

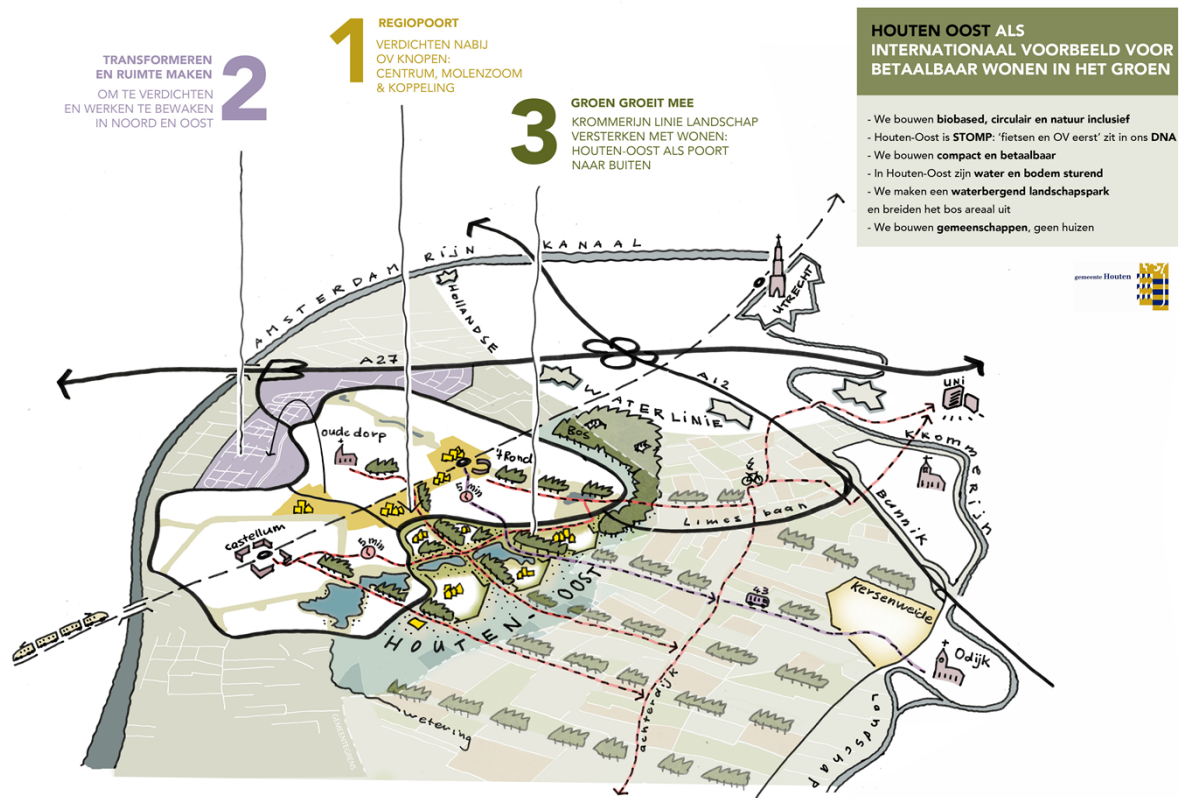
# Uitgangspunten en ambities Houten Oost

## Programma Bouwen voor Houten

In het Collegeprogramma 2022 – 2026: 'Samen met inwoners bouwen aan een toekomstbestendig Houten' is opgenomen dat het College de realisatie van 4.750 woningen tot 2040 met de hoogst mogelijke prioriteit oppakt. Om de Houtense woningbouwopgave van 4.750 woningen te realiseren voor 2040 is naast inbreiding met 2.000 woningen ook uitbreiding nodig. Voor de gehele woningbouwopgave is door het college een programmaplan vastgesteld. Hierin is opgenomen dat voor zowel de binnenstedelijke opgave als voor Houten Oost gebiedsvisies worden opgesteld.

In eerste instantie kijkt de gemeente naar verdichting en transformatie binnen de rode contour rondom OV-knooppunten. Dit sluit aan bij de ambities van het Programma Regiopoorten. Voor het gehele gebied centrum, Molenzoom en Koppeling (CMK) worden in 2024 fasegewijs gebiedsvisies opgesteld. Deze gebiedsvisies geven inzicht in hoeveel woningen hier daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Dit biedt eigenaren en ontwikkelaars een uitnodigend perspectief. Vanwege veel privaat grondbezit is de gemeente hierbij afhankelijk van de markt en van de bereidheid van eigenaren om mee te werken en kansen te zien. Vooral nog is de inschatting dat circa 2.000 woningen op korte/ middellange termijn gerealiseerd kunnen worden in dit binnenstedelijke gebied.

De uitbreidingslocatie Houten Oost omvat het gebied ten oosten van de rondweg tot de gemeentegrens met Bunnik en ligt ten zuiden van de aansluiting van de Limesbaan en ten noorden van het Oostrumsdijkje. Dit plangebied is een zoekgebied; dit houdt in dat naar het gehele gebied wordt gekeken. De ontwikkeling moet plaats bieden aan een volwaardige gebiedsontwikkeling. Daarbij gaat het niet alleen om de realisatie van 2.750 woningen in een landschappelijke omgeving maar ook om de ondersteunende (maatschappelijke) voorzieningen zoals een basisschool, sport en spel, dagelijkse boodschappen en een zorgpunt.



## Ambities en randvoorwaarden voor Oost

Het collegeprogramma benoemt voor de gebiedsvisie voor Houten Oost dat deze als uitgangspunt de lijnen van het Houtens Manifest dient te volgen. Het Manifest gaat uit van een wijze van bouwen van woningen die bijdraagt aan een energiepositieve, klimaatadaptieve en biodiverse voorbeeldwijk. Hierbij is de ambitie om een (inter)nationaal voorbeeld te stellen voor groene stedenbouw en een wijk te bouwen waar het goed toeven is voor toekomstige inwoners. Hierbij bouwen we niet alleen aan huizen maar ook aan gemeenschappen. Ook is in het Collegeprogramma opgenomen dat voor Houten Oost een landschapspark<sup>1</sup> ontwikkeld moet worden.

Om te komen tot de gebiedsvisie is gestart met het in beeld brengen van alle randvoorwaarden en ambities die van toepassing zijn op deze ontwikkeling. Deze komen voort uit divers vastgesteld beleid en regionale afspraken. Het betreft dan bijvoorbeeld de Woonvisie, het convenant Duurzaam Bouwen, Visie biodiversiteit, het principe 'bodem- en watersturend', het Groen Groeit Mee pact en de afspraken rondom mobiliteitstransitie binnen de Regiopoorten. Vervolgens zijn verschillende varianten voor de ontwikkeling opgesteld. Het betreft varianten omdat ze ieder dezelfde randvoorwaarden hebben. Ze zijn verschillend in de wijze waarop deze randvoorwaarden vorm krijgen en in de wijze waarop overige ambities gerealiseerd kunnen worden.

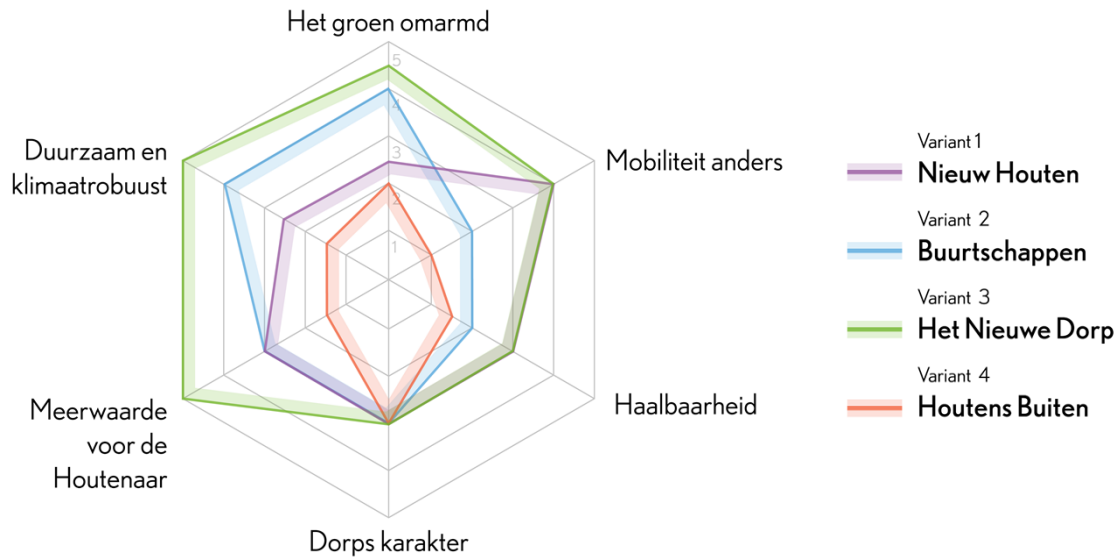
Als we het hebben over een internationaal voorbeeld willen we dit bereiken door op een aantal punten de lat hoog te leggen. We willen bereiken dat de wijk echt gaat functioneren als biotoop voor enkele doelsoorten; dat we waterzuinige wijk worden en dat het een wijk wordt die ontstaat en functioneert als gemeenschap. Deze extra ambities zijn met een ster aangegeven in het ambitieweb.



<sup>1</sup> Uit onderzoek blijkt dat een landschapspark in de literatuur een veel groter gebied omvat dan verwoord in het amendement dat is aangenomen bij het collegeprogramma. Aan de raad wordt voorgesteld om als nieuw kader uit te gaan van een landschapspark in de vorm van het Kromme Rijn gebied, inclusief de strook in Houten Oost.

## Toewerken naar een voorkeursvariant

De verschillende ambities staan regelmatig op gespannen voet met elkaar. Om beter inzicht te krijgen in hoe deze ambities samenhangen en wat er gebeurt als de nadruk gelegd wordt op één van de ambities, hebben we een ambitieweb opgesteld. Door het gebruik hiervan verkrijgen we inzicht in hoe de varianten op bepaalde ambities scoren en is het mogelijk keuzes te maken binnen dit spanningsveld van ambities.



Voorbeeldafweging

## Het Groen omarmd – 1<sup>e</sup> vlak van het ambitieweb



Groen groeit mee: 'Het groen omarmd' is het eerste onderdeel van het ambitieweb en is de eerste kernwaarde van het Houtens DNA. Het college heeft de ambitie om een (inter)nationaal voorbeeld te stellen voor groene stedenbouw en om een landschapspark of landschappelijk park te ontwikkelen. Door gestapeld te bouwen, ontstaat veel ruimte voor groen. Ruimte voor recreatie, natuur, ecologie, landschap en waterberging.

Bij buitenstedelijke gebiedsontwikkeling verplicht de provincie dat er ook regio-groen moet worden ontwikkeld. Dit is een vereiste naast het toevoegen van buurtgroen (van 75m<sup>2</sup> per woning). Als richtgetal wordt een oppervlakte van 500m<sup>2</sup> groen per woning gehanteerd binnen een straal van 5km. De 'handreiking nieuwe woongebieden' van de provincie die is opgesteld vanuit Groen Groeit Mee biedt verdere definiëring wat onder dit regiogroen kan worden verstaan. Het betreft dan bijvoorbeeld

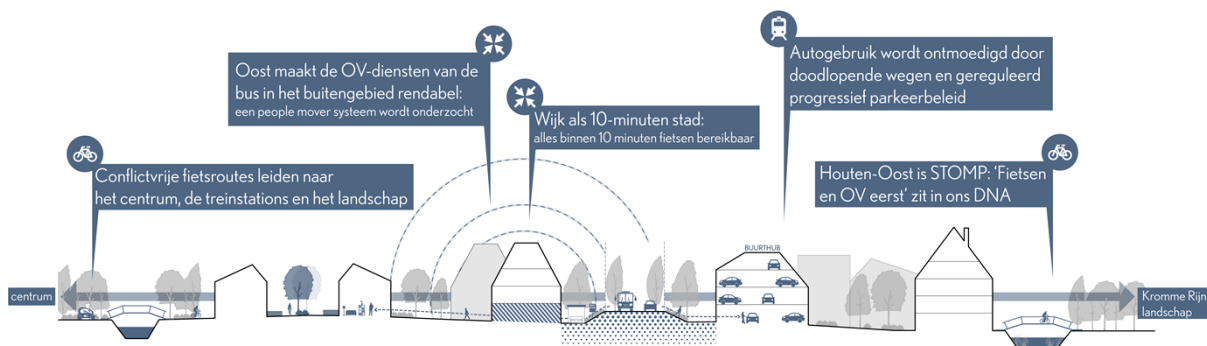
het herinrichten van bestaand openbaar groen, het verbinden van paden die recreatief gebruikt kunnen worden, het medegebruik organiseren van particulier groen of het realiseren van nieuw groen. De regio-opgave komt voor Houten Oost neer op 137 ha.

Bij Houten Oost groeit groen mee direct bij de woonomgeving. Het Kromme Rijn Linie Landschap is een voorbeeld project binnen Groen Groeit Mee. Houten Oost biedt goede mogelijkheden de doelstellingen vanuit het Kromme Rijn Linie Landschap te integreren in de wijk. Daarom hebben we de ambitie om delen van het plangebied te verweven met een groter landschapspark, aansluitend en versterkend op de doelstellingen van Groen Groeit Mee en de ambities van het Kromme Rijn Linie Landschap. Houten Oost biedt zo ruimte voor kleinschalige voedselproductie, waterberging, uitbreiding van bosgebied zoals Nieuw Wulven, en recreatieve verbindingen met behoud van bestaande erven. Herstel van cultuurhistorische landschapselementen zoals houtwallen en fruitgaarden, en betere ontsluiting van het landschap met recreatieve wandel- en fietsroutes. In de ontwerpogave is onderzocht om het wijkgroen onderdeel uit te laten maken van dit grotere geheel. De varianten bieden hiervoor verschillende mogelijkheden.

Wijk als biotoop: Om een voorbeeldwijk te zijn, leggen de we ambitie op groen hoger, we gaan voor een excellente wijk waarbij we een nieuwe standaard neerzetten. We streven er naar om het groen in schaal en omvang zodanig te laten zijn dat het een leefgebied wordt voor bepaalde diersoorten. We willen zo een gebied creëren waarin bepaalde dieren kunnen gedijen zonder dat ze voor hun bestaan buiten dit gebied hoeven te zijn; een zogenoemde biotoop. Om het doel concreet te maken gaan we een doelsoort bepalen, naar goed ecologisch voorbeeld, die condities/ eigenschappen vraagt van zijn omgeving om goed te kunnen gedijen. Om goed te kunnen gedijen dient een geheel ecologisch systeem te functioneren. Te denken valt aan kleine diersoorten als de kamsalamander maar ook grotere dieren zoals een vos of patrijs. In het verdere ontwerp voor de wijk wordt onderzocht welke diersoorten hiervoor geschikt zouden kunnen zijn. Dit wordt nader bepaald met experts en betrokken partners.

Robuust watersysteem: Het waterschap beoordeelt de locatie volgens het principe 'water- en bodem sturend' grotendeels als 'ja-mits' locatie en een klein deel als 'nee-tenzij'. Hierdoor is in een groot deel van het plangebied ontwikkeling mogelijk, mits er klimaatbestendig en water-robust wordt gebouwd. Er liggen kansen om verschillende functies te koppelen, zoals natuurontwikkeling, (water)recreatie en cultuurhistorie. In samenwerking met het waterschap zetten we in op de realisatie van een robuust watersysteem. Daarbij onderzoeken we onder andere de mogelijkheden voor een flexibel waterpeil, de vergroting van bergingscapaciteit, uitbreiding van oppervlaktewater, oppervlakkige afwatering van de wijk en het tegengaan van hittestress. Er liggen koppelkansen om Houten Oost in te zetten als gecombineerde waterbuffer voor de waterbergingsopgave van de Molenzoom, waar deze robuuste oplossing niet mogelijk is.

## Mobiliteit anders – 2<sup>e</sup> vlak van het ambitieweb



De ambitie van een groene voorbeeldwijk vraagt om een buitenruimte die bijdraagt aan een gezonde leefomgeving; Een groene buitenruimte geschikt voor bewegen en ontmoeten, die hittestress tegengaat en klimaat adaptief is. We gaan hiermee voor een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte, waarin groen de boventoon voert, met ruime wandel- en fietspaden waar mensen zich vrij kunnen

bewegen. Deze wensen vragen om een autoluwe inrichting. De ligging van Houten Oost op 5 minuten fietsafstand van twee NS-stations biedt hiervoor een uitstekende uitgangspositie.

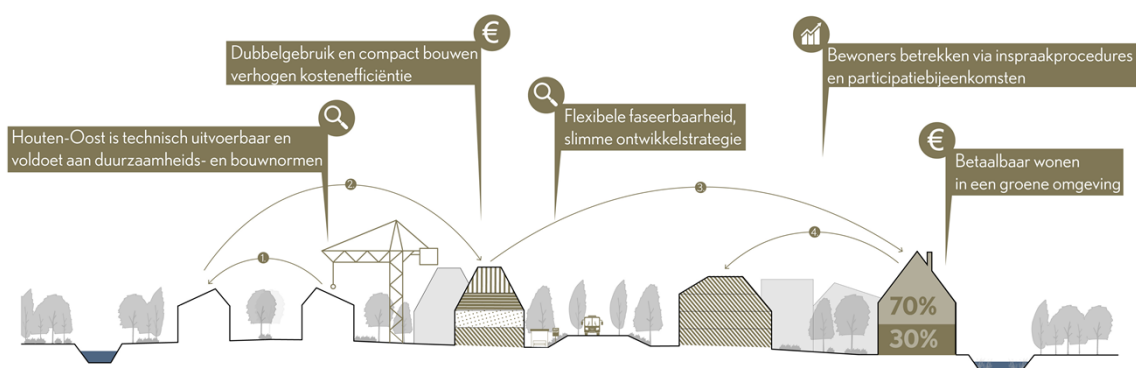
De ruime mate waarin het OV binnen handbereik is, en een uitstekend fiets- en wandelnetwerk rechtvaardigen het principe van zoveel mogelijk autovrij en een lage parkeernorm. Deze ambitie wordt ondersteund door en sluit aan op het regiopoortenbeleid dat inzet op het terugdringen van de automobilititeit. Om dit tot stand te brengen hanteren we het STOMP principe als uitgangspunt. Ook het convenant duurzaam bouwen geeft richtlijnen voor duurzame mobiliteit die we als uitgangspunt hanteren. Het convenant schrijft bijvoorbeeld voor om een veel lagere parkeernorm te hanteren om zo deze kwalitatief hoogwaardige buitenruimte te kunnen realiseren.

Voetganger en fiets eerst: Het STOMP-principe is uitgangspunt in deze nieuwe wijk. Met STOMP wordt in het ontwerpproces prioriteit gegeven aan duurzame mobiliteitsvormen en minder prioriteit aan minder duurzame vormen. Daarbij kijken we eerst naar **Stappen** en vervolgens naar **Trappen**, **Openbaar Vervoer**, **Mobility as a Service (MaaS)** en tot slot de **Particuliere auto**.

Auto anders: Bij het realiseren van een groene wijk heeft de auto-ontsluiting niet de eerste prioriteit. Het hebben en gebruiken van een auto is voor de bewoners in deze groene wijk geen vanzelfsprekendheid. Voor Houten Oost is onze ambitie om directe en conflictvrije fietsroutes naar het centrum en treinstations te realiseren. Bij een autoluwe wijk staan de (deel)auto's geconcentreerd in buurthubs. Hier kunnen bijvoorbeeld ook pakketten opgehaald worden. Houten Oost draagt ook bij aan het rendabel houden van OV-diensten in het buitengebied, zoals een onder druk staande buslijn (Lijn 43). Dit is in lijn met de gedachten uit de mobiliteitsstrategie van U Ned. Voor ouderen en minder validen wordt onderzocht om een people mover systeem op te zetten richting de stations. Dit kan in eerste instantie al vorm krijgen via het bestaande systeem van elektrische wagentjes voor ouderen en minder validen dat al aanwezig is in Houten.

Dagelijkse voorzieningen: Onderdeel van het STOMP principe is ook om dagelijkse voorzieningen nabij (op loopafstand) te hebben om vervoersbewegingen te beperken. Het betreft dan de dagelijkse boodschappen, maar ook een basisschool en zorgvoorzieningen. Daarnaast zijn goede fietsverbindingen naar voorzieningengebieden als De Kruisboog en de 2 NS-stations essentieel. Doordat de dagelijkse voorzieningen op loopafstand zijn, hoeft je niet in de auto te stappen. Centrale gedachte achter het toepassen van STOMP is dat een duurzame gebiedsontwikkeling gebaat is bij het centraal stellen van de menselijke maat. Het heeft een positief effect op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat in de wijk.

### Haalbaarheid – 3e vlak van het ambitieweb



Voor de ontwikkeling van Oost is het belangrijk dat de stapeling van ambities; een voorbeeldwijk van groene stedenbouw, relatief weinig woningen, een hoog aandeel betaalbaar en duurzame mobiliteit, leidt tot een haalbaar plan. Het gaat hierbij niet alleen om de financiële haalbaarheid, ook de technische haalbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid zijn van belang.

Maatschappelijke haalbaarheid: Hierbij is er aandacht voor het draagvlak van de omgeving, bestaande bewoners en inwoners van heel Houten. Samen krijgen we inzicht in alle wensen en eisen en maken

we de juiste keuzes voor voldoende woningen in een prettige omgeving waar je ook in de toekomst prettig kunt wonen, werken en recreëren.

**Technische haalbaarheid:** Houten Oost moet nestelen in zijn omgeving. Hiervoor is er een groot aantal factoren om rekening mee te houden zoals de archeologische verwachtingswaardes, milieucontouren en ondergrondse infrastructuur. De eerste quickscan onderzoeken geven het inzicht dat de varianten technisch haalbaar zijn, in een volgende fase wordt dit verder onderzocht.

**Financiële haalbaarheid:** Samen met de marktpartijen komen we tot een ontwikkelstrategie, waarin het programma en de inrichting van het gebied nader worden onderzocht. Naast een gezonde grondexploitatie worden cofinancieringen onderzocht. Er is gerekend en getekend aan de vier varianten. Voor de voorkeursvariant is een financiële haalbaarheid een voorwaarde.

## Dorps karakter – 4<sup>e</sup> vlak van het ambitieweb



**Betaalbaar en gezond:** Uitgangspunt is te bouwen volgens de woonvisie 2021. Onze woonvisie zet in op de realisatie van 4.750 woningen. Het oorspronkelijke dorp Houten van 5.000 inwoners is via twee groeitaken gegroeid tot een kern van 50.000 inwoners. Deze groeitaken hebben er toe geleid dat in Houten de bevolkingsopbouw niet evenwichtig verdeeld is. Houten krijgt te maken met een sterke en dubbele vergrijzing; dit houdt in dat zowel het aantal 65-plussers toeneemt als daarin het aantal 85-plussers. Dit vraagt om andere woonvormen, geschikt voor ouderen en groepen met een zorgvraag. De woonvisie gaat daarnaast uit van 2/3e betaalbaar. Volgens deze woonvisie is er vooral vraag naar betaalbare woningen voor ouderen en jongeren en woningen met zorg. Dit betekent (grotendeels) gestapelde bouw in een groene omgeving.

Bijdrage aan gezondheid zit ook in het beschikbaar hebben van kwalitatief hoogwaardige groene buitenruimte in de directe nabijheid van de woning. De positieve effecten van een groene woonomgeving zijn uiteenlopend, variërend van het tegengaan van hittestress, tot ruimte voor ontmoeten, bewegen, schone lucht en het tegengaan van stress.

**Wijk als gemeenschap, inclusief en gemengd:** Dit element van het ambitieweb zien we ook terug in het Houtens DNA. Het bouwen aan gemeenschappen zien we als excellent punt in onze ambitie. Er blijkt in Houten veel behoefte aan dit soort gemengde woonvormen. Houten Oost is een geschikte locatie, mede ook in het licht van het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting, om vernieuwende woonvormen toe te passen. Hierin kunnen verschillende doelgroepen gehuisvest worden die ondersteuning en goede burens nodig hebben. Hierbij is ook de menging tussen betaalbaar, dunder, sociale huur en koop, een randvoorwaarde. Zo kunnen buurten met een menselijke maat ontstaan waar voorzieningen gedeeld worden en nabuurschap ontstaat. De nabijheid van voorzieningen is ook hierbij een ambitie. Voor ouderen en specifieke doelgroepen is de nabijheid van deze voorzieningen essentieel.

## Meerwaarde voor de Houtenaar – 5<sup>e</sup> vlak van het ambitieweb



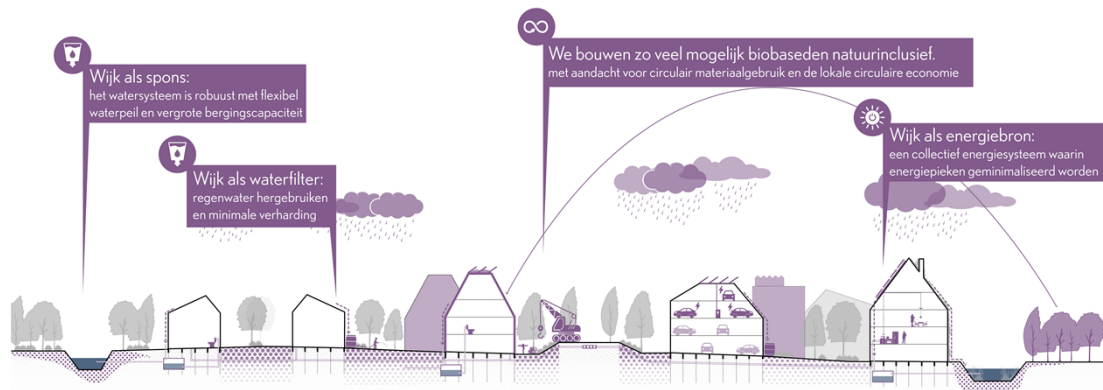
Met Houten Oost ontstaat een compleet nieuwe wijk van Houten, met een eigen dynamiek maar ook met aansluiting op het bestaande Houten en haar voorzieningen. Maar Houten Oost heeft ook het bestaande Houten veel te bieden. Nieuwe huishoudens toevoegen aan de woningvoorraad betekent extra koopkracht voor de bestaande voorzieningen en met Houten Oost ontstaat er een groot toegankelijk parklandschap, met verbindingen naar de bestaande groenstructuren van Houten en verdere uitloop naar het Kromme Rijgebied. Deze wederkerigheid wordt versterkt door de ontwikkelingen in het centrum, Molenzoom en de Koppeling. Externe financiering voor deze overkoepelende groenopgave is essentieel. Hierbij kan mogelijk gekeken worden naar het programma GroenGroeitMee.

Maatschappelijke en Commerciële Voorzieningen: Voor het goed functioneren van de wijk hoort ook de aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, aangevuld met enkele winkels voor de dagelijkse levensbehoefte en daghoreca, een basisschool en een zorgpunt. De ligging nabij voorzieningengebied De Kruisboog biedt mogelijkheden dit gebied te versterken. De centrale ligging om Houten en ten opzichte van Molenzoom en Houten Oost is hierbij een goede uitgangspositie.

Lokale economie: Houten Oost is vanwege zijn ligging minder geschikt als bedrijven- of kantoorlocatie. Voor bedrijvigheid wordt voor heel Houten ingezet op het behoud van de werklocaties in Houten West en Noord. De aanwezigheid en behoud van deze werklocaties is essentieel voor de werkgelegenheid in Houten. Houten kent relatief veel ZZP-ers. Hiervoor wordt specifiek ruimte geboden in Houten Oost, door middel van woningtypen die hiervoor geschikt zijn.

Participatie en zelfregie: In Houten is veel belangstelling voor het collectief tot stand brengen van woonvormen. Dit wordt door de woonvisie bekrachtigd. Het is een uitgangspunt om hier in de gebiedsvisie ruimte voor bieden. Dit heeft nauwe overeenkomsten met de ambitie te bouwen aan gemeenschappen. Door middel van de participatie willen we deze ideeën en gelijkgestemde mensen samen brengen zodat de kans van slagen wordt vergroot. Het werken met CPO's kan er door de regelgeving in onze doelgroepenverordening wel toe leiden dat er verschillen ontstaan in de segmentering van woningen. Voor CPO's kleiner dan 51 woningen geldt de vereiste van 2/3<sup>e</sup> betaalbaar niet. Met de nog vast te stellen huisvestingsverordening ontstaat wellicht de mogelijkheid dat de Houtenaar voorrang krijgt bij woningtoewijzing. Hierover ontstaat duidelijkheid voordat de gebiedsvisie gereed is.

## Duurzaam en klimaatrobuust – 6<sup>e</sup> vlak van het ambitieweb



De schaal en maat van Houten-Oost biedt de mogelijkheid om de Houtense duurzaamheidsambities te realiseren.

**Biobased en circulair:** Hierbij zijn diverse regels uit het convenant duurzaam bouwen leidend. Hierbij gaat het om het bijvoorbeeld om percentage biobased en/ of circulaire bouwmaterialen. Maar ook kijken we naar gedeelde voorzieningen zoals deelmobiliteit, deeltuinen, een wijkbatterij en/of een buurtschuur.

**Slimme energiebalans:** Voor het thema energie zien we in het gebied goede kansen voor een warmtenet. Vanuit de netcongestie-problematiek is het de uitdaging om een energiesysteem te ontwerpen waarbij alle opgewekte energie binnen de wijk blijft. Hoe meer we collectief kunnen doen hoe lager de vraag (en dus de behoefte aan opwek) zal zijn.

**Klimaatrobuuste wijk:** De wijk wordt niet alleen klimaatbestendig en waterbergend maar ook waterzuinig. Voldoende schoon drinkwater wordt in de toekomst (soms nu al in droge zomers) steeds meer een probleem. Wij willen met Houten Oost een nieuwe standaard neerzetten met een water zuinige wijk. We onderzoeken de mogelijkheden voor een grijswatersysteem daarmee gaan we regenwater hergebruiken voor de wc en b.v. vaatwasser. Waarmee we een voorbeeldwijk kunnen worden voor Nederland.

Het waterschap beoordeelt de locatie volgens het principe 'water- en bodem sturend' grotendeels als 'ja-mits' locatie en een klein deel als 'nee-tenzij'. Hierdoor is in een groot deel van het plangebied ontwikkeling mogelijk, mits er klimaatbestendig en water-robust wordt gebouwd. In samenwerking met het waterschap zetten we in op de realisatie van een robuust watersysteem. Daarbij onderzoeken we onder andere de mogelijkheden voor een flexibel waterpeil, de vergroting van bergingscapaciteit, uitbreiding van oppervlaktewater, oppervlakkige afwatering van de wijk en het tegengaan van hittestress. Er liggen koppelkansen om Houten Oost in te zetten als gecombineerde waterbuffer voor de waterbergingsopgave van de Molenzoom, waar deze robuuste oplossing niet mogelijk is.