ontwikkelrichting van Houten op hoofdlijn vast te stellen. Dat doet zij door het vaststellen of wijzigen van de Omgevingsvisie. Op grond van de Omgevingswet kan de raad slechts één Omgevingsvisie vaststellen, waarop (gebieds)wijzigingen kunnen worden doorgevoerd. De raad heeft echter op dit moment nog geen Omgevingsvisie vastgesteld. Deze gebiedsvisie is daarom geen wijziging van de Omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. Vooralsnog geeft de gebiedsvisie de inhoud voor het CMK-gebied aan de nog op te stellen Omgevingsvisie. Deze gebiedsvisie wordt om die reden als bouwsteen voor de Omgevingsvisie door de raad vastgesteld. Deze Gebiedsvisie, de

Willen	BELANG	Draagt het plan in voldoende mate bij aan gemeentelijke doelstellingen en ambities?
	PRIORITEIT	Welke ambities hebben prioriteit vanuit een integrale, gebiedsgerichte benadering?
	FASERING	Binnen welke termijn kan de ontwikkeling worden gerealiseerd?
Kunnen	ACTOREN	Welke actoren zijn betrokken en is actieve gemeentelijke betrokkenheid noodzakelijk?
	INSTRUMENTEN	Welke instrumenten kan de gemeente inzetten en wat is het meest effectief/efficiënt
	AFWEGING	Wat zijn de voordelen, nadelen, kosten, opbrengsten en risico's?

Afwegingskader grondbeleid

Ontwikkelstrategie én de investeringsagenda gelden tezamen als programma onder de Omgevingswet (art. 3.15 Ow). De vaststelling van een programma onder de Omgevingswet is een collegebevoegdheid en niet appellabel. Met het vaststellen van een programma kunnen via anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars (art. 6.24 Ow) de kaders voor ontwikkeling voorwaardelijk gesteld worden. Bij vaststelling van de Omgevingsvisie wordt deze gebiedsvisie integraal onderdeel van de Omgevingsvisie.

Beleidsontwikkeling

Deze visie bouwt voort op ingezet beleid, zoals de Woonvisie, de Kantorenstrategie, de Retailvisie, de Visie op maatschappelijk vastgoed en andere vastgestelde beleidsdocumenten. Andersom geeft deze visie input voor de nog te maken Omgevingsvisie, de mobiliteitsvisie of andere visies en strategieën. De ontwikkeling van aantrekkelijke en leefbare woon- en werkgebieden vraagt om een voortdurende inspanning om de openbare ruimte te verbeteren, vastgoedontwikkelingen mogelijk te maken en mobiliteitsoplossingen te implementeren. Ruimtelijke inzichten blijven zich ontwikkelen en het dorp is nooit ‘af’. Nieuw (themagericht) beleid blijft in de toekomst nodig om Houten toekomstbestendig te houden.

Grondbeleid

Via grondbeleid kan de gemeente sturen op ontwikkelingen in de leefomgeving. Het is een middel om (maatschappelijke) doelen te halen op het gebied van wonen, welzijn, zorg economie, vergroening en bereikbaarheid. We kiezen in het CMK-gebied voor situationeel grondbeleid – zoals omschreven in de nota Grondbeleid. Voor het maken van keuzes biedt deze nota een afwegingskader.

- Het gaat om de volgende vijf afwegingen.
1. Een keuze voor (her)ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied betekent meer stakeholders, complexiteit en divers eigendom.
 2. Het gemeentelijke grondbeleid is ‘situationeel’, waarbij ruimte wordt geboden om een afweging te maken op basis van ‘wenselijk-’ en ‘mogelijkheid’.
 3. De gemeente beschikt over beperkt eigendom in het CMK-gebied en is niet in staat op grote schaal gronden te verwerven en een eigen grondexploitatie te voeren.
 4. Er bestaan binnen het CMK-gebied diverse ontwikkelinitiatieven – met een actieve inzet vanuit de markt en die door partijen zelf zijn te realiseren.
 5. De gemeente heeft beperkte investeringsmiddelen en -mogelijkheden om risico’s aan te gaan.

4.4 FINANCIËN

Deze gebiedsvisie geeft aan wat we met het CMK-gebied voor ogen hebben, waarbij we partijen uitnodigen om binnen de kaders van deze visie met ontwerpen te komen. De gemeente heeft een actieve houding om ontwikkelingen in gang te zetten, maar zoals gezegd worden de ontwikkelingen zelf overgelaten aan de markt.

De herinrichting van de openbare ruimte is wel een taak van de gemeente. De kwaliteit van de leefomgeving – met een woonkwaliteit die hoort bij de hoge Houtense standaard – is immers een publieke verantwoordelijkheid. Zoals gezegd gaat ook dit fasegewijs. Dus niet meteen een heel gebied op de schop, maar aanpassingen en herinrichtingen in een logische volgorde laten opgaan met het tempo van woningbouwontwikkelingen. De gemeente is hierbij altijd afhankelijk van beschikbare financiële middelen. Deels kan dit gecombineerd worden met (grote) onderhoudsuitgaven, afdrachten van ontwikkelaars en cofinanciering vanuit het Rijk en de provincie. Het financiële verhaal stoelt op de volgende punten:

1. In de deelgebieden centrum, De Molenzoom en De Koppeling zijn ontwikkelclusters gedefinieerd. De hoofdstructuren van de openbare ruimte blijven zoveel mogelijk op dezelfde plek. De weg De Molen, maar ook de hoofdgroenstructuren blijven waar ze liggen. Dit is ingegeven vanuit kostenbeheersing. Verplaatsen van goede (ondergrondse) infrastructuur is te kostbaar en in veel gevallen niet per se nodig.
2. Omdat iedereen de vruchten plukt van een betere leefomgeving dragen ontwikkelaars en initiatiefnemers van bouwprojecten evenredig bij aan de kosten van de herinrichting van de openbare ruimte. Hiervoor richten we een gebiedsfonds op. Dit fonds wordt verder gevuld met gemeentelijke middelen en subsidies of cofinanciering van het Rijk en de provincie. Voor het verhalen van deze kosten stelt de gemeente een nota op, op basis waarvan initiatiefnemers naar rato bijdragen op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (ppt).
3. Alleen om een ontwikkeling van de grond te krijgen of als het vanuit maatschappelijk belang gewenst is, zal de gemeente tot aankoop van vastgoed over gaan. Vanzelfsprekend gaat de gemeente wel aan de gang met locaties die al in eigendom zijn. Dit krijgt vorm in de vervolgfase op deze visie.
4. Op basis van de in deze gebiedsvisie beschreven uitgangspunten en ontwikkelvoorwaarden worden eigenaars en initiatiefnemers uitgedaagd om met plannen te komen. Voor een deel van de ontwikkelclusters zullen de ontwikkelregels en uitgangspunten er mogelijk toe leiden dat plannen financieel niet haalbaar zijn, of dat eigenaren besluiten om niet tot ontwikkeling over te gaan. De gemeente kan in zulke gevallen onderzoeken of en hoe de ontwikkeling van die locaties toch mogelijk wordt – al kan en zal het eigenaars daar niet toe dwingen. Het is dus waarschijnlijk dat niet alle ontwikkelclusters die zijn gedefinieerd ook daadwerkelijk (op korte termijn) tot ontwikkeling komen.
5. De belangrijkste voorwaarde voor de ontwikkeling van een cluster is om 30 procent sociale huurwoningen te realiseren. We sturen op een zodanige verdeling van het woonprogramma dat per cluster het sociale huurprogramma en vrije-sectorprogramma als financiële balans fungeren. Ontwikkelclusters zijn bepaald op basis van logische begrenzingen. Dit zijn echter geen vaste gegevens en aan wijzigingen onderhevig. Als een ontwikkelcluster kleiner wordt, waardoor minder woonprogramma gerealiseerd kan worden, kan het mogelijk zijn om in het woonprogramma te schuiven om toch een haalbare businesscase te maken. Als dit ten koste gaat van het aantal sociale huurwoningen in een cluster moet de ontwikkelaar dit tekort financieel compenseren. De gemeente stelt hiervoor een vereveningsfonds met bijbehorende verordening vast. Deze vereveningsconstructie geldt voor alle woningbouwprojecten. Dus niet alleen voor nieuwbouw, maar ook voor transformatie. Door deze verevening kan ieder bouwplan bijdragen aan het totaal aantal gewenste sociale huurwoningen in Houten.
6. Bij aanpassingen in de openbare ruimte moeten niet alleen de uitvoeringskosten worden meegenomen, maar ook de structurele lasten die voortvloeien uit de uitbreiding van het onderhoudsareaal. Aangezien momenteel niet vaststaat welke onderdelen van de investeringsagenda worden gerealiseerd, is de omvang van deze uitbreiding en de bijbehorende dekking nog niet inzichtelijk. Tijdens de verdere uitwerking wordt geleidelijk duidelijk welke maatregelen in de openbare ruimte worden uitgevoerd. In deze fase moet ook de financiële dekking voor het beheer van hettoegenomen onderhoudsareaal, worden vastgesteld.

4.5 ONZEKERHEDEN - WAT MOET UITGEZOCHT WORDEN?

Deze visie is een wenselijk ontwikkel- of toekomstperspectief voor het centrum, De Molenzoom en De Koppeling. Maar die toekomst is onvoorspelbaar en zeker niet te plannen. We gaan hoe dan ook te maken krijgen met onzekerheden, tegenslagen – een economische recessie, een pandemie, inflatie, stijging van bouwkosten of tekorten aan gekwalificeerd personeel. In meer of mindere mate zijn zulke gebeurtenissen van invloed op Houten en de uitvoering van deze visie.

Het is de reden dat deze visie geen blauwdruk is. Een aantal zaken is niet expliciet gemaakt om een bepaalde mate van flexibiliteit in te bouwen. We hebben dit gekoppeld aan de ontwikkelclusters om te voorkomen dat één gebeurtenis een effect heeft op de uitvoering van het geheel. Voor een aantal ontwikkelingen dient per cluster of gebied daarom meer onderzoek plaats te vinden. Een concreet voorbeeld is de herontwikkeling van De Schaft. Zoals het er nu naar uitziet is het niet opportuun om dit hele werkgebied te laten veranderen in een woongebied. We zijn dan ook voorzichtig met het wijzigen van de activiteit (functie) ‘bedrijvigheid’ – wat je verwijdert krijg je niet zomaar terug. Concrete onderzoeksvragen worden per ontwikkelcluster opgepakt, bijvoorbeeld het inpassen van geluidsvoorzieningen bij de ontwikkeling van een woonbuurt langs het spoor ter hoogte van het racketcentrum.

4.6 PARTICIPATIE EN DRAAGVLAK

Voor deze visie hebben inwoners, ondernemers, belangenorganisaties, maatschappelijke partners, huurders, grond- en pandeigenaren en andere overheidsinstanties meegedacht over de inhoud. Het heeft geleid tot een geaccepteerde ontwikkelrichting waarin de meeste partijen zich kunnen vinden. Let wel: het doel was expliciet niet om te komen tot een breed draagvlak. Dat zou immers betekenen dat alle partijen zich kunnen vinden in het ontwikkelperspectief – en dat is een onmogelijke opgave. Een ‘geaccepteerd’ voorstel houdt in dat partijen het (op onderdelen) niet altijd eens zijn met het ontwikkelperspectief, maar dat ze wel begrijpen waarom keuzes anders uitvallen dan ze wellicht liever hadden gezien.

Het vaststellen van deze visie is pas een eerste stap. Gebiedsontwikkeling is een proces, opgedeeld in fasen waarin we werken van ‘visionair’ naar ‘concreet’. In iedere fase is er ruimte om met belanghebbenden te komen tot de beste ontwikkeling. Hierbij hanteren we de leidraad Omgevingsinitiatieven en participatie. Deze leidraad stelt vijf ‘sleutels’ van participeren voor (https://www.houten.nl/fileadmin/user_upload/Thema/Projecten/Omgevingsinitiatief/Leidraad_Omgevingsinitiatieven_en_participatie_Gemeente_Houten_20220216.pdf).

Elke sleutel heeft zijn eigen reikwijdte met als doel dat een product ‘beter wordt’ en het werk ‘volledig’ wordt gedaan. Het achterliggende idee is dat, afhankelijk van de positie van een partij, deze een mate van invloed heeft in een proces. De leidraad bevat drie participatieroutes van ‘licht’ naar ‘middel’ naar ‘zwaar’. Voor de ontwikkelclusters geldt altijd de zwaarste participatieroute, want deze visie gaat over grote ontwikkelingen: ‘nieuwbouw van een groot pand’, ‘functiewijziging’ of ‘zware herstructurering van een hele wijk’.

Gebiedsvisie Centrum, De Molenzoom, De Koppeling

Houten groeit groen, dorps en duurzaam

Gemeente Houten

April 2025

Ambtelijke opdrachtgever:

Judith Köbben, Directeur Fysieke
Leefomgeving

Kernteam:

Jaap Westerink, Programmamanager
gebiedsontwikkeling
Liselot Meijer, Strategisch adviseur
Jeroen Zwart, Gebiedsmanager De
Molenzoom, De Koppeling
Karlijn Senden, Gebiedsmanager centrum
Jules Tonneijck, Projectleider
Marjolijn van Someren, Strategisch Adviseur
participatie en communicatie
Ivar Branderhorst, Stedenbouwkundige
Gerben van Roekel, Planeconoom
Marius Haamers, Projectondersteuner

Projectgroep:

Alexander de Reuver, Projectleider
Koen Helling, Beleidsmedewerker Natuur en
Landschap
Hugo Smorenburg, Beleidsmedewerker
Milieu
Ineke Kosterman, Sr. Beleidsmedewerker
Sociaal Domein
Frank van Helden, Beleidsmedewerker
samenleving
Jeroen Zwart, Beleidsmedewerker
Economische Zaken
Karlijn Senden, Beleidsmedewerker
Economische Zaken
Gerald van der Linden, Adviseur (fysieke)

Veiligheid & Crisismanagement

Jan Kappers, Medewerker Projecten
Luuk Radius, Sr. Assetmanager Vastgoed
Anke Knaken, Beleidsmedewerker Wonen
Arie Oskam, Adviseur Openbare Ruimte
Hans Savelkouls, Projectleider Openbare
Ruimte
Nick Vrijbloed, Projectleider Mobiliteit
Patrick Aelmans, Beleidsmedewerker
Energietransitie
Lilian Fassotte–Bams, Sr. Omgevingsrecht
jurist
Renée Hoes, Jurist Grondzaken
Wim Langras, Planeconoom

Stadkwadraat (financieel-economisch advies
gebiedsontwikkeling)
Gerben van Roekel, Planeconoom
Christian van der Blonk, Planeconoom

Opgesteld door Ziegler | Branderhorst:
Ivar Branderhorst, stedenbouwkundige/
landschapsarchitect
Hidde van der Grind, stedenbouwkundige
Dennis Beekman, stedenbouwkundig
ontwerper
Anne van den Berg, stedenbouwkundig
ontwerper
Kim Zweedijk, stedenbouwkundig ontwerper
Kees van Roon, landschapsontwerper

Tekstredactie door Tekstlandschap
Mark Hendriks

Alle afbeeldingen die worden weergegeven
in dit document zijn gemaakt door Ziegler |
Branderhorst, tenzij anders vermeld. Waar
van toepassing, worden externe bronnen en
attributies vermeld in de tekst met behulp
van voetnoten. We streven ernaar om het
eigendom van anderen te respecteren en
correct te verwijzen volgens de geldende
licentievoorwaarden.