

Ruimtelijke Koers

in
12 PAGINA'S

Inhoud

Inleiding 2

Aanleiding 2

Vraag 1: Hoeveel bouwen? 3

Vraag 2: Welke woningen zijn nodig? 3

Vraag 3: Hoe bouwen? Principes 4

Vraag 4: Waar bouwen? 5

Alle mogelijkheden 5

Binnen de kom 5

Buiten de kom 7

Eisen aan de bouw - gebiedspaspoorten 8

Ontwikkelstrategie 9

Zienswijzen 10

BIJLAGE: Wat betekent inbreiding met 4 of meer lagen? 11

Inleiding

Binnenkort komt de Ruimtelijke Koers (RK) in de gemeenteraad (januari 2021). De Ruimtelijke Koers geeft aan waar, hoeveel, en wat voor soort woningen er tot 2040 in Houten gebouwd zouden kunnen worden. De Ruimtelijke Koers is een *richting*. Ieder plan gebaseerd op de Koers moet de normale procedure voor bestemmingsplannen doorlopen, inclusief participatie van alle betrokkenen en goedkeuring door raad en college. *Dat betekent ook dat de voorbeeld-uitwerkingen geen plannen zijn, maar slechts voorbeelden van hoe het zou kunnen.*

De gemeente kan kaders en regels stellen waar en hoe gebouwd kan worden (“gebiedspaspoorten”), maar heeft het bouwen *wanneer waar* minder in de hand. Wat dat betreft zijn we grotendeels afhankelijk van de eigenaren van de grond en waar grond vrijkomt; ontwikkeling gebeurt wel in samenhangende gebiedsplannen, met inspraak van omwonenden.

De Ruimtelijke Koers bestaat uit een hoofddocument van 168 pagina’s met 13 bijlagen. Voor iedereen die niet de tijd heeft om dat allemaal te lezen deze zeer korte samenvatting. Zie voor de volledige documentatie: <https://www.houten.nl/burgers/wonen-en-leefomgeving/ruimtelijke-koers-houten/>

Aanleiding

Doordat de vraag naar woningen veel groter is dan het aanbod zijn de prijzen inmiddels zo hoog dat het bijna onmogelijk is iets te kopen voor starters (kijk op <https://www.funda.nl/> en huiver), en zijn de wachtlijsten om te huren lang. Je kunt lang praten over oorzaken, maar de enige manier om (relatief) snel iets te doen is bijbouwen. In de provincie Utrecht zouden er 100.000 woningen bij moeten komen (Utrecht heeft op dit moment 580.000 woningen).

De plannen van Houten zijn niet los te zien van de omgeving: de Provincie Utrecht stelt, samen met haar gemeenten en met het Rijk, een ruimtelijke visie op waarin de ontwikkeling van de hele regio Utrecht is onderzocht en waar een koers wordt gegeven voor hoe de regio er over 20 jaar uit wil zien. Deze visie is onder andere te vinden in “Utrecht Nabij”, zie: (<https://www.provincie-utrecht.nl/actueel/nieuws/rijk-en-regio-presenteren-bouwlocaties-utrecht>).

De regio Utrecht gaat zich inspannen om:

- 1) extra woningen te bouwen op binnenstedelijke manier
- 2) de groene buffers tussen gemeentes niet alleen te sparen maar ook te versterken
- 3) de bereikbaarheid met OV en fiets te vergroten.

Deze drie punten hangen samen. Investeren in OV en fiets is het meest effectief als mensen in de buurt van OV wonen, en als hun bestemmingen op fietsafstand liggen; dit kan met verdichting van bestaande bebouwing (door wat hoger te bouwen bijvoorbeeld), maar is moeilijker met uitbreiding van bebouwing verder van het centrum. Ook betekent uitbreiding van bebouwing het opofferen van buffers tussen gemeentes, waar anders natuur(versterking) had kunnen plaatsvinden. Provincie, Rijk en de gemeentes zijn zich hiervan bewust en zijn daarom terughoudend met het kiezen voor uitbreiding.

Aan de andere kant is gezonde verstedelijking alleen mogelijk is als er genoeg groen en recreatiegebied dichtbij aanwezig is. Een belangrijk onderdeel van de visie gezonde verstedelijking is dan ook om te investeren in het groen.

De Ontwerp Ruimtelijke Koers van Houten sluit aan bij de visie van de regio. Het is helder dat er sprake is van gezamenlijke doelen, waar Houten een steentje bijdraagt aan woningbouw én behoud van open landschap, en de provincie bijdraagt aan groen versterking en investeringen in ov en fiets.

Lees hier meer over regionale plannen:

- Ringpark (buffer om Utrecht): <https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ontwikkeling/ringpark#doelstelling>
- Mobiliteitsdoelen: <https://programma-uned.nl/wat+is+u+ned/doelen/default.aspx>
- Programma groenversterking: <https://www.provincie-utrecht.nl/actueel/nieuws/provincie-en-gemeenten-samen-voor-groen-om-de-stad>
- Omgevingsvisie Provincie Utrecht: <https://omgevingswet.provincie-utrecht.nl/naar-een-visie/terinzagelegging/ontwerp-omgevingsvisie-provincie-utrecht>

Vraag 1: Hoeveel bouwen?

College en raad hebben, mede op basis van de regionale plannen, berekend dat er tot 2040 in Houten 4.800 woningen bij zouden moeten komen. Dat is een evenredig deel van de provinciale opgave (5%). Enerzijds is dat solidariteit: iedere gemeente in Utrecht doet zijn deel. Anderzijds bouwen we tevens voor Houtenaren, die óók te maken hebben met woningnood.

In Houten staan nu ongeveer 20.000 woningen, dus het gaat om een uitbreiding met 25%. Dat lijkt veel, maar als deze in 20 jaar wordt gerealiseerd gaat het om ca. 250 woningen per jaar; een nogal geleidelijke uitbreiding dus. Dat is wel meer dan wat Houten nu ook al ieder jaar bouwt (~220 per jaar). Zie CBS:

<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/81955NED/table?fromstatweb>

Vraag 2: Welke woningen zijn nodig?

Het is niet eenvoudig te voorspellen welke woningen we nodig hebben, omdat wat mensen zeggen te willen nogal eens afwijkt van wat men werkelijk doet als het puntje bij het paaltje komt (het is bijvoorbeeld aantrekkelijk om in een groot huis te blijven wonen als de kinderen het huis uit zijn). Ook is de toekomstige bevolkingssamenstelling belangrijk (vergrijzing). Dit is allemaal onderzocht door bureau Companen. De resultaten van hun onderzoek staan in tabel 3 (zie RK p66-73).

Er wordt o.a. ingezet op 1400 sociale huur-appartementen (29%), 1000 'goedkope' koopappartementen (21%) en 950 middeldure grondgebonden woningen (20%) – zie tabel 1. De voorziene grondgebonden woningen zullen van de goedkoopste categorie zijn, maar helaas is dit op de huidige woonmarkt niet echt goedkoop te noemen; tot 350.000 euro per stuk. Deze woningtypen zijn overigens de standaardcategorieën, de gemeente streeft ook naar creatieve oplossingen: bijvoorbeeld een complex met diverse woningen voor jongeren en senioren en levensloopbestendige woningen.

Tabel 1 Woningprogramma (RK p66). Zie ook de tabel op p21 van de RK.

Programma Ruimtelijke Koers					
Afronding op 25-tallen	Typologie	Prijssegment	Netto behoefte	Voorzien in de Ruimtelijke Koers	Surplus
Sociale huurappartementen	Gestapeld	Sociale huur	950	950	-
Intensieve zorg (sociale huur)	Gestapeld	Sociale huur	450	450	-
Sociale huurwoningen	Grondgebonden	Sociale huur	0	0	-
Middeldure huurappartementen *	Gestapeld	67% md / 33% d	225	225	-
Koopwoningen tot € 350.000 v.o.n.	Grondgebonden	Middelduur	950	950	-
Koopwoningen € 350.000 – 450.000 v.o.n.	Grondgebonden	Duur	0	450	+ 450
Koopwoningen vanaf € 450.000 v.o.n.	Grondgebonden	Duur	50	250	+ 200
Koopappartementen tot € 250.000 v.o.n.	Gestapeld	Goedkoop	1.000	1.000	-
Koopappartementen vanaf € 250.000 v.o.n. **	Gestapeld	50% md-50% d	252	525	+ 300
Totaal			3.850	4.800	+ 950

Vraag 3: Hoe bouwen? Principes.

Houten is gebouwd volgens principes die iedereen wil vasthouden in de Koers:

- De hoofdstructuur wordt gevormd door het fiets- en voetpadennet (auto's rijden via de rondweg)
- Er is veel groen (en ook enig blauw) tussen de bebouwing
- Er is overwegend laagbouw in de wijken (veel 2 en 3 lagen met kap, met accenten van 4-6 lagen, o.a. bij de inprickers). In het Centrum is beperkt hogere bouw (bijvoorbeeld gebouw van 14 verdiepingen, aan het Onderdoor boven de bioscoop), en in Castellum gaan we tot 7 lagen met kap.

Voor de toekomst komen hierbij:

- Houten moet klimaatbestendig zijn (in verband met hittestress is veel groen wenselijk, en vanwege heftig buien wateropvang (buffers) noodzakelijk)
- We willen energie- en klimaatneutraal bouwen (doel: 2040 klimaatneutraal)
- Het fietspadennet kan een "upgrade" gebruiken vanwege toegenomen drukte en gebruik door andere voertuigen
- Er is (nog meer) aandacht voor voetgangers.

Aanvullende overwegingen:

- Als je aantallen wilt bouwen én betaalbaar ontkom je niet aan (ook) hoger bouwen.
- Groene ruimte is schaars: vandaar dat we liever eerst willen verdichten in plaats van Houten opnieuw à la Vinex uit te breiden. Verdichting -dus compact bouwen- is energie-technisch gunstiger (o.a. minder verplaatsingen). Daar staat tegenover dat klimaatbestendigheid bij meer woningen per ha moeilijker kan zijn.
- Er is financieel meer mogelijk als we compacter bouwen; bijvoorbeeld parkeren ondergrond wordt mogelijk bij bepaalde bouwhoogte waardoor ruimte op straat vrij is en blijft voor groen. Investeren in groen is beter mogelijk als er meer woningen per oppervlakte zijn (levert meer geld op voor investeren in groen).
- Drukke. Compacter bouwen betekent meer mensen, en dus meer verkeersdrukke en parkeerdruk. Je ontkomt daarmee niet aan ondergronds parkeren (mooi maar duur) en een of andere vorm van parkeerregulering. Fietspaden zullen verbreed moeten worden, ook vanwege de toename in gebruik door e-fietsen, bakfietsen en elektrokarren. Echter het alternatief van uitbreiding zal (waarschijnlijk)

het aantal auto-bewegingen in en om Houten sterker laten toenemen dan inbreiding. Bij inbreiding kunnen we daarentegen rekenen op meer fiets en loop verkeer. In beide gevallen een toename van verkeersbewegingen, maar daarbij heeft fietsen en lopen de voorkeur.

Vraag 4: Waar bouwen?

Ondanks de grote bevolkingsdichtheid is er in Utrecht nog redelijk wat groene open ruimte, en de consensus is dat we die ruimte graag zo willen houden. De provincie heeft daarom gebieden aangewezen waarbinnen je mag bouwen (z.g. rode contour); daarbuiten is bouwen in principe niet toegestaan.

Waar zou je in Houten kunnen bouwen?

Alle mogelijkheden

Alle mogelijke gebieden zijn aangegeven op p43 van de Ruimtelijke Koers (“Vier toekomstmodellen voor Houten”):

- Centrum + Molenzoom + Koppeling
- Hof van Wulven, Doornkade en Utrechtseweg-Oost (‘Houten Noordwest’)
- Houten-Oost

Bouwen in de kleine kernen (Schalkwijk, ’t Goy, Tull en ’t Waal) is ook een mogelijkheid (en ook zeker de bedoeling) maar vooralsnog kan dat niet buiten de rode contour.

Binnen de kom

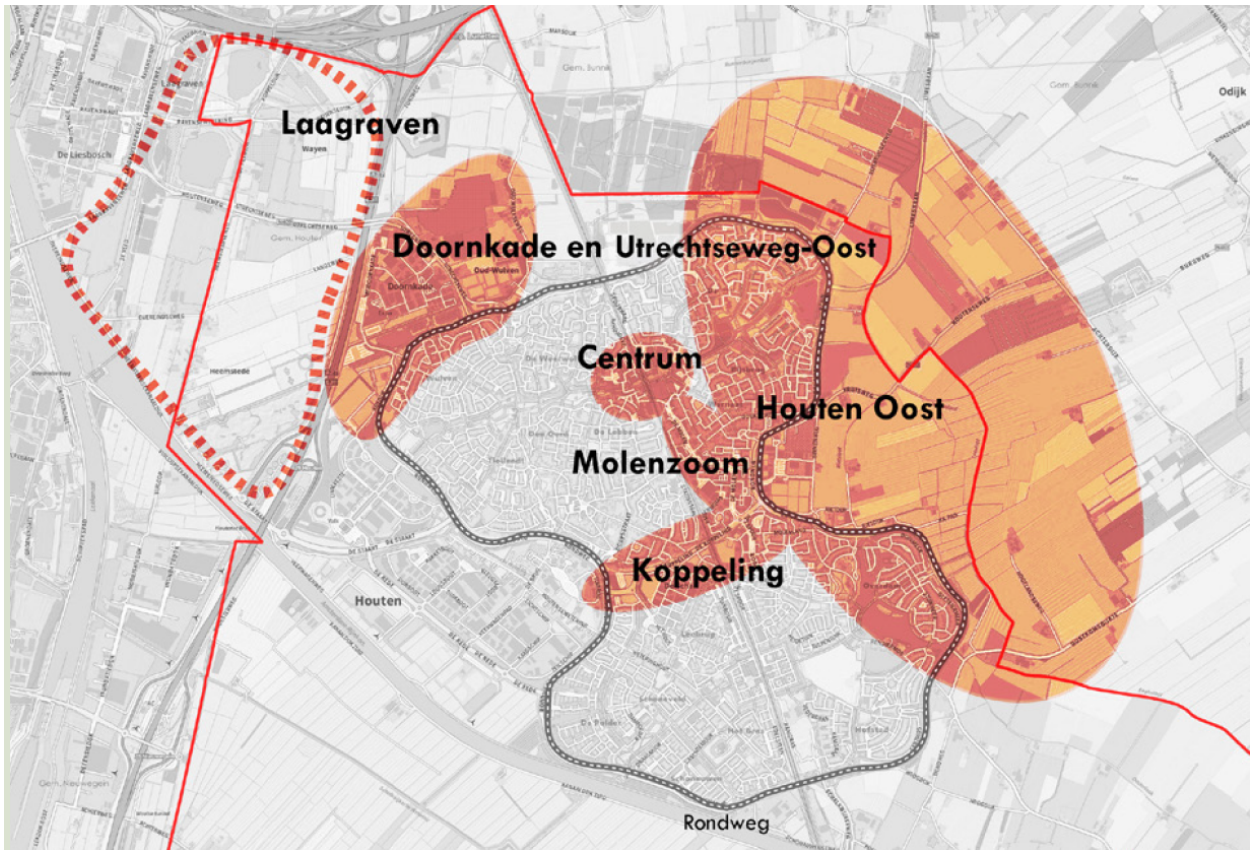
In figuur 1 zijn de gebieden weergegeven waar gebouwd zou kunnen worden. Dit rode gebieden zijn globaal, waar precies je kunt bouwen hangt af van reeds bestaande bebouwing en groen. Als het even kan wil je niet slopen, en bestaand groen behouden.

Het eerste wat je zou kunnen doen is *inbreiding*: het benutten van geschikte plekken binnen het stedelijke gebied. Geschikte plekken zijn daar waar er leegstaande kantoren zijn of bedrijfsgebouwen, of stukken grond braak liggen of vrijkomen (bijvoorbeeld doordat een school niet meer nodig is). Kantoren kunnen worden omgebouwd tot appartementen.

Daarmee kom je op de Molenzoom en Koppeling (+ Schaft). Dit is ‘no regret’, het gaat om opvullen en ‘rood voor rood’: er gaat geen groen verloren.

- Uitwerking Molenzoom: zie RK paragraaf 5.3 en p130, p136 en p137.
- Uitwerking Koppeling: zie RK paragraaf 5.4 en p140 en p144.

Je kunt ook denken aan het centrumgebied, maar wat je daar kunt doen hangt af van beschikbare ruimte en wanneer bestaande gebouwen vervangen worden: als een gebouw in goede staat verkeert is het kapitaalvernietiging om het te slopen. Overigens is slopen niet aan de gemeente, maar aan de eigenaren, bijvoorbeeld Viveste, die al heeft aangegeven hier voorlopig niet aan te denken. Hierbij moet wel bedacht worden dat de koers loopt tot 2040 – over 10 jaar kunnen zaken anders liggen.



Figuur 1 Kaart van Houten met alle mogelijke bouwlocaties (Ruimtelijke Koers p43). N.B. Dit is een zeer globale weergave.

Voor deze drie gebieden stelt de Ruimtelijke Koers de volgende globale aantallen voor:

- Molenzoom: 1000 woningen
- Koppeling en Schaft: 725 woningen
- Centrum: 875 woningen

Deze getallen zijn schattingen die als volgt zijn gemaakt:

- Eerst is een lijst gemaakt met mogelijke plekken, en het aantal woningen dat je op die plek kwijt zou kunnen (uitgaande van een redelijke bouwhoogte: voor appartementen zou dat bijvoorbeeld 4 of 5 kunnen zijn. De aangehouden dichtheid voor deze plekken is gemiddeld 4-5 lagen (= 70 woningen per ha)
- Vervolgens is de kans geschat dat de plek daadwerkelijk vrijkomt in de komende 20 jaar (van 0% tot 100% in stappen van 25%).
- Dan wordt per plek het aantal woningen vermenigvuldigd met de kans op realisatie
- Tenslotte worden deze getallen bij elkaar opgeteld, en dat geeft de verwachtingswaarde van het aantal woningen dat gebouwd kan worden.

De details van deze berekeningen zijn geheim i.v.m. de onderhandelingspositie van de gemeente.



Figuur 2 Kaart van Houten met mogelijke bouwlocaties Centrum, Molenzoom, Koppeling+Schaft (oranje). Ruimtelijke Koers p59. In dit plaatje is de rondweg naar Noordwest verlegd.

Tabel 1 Voorgestelde aantallen woningen per gebied (zie RK p116)

Woningbouwprogramma per deelgebied					
Woningaantallen afgerond op 25-tal	Totaal	Centrum	Molenzoom	Koppeling	Noordwest
Sociale huur incl. zorgeenheden (max. € 737,- per maand)	29%	20%	20%	35%	35%
Goedkope koop (< € 250.000 v.o.n.)	21%	34%	33%	21%	10%
Middelduur (€ 250.000 - € 350.000 v.o.n. & € 737,- - € 1.000,- huur p.m.)	28%	14%	15%	34%	38%
Duur (> € 350.000 v.o.n. & > € 1.000,- huur p.m.)	22%	32%	32%	10%	17%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%
Totaal	4.800	875	1.000	725	2.200

Buiten de kom

Binnen de kom zou je ongeveer de helft van het gewenste aantal van 4800 kwijt kunnen, de vraag is waar de andere helft (2000-2500) kan komen. In principe zijn er twee opties (zie figuur 1):

- Houten Noordwest (Hof van Wulven, Doornkade en Utrechtseweg-Oost):
- Houten-Oost (buiten de rondweg)

De Ruimtelijke Koers kiest voor Houten-Noordwest en openhouden van Houten-Oost voor natuurversterking (o.a. terugbrengen van een tak van de Oude Rijn). De uitwerking van Houten Noordwest is te vinden op pagina's 146, 150 en 153 van de Ruimtelijke Koers.

Alle argumenten voor de keuze Houten Noordwest of Houten Oost zijn te vinden op p65 van de Ruimtelijke Koers. De voornaamste zijn:

Tabel 2 Voordelen en nadelen van Houten-Noordwest en Houten-Oost (zie ook ruimtelijke Koers p65)

Locatie	Houten Noordwest	Houten Oost
<i>Voordelen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Combinatie met revitalisatie Doornkade • Duurzaam ruimtegebruik binnen rode contour, Houten-Oost blijft groen: natuurontwikkeling! • Lagere beheers- en onderhoudskosten • Beter financieel perspectief op lange termijn 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente heeft grondeigendom, daarom ontwikkeling waarschijnlijk makkelijker • Veel ruimte voor aantrekkelijke groene woonwijk. Mogelijk in combinatie met inrichting Kromme Rijn-landschap • Beter financieel perspectief op korte termijn
<i>Nadelen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Maatregelen nodig i.v.m. geluid en luchtkwaliteit van A27 • Verleggen rondweg ingewikkeld en duur • Verplaatsing SV Houten nodig. • Veel verschillende grondeigenaren daarom ontwikkeling complex en onzeker (met name Jongerius-gebied is cruciaal) • Milieucirkels rond bestaande bedrijven kunnen bouw vertragen • Slechter financieel perspectief op korte termijn 	<ul style="list-style-type: none"> • Open landschap wordt opgeofferd – niet binnen rode contour (dus in principe verboden door provincie) • Hogere beheers- en onderhoudskosten openbare ruimte • Doornkade moet alsnog gerevitaliseerd (kosten) • Slechter financieel perspectief op lange termijn

Eisen aan de bouw - gebiedspaspoorten

Ongeveer een derde van de Koers wordt besteed aan spelregels en richtlijnen per gebied, de z.g. gebiedspaspoorten (p108-165).

Een belangrijk algemeen discussiepunt is: hoe hoog gaan we bouwen? In Houten zijn veel “standaardhuizen” gebouwd van 2, 3 of 4 lagen met tuin. Echter vanuit het oogpunt van ruimtegebruik is het efficiënter om appartementengebouwen te maken met grotere hoogte. Uiteraard moet een hoger gebouw wel passen bij de omgeving.

In de RK worden allerlei voorwaarden gesteld:

- gemiddelde bouwhoogte vastgelegd in zones
- bovenste verdieping uitvoeren als ‘setback’
- toepassing van platte en hellende daken
- door getrapte bouw aansluiten bij omgeving
- variëren van hoog en laag
- minimale afstanden tussen gebouwen
- hoge gebouwen zijn “staand” (zodat ze een minder massieve indruk maken)
- maximaal grondoppervlak voor hoge gebouwen

Naast voorwaarden aan gebouwen zijn er ook voorwaarden op groen- en energiegebied, zoals:

- 60% van het oppervlak is groen en blauw
- Groen-blauwe fietsroutes
- Ontharding en aanleg van wadi's.
- Er wordt per gebied naar energieneutraliteit gestreefd (dat is niet altijd haalbaar).

De gebiedspaspoorten leggen voor elk gebied het woningprogramma vast in percentages, en per zone maximale bouw- en goothoogte. Ieder paspoort bevat tevens een voorbeelduitwerking (het is goed om te benadrukken dat dit slechts *voorbeelden* zijn. Per gebied zullen samenhangende plannen gemaakt moeten worden met alle stakeholders).

In plaats van het herhalen van de gedetailleerde voorschriften wordt de lezer verwezen naar hoofdstuk 5 van de Koers.

Ontwikkelstrategie

We kunnen ons voorstellen dat de geïnteresseerde lezer die tot hier gekomen is zal zeggen: "Mooie plannen, maar hoe zorgt de gemeente dat die werkelijkheid worden?" Dat is best een uitdaging, want de ambities zijn hoog: duurzaam klimaatbestendig bouwen, veel groen, nul-op-de-meter, goed ingepast in de omgeving, met participatie door omwonenden. Tegelijkertijd is de gemeente meestal niet grondeigenaar, en is ze afhankelijk van ontwikkelaars voor de uitvoering – hetgeen betekent dat er ook nog winst te behalen moet zijn. De Ruimtelijke Koers legt randvoorwaarden vast in de vorm van gebiedspaspoorten (zie hierboven), en zal onderdeel gaan uitmaken van een Ruimtelijke Visie (volgens de in te voeren Omgevingswet). Ook zal nog een Woonvisie worden vastgesteld.

Er is natuurlijk geld nodig: met name voor Noordwest zijn dat investeringen voor infrastructuur en landschap. Geld kan gedeeltelijk komen uit de gebiedsontwikkeling zelf (er is kostenverhaal mogelijk voor bovenwijkse voorzieningen), maar de gemeente zal zelf moeten bijdragen, en ook is extern geld nodig. Bijvoorbeeld het verleggen van de rondweg kan niet zonder provinciaal of rijksgeld. Datzelfde geldt voor de voorziene natuurversterking in Houten-Oost.

De globale volgorde in de tijd is eerst Centrum en Molenzoom, daarna Koppeling. De ontwikkeling in Noordwest is voorzien in drie fasen: Hof van Wulven, Doornkade en Utrechtseweg Oost.

Per jaar wordt er driemaal gerapporteerd over de voortgang, en jaarlijks kunnen bijstellingen plaatsvinden.

Zienswijzen

Er zijn iets minder dan 400 zienswijzen ingediend. Zonder iemand tekort te willen doen, enkele interessante algemene zienswijzen (die het niet altijd eens zijn met de Koers) zijn:

No 126: GGD (over gezondheidsaspecten van bouw op Doornkade)
No 322: Kamphorst (algemeen stedenbouwkundig)
No 341: NVM (over woningbehoefte)
No 345: Rijkswaterstaat (vooral over verkeer)
No 363: Van Noordenne (algemeen stedenbouwkundig)
No 376: Dekker (over bouwen in Houten NW)
No 393: Wagenmans (bouwen in Houten-Oost i.p.v. Houten NW)
No 394: Waterschap HDSR

BIJLAGE: Wat betekent inbreiding met 4 of meer lagen?

Het is niet zo eenvoudig om je van papier voor te stellen hoe een gebouw van 4 lagen of meer in de realiteit overkomt. Daarom hieronder enige voorbeeldfoto's uit Houten. We zouden echter iedereen willen aanraden om eens in Houten rond te fietsen om een goede indruk te krijgen: gebouwen van 4 en 5 lagen zijn niet ongebruikelijk.



Figuur 3 Appartementengebouw aan Stationserf bij Koppeling, 5 hoog getrapd.



Figuur 4 Appartementengebouw aan Molenzoom, 5 hoog.



Figuur 4 Houten Castellum (6 lagen – onderste laag is ‘dubbel’).

Hoe kun je een stuk land van 50x30m gebruiken?



- Getrapt tot 8 verdiepingen
- Elke woning met balkon en/of dakterras of tuin
- Mix van 1, 2, 3, 4, 5 kamer woningen
- 67 woningen
- Van 164.000 – 419.000 euro



- Een rij met huizen van 3 woonlagen
- Elke woning heeft een tuin
- Alleen 4 kamer woningen
- 9 woningen
- Vanaf ~ 260.000 euro