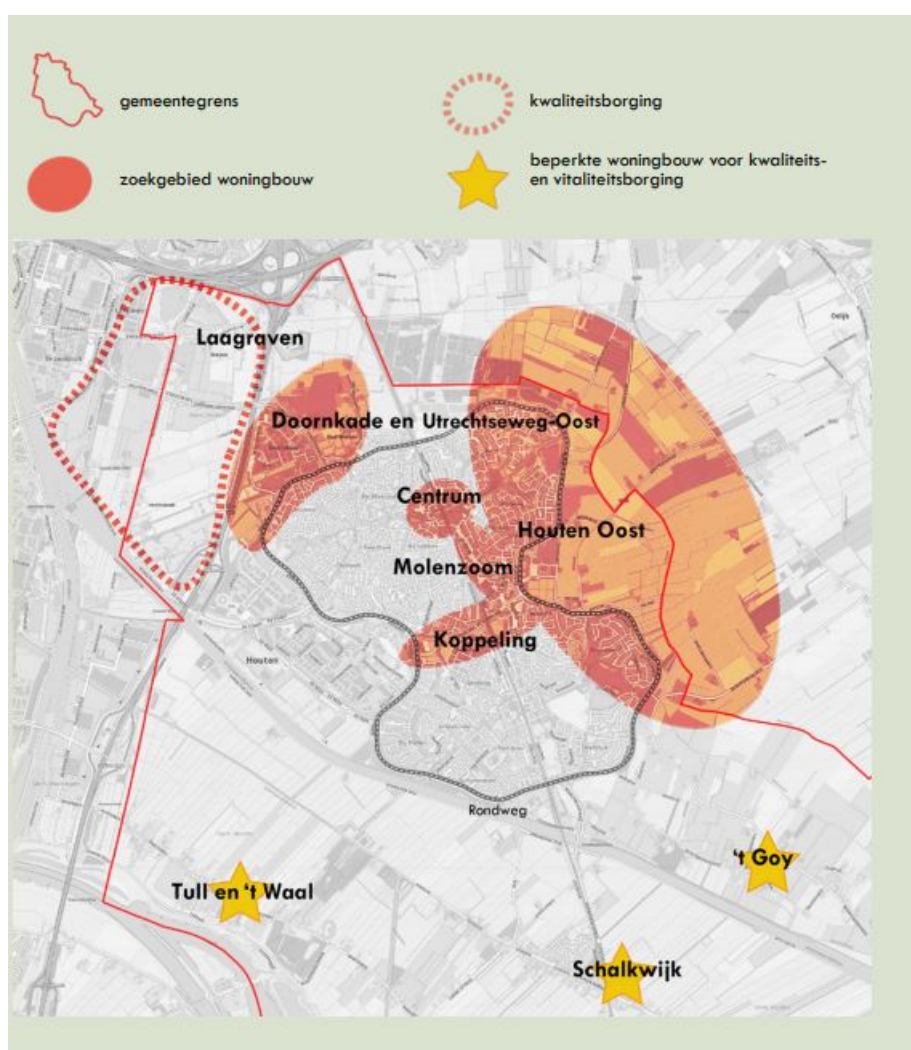


# Ruimtelijke Koers En Manifest Houtense Koers



**Mogelijke Bouwlocaties Houten 2020-2040**

## 1. Inleiding

Houten staat voor een forse uitdaging. Er ligt een extra woonbehoefte van bijna 5000 woningen tot 2040. Dat is een toename van bijna 25% ten opzichte van de 20.000 woningen die Houten momenteel rijk is.

Er wordt met name een tekort verwacht van woningen voor senioren en (jonge) alleenstaanden. Hoeveel extra woningen precies, de plek waar deze moeten komen en wat voor soort woningen het moeten zijn, dat is de puzzel waar het College en de Raad momenteel voor staan.

Het College heeft de “**Ruimtelijke Koers**” (RK) opgesteld waarin op hoofdlijnen een aantal keuzes zijn gemaakt. Het doel is zoveel mogelijk in al bebouwd gebied te bouwen en niet te bouwen in open gebieden; dit is in overeenstemming met het provinciaal beleid. De **fractie van GroenLinks** Houten steunt de uitgangspunten en keuzes uit de Ruimtelijke Koers onder voorbehoud van de uitkomsten van het onderzoek naar de mogelijkheden van woningbouw in Noord-West en Oost.<sup>1</sup>

Door een aantal betrokken Houtenaren is eind 2020 het “**Manifest Houtense Koers**” (MHK) opgesteld. In dit document wordt een alternatieve visie geschetst voor het realiseren van de bouwopgave van Houten. In het MHK kiest men voor minder verdichting in het centrum, niet bouwen in Noord-West en een bijzondere wijk van ca. 3000 woningen in Houten-Oost (daar bouwen moet nog wel met de provincie worden afgestemd). Globaal gezien lijkt dit plan haalbaar maar het Manifest moet nog wel verder uitgewerkt en onderbouwd worden. De gemeenteraad heeft gevraagd de haalbaarheid van het bouwen in Oost te onderzoeken. Een **aantal leden** van GroenLinks is enthousiast over dit Manifest.

## 2. Wat zijn de belangrijkste kenmerken van de Ruimtelijke Koers?

- 4800 woningen, waarvan 1600 huis-met-tuin en 3200 appartementen; 30% sociale huur.
- Verdichting: binnen de bestaande bouw bijbouwen en ombouwen door bijvoorbeeld het transformeren van bedrijven en kantoorpanden naar woningen. Daarnaast versterking van groen in deze wijken.
- Verdichting van het Centrum/de Molenzoom/ de Koppeling (meer hoogbouw, op een getrapte manier) met behoud van groene ruimte.
- Energieneutraal en klimaat-adaptief bouwen met groene gevels en daken en inzetten op groen op straat (parkeren zoveel mogelijk ondergronds). Veel groen in directe woonomgeving en voorrang voor langzaam verkeer.
- In Noord-West (Doornkade/Utrechtseweg) zullen woningen toegevoegd worden naast het vernieuwen van de bedrijven. De hoeveelheid te bouwen woningen hangt af van de uitkomst van het onderzoek dat de Gemeenteraad gevraagd heeft naar aanleiding van het advies van de GGD. Of bedrijven en woningen gemengd of gescheiden van elkaar gebouwd worden hangt ook af van de uitkomsten van het onderzoek.
- Houten Oost blijft bij voorkeur onbebouwd en open voor natuur en recreatie. Er is in Oost een landschapspark gepland waarin (oude) riviergeulen van de Kromme Rijn weer zichtbaar worden. Echter, als er niet genoeg woningen in Noord-West gebouwd kunnen worden, zou er een beperkte uitbreiding van woningen in Oost nodig kunnen zijn.

## 3. Wat zijn de belangrijkste kenmerken van het Manifest Houtense Koers?

- De Houtense Koers gaat uit van dezelfde hoeveelheid woningen als de Ruimtelijke Koers: 4800.
- De Houtense Koers kiest voor Houten-Oost als voornaamste woningbouwlocatie. Open landschap is belangrijk maar ondergeschikt aan het kunnen aanbieden van voldoende laagbouwwoonwoningen in een gezonde en groene omgeving. De nieuwe wijk wordt een volwaardige wijk met een volledig palet aan voorzieningen (medisch centrum, winkels e.d.).
- De nieuwe woonwijk gaat een grote diversiteit aan woontypes bieden, allen energieneutraal en zeer duurzaam gebouwd. De twee oude Kromme Rijnarmen zullen als uitgangspunt genomen worden bij de ontwikkeling van de wijk. Ecologen worden betrokken bij de ontwikkeling met als doel de natuurwaarde van de wijk te maximaliseren.

---

<sup>1</sup> resultaten verwacht medio 2021.

- In Centrum, Koppeling en Molenzoom zullen een deel van de bedrijven/kantoorpanden omgebouwd worden tot woningen. Omdat daar minder woningen voorzien zijn, zal de verdichting minder zijn en ook de gestapelde bouw minder hoog.
- Het unieke karakter van Houten wordt behouden door minder hoge bouw, veel groen in de directe woonomgeving en voorrang voor langzaam verkeer.
- De Doornkade krijgt een impuls als duurzaam bedrijventerrein. Er worden geen woningen gebouwd.

#### 4. Het proces: wat is er tot nu toe gebeurd en gaat er in de nabije toekomst gebeuren?

Inwoners hebben in verschillende presentaties, fietstochten, werksessies meegedacht over hoe Houten zich de komende jaren zou moeten ontwikkelen. Na de presentatie van het Ontwerp door de gemeente zijn er bijna 400 zienswijzen door bewoners en organisaties ingediend.

In september 2020 is de Ruimtelijke Koers door het College uitgebracht: een serie documenten van bij elkaar meer dan 1000 pagina's. Een aantal inwoners is niet blij met dit eindresultaat getuige de bezwaarschriften die zijn ingediend en toegelicht tijdens een aantal "ronde tafel gesprekken" (RTG's). Ook ligt er een verzoek om een **Referendum** over de Ruimtelijke Koers, dat ondertekend is door 4250 Houtenaren. De vraag die aan de bewoners van Houten voorgelegd gaat worden is: "Bent u voor of tegen het voorgenomen raadsbesluit over de Ruimtelijke Koers Houten 2040?"<sup>2</sup>.

Begin januari heeft de **GGD regio Utrecht** de raad geïnformeerd over de effecten op de gezondheid bij een keuze voor woningbouw in het Noordwesten van Houten, in de nabijheid van de snelwegen. Woningbouw op een afstand van minder dan 300m van een snelweg werd vanuit gezondheidsperspectief afgeraden.

Eind januari zijn er een drietal achtereenvolgende gemeenteraadszittingen geweest met ruim 80 moties en amendementen. Een belangrijk besluit van de Gemeenteraad was dat er nader onderzoek moet komen naar de impact van het GGD advies op de bouw mogelijkheden in **Noord-West** (en ook de positie van SV Houten en het al dan niet verleggen van de rondweg). Omdat er in Noord-West dan wellicht minder huizen kunnen worden gebouwd dan beoogd, kwam **Oost** opnieuw in beeld als locatie. Het "Manifest Houtense Koers" moet gebruikt worden als bron van inspiratie. De plannen voor **verdichting** in Centrum, de Koppeling en de Molenzoom bleven in de Raad overeind.

Eind maart zal in de gemeenteraad opnieuw worden gesproken over de Ruimtelijke Koers, naar aanleiding van de uitslag van het Referendum, dat op 17 maart tezamen met de Tweede Kamer verkiezingen wordt gehouden. Deze zomer komt het aanvullende onderzoek naar Noord-West en Oost beschikbaar voor besluitvorming in de gemeenteraad.

#### 5. Overeenkomsten tussen de Ruimtelijke Koers en het Manifest Houtense Koers.

De Ruimtelijke Koers en het Manifest Houtense Koers onderschrijven beiden dát er extra gebouwd moet worden en dat het woningaanbod gevarieerder moet worden.

- Er ligt een **woningopgave** van ca 4800 woningen. Er zijn in Noord en Zuid tussen 1980 en 2015 met name grondgebonden woningen (huizen-met-tuin) voor gezinnen gebouwd.
- Er moeten **betaalbare woningen** voor starters en jongeren bijkomen.
- Met name tot 2030 is er ook behoefte aan extra **sociale huurwoningen**.
- In 2030/40 is er een grote behoefte aan **seniorenwoningen** en woningen met zorg dichtbij. Een grote groep inwoners is in Houten komen wonen in Noord (1980) en Zuid (2000), en wordt nu tegelijk oud.
- De oudere inwoners moeten worden verleid te verhuizen zodat de eengezinswoningen weer vrijkomen voor jonge gezinnen (**doorstroming**).

In het Centrum/Molenzoom/de Koppeling kunnen **kantoren en bedrijven omgevormd** worden tot woningen. Over de hoeveelheid woningen hier en het maximum aantal woonlagen verschillen de Koersen echter.

<sup>2</sup> Dus inclusief de aangenomen wijzigingsvoorstellen en de onderzoeken die door de gemeenteraad zijn gevraagd.

Een probleem dat in beide Koersen wordt gezien is dat door toename van het aantal woningen in Houten en de regio, de druk op het bestaande autowegennet groter wordt.

Ook binnen Houten zal de verkeersdruk toenemen. Daarom moet er vol ingezet worden op **OV** en **fiets** en beperking van autogebruik. De fietsstructuur moet verbeterd worden omdat het fietspad steeds meer ook gebruikt wordt door 'snelle' (elektrische) fietsen en bredere (bak)fietsen voor bijv. vervoer van kinderen.

Daarnaast zullen er oplossingen moeten komen voor de **parkeerproblematiek** zoals: betaald parkeren, parkeervergunningen, parkeergarages onder de grond en parkeerplaatsen dubbel gebruiken.

Beide Koersen willen een bijdrage leveren aan de **klimaatopgave** enerzijds door duurzame woningen te bouwen en anderzijds extra klimaat ondersteunende maatregelen te nemen (verbeteren groen/blauwe infrastructuur).

## **6. Verschillen tussen de *Ruimtelijke Koers* en het *Manifest Houtense Koers*.**

De Ruimtelijke Koers en het Manifest Houtense Koers verschillen in wáár en hóé er gebouwd moet worden.

### Locaties (globale aantallen woningen).

- RK: in Noord-West 2200 woningen en Centrum/Molenzoom/Koppeling 2600 woningen.
- MHK: in Oost 3300 woningen en Centrum/Molenzoom/Koppeling 1500 woningen.

### Laag-/Midden-/Hoogbouw.

- RK: Midden- & Hoogbouw  
Bouwen binnen het bestaande Houten maakt het noodzakelijk om in hogere dichtheid én hoger te bouwen. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de (woningen in de) omgeving door getrapt te bouwen. Ook zullen hogere en lagere gebouwen met elkaar gemengd worden (in het centrum gemiddeld 5-6 lagen, maximaal 5 à 11 gebouwen van 7 tot 14 lagen).  
In de ontwerpfase zal er nadrukkelijk aandacht zijn voor het elkaar ontmoeten als bewoners.
- MHK: Laagbouw & Middenbouw  
In de nieuwe woonwijk in Oost zal maximaal 4 hoog gebouw worden (laagbouw). Sociale samenhang en veiligheid is in een laagbouw wijk – volgens de opstellers van het MHK - van nature meer aanwezig.  
In het Centrum/Molenzoom/ Koppeling kan op een aantal plekken wellicht wat hoger gebouwd worden. De verwachting is gemiddeld 4-5 lagen, maximaal 6 hoog.

### Betaalbare woningen.

- RK: om betaalbare woningen te kunnen bouwen voor starters / sociale huurwoningen zal je de hoogte in moeten gaan omdat je de grond daarmee efficiënter gebruikt.
- MHK: Betaalbaar bouwen kan ook in Oost met laagbouw, onder andere omdat de grond voor de helft al in eigendom van de gemeente is.

### OV/Fiets/Parkeren/Verkeersdruk.

- RK: Noord-West: met de fiets dicht bij Utrecht; met de fiets is het station goed bereikbaar; voor mensen die minder mobiel zijn moet er een goede ondersteuning komen om gebruik te maken van het station.
- MHK: Oost: met de fiets is station goed bereikbaar; voor mensen die minder mobiel zijn moet er een goede ondersteuning komen om gebruik te maken van het station.

### Financiering Ruimtelijke Koers.

- De grond in Noord-West en binnen de rondweg is duur en (voor het grootste deel) niet in handen van de gemeente. Er kan wellicht subsidie van Rijk en provincie komen omdat de strategie van inbreiding gedeeld wordt door de provincie.
- Parkeergarages onder de grond zijn dure projecten. Voor hogere bouw zijn steviger, duurdere constructies nodig. De kosten worden echter ook over meerdere woningen verdeeld.

- Het is nog onzeker of Jongerius (kassencomplex aan de Noordkant van de Utrechtseweg) tegen een redelijk bedrag uitgekocht kan worden. Als dat niet lukt, gaat het bouwen aldaar niet door en zullen de woningen elders gebouwd moeten worden.
- Het eventueel verleggen van de Rondweg zodat de bebouwing binnen de rondweg blijft (en de daarmee samenhangende kosten) wordt meegenomen in het onderzoek m.b.t. Noord-West<sup>3</sup>.
- De ambitie is om Noord-West en het Centrum/Molenzoom/Koppeling te vergroenen. Voor de aanleg is geld nodig, het jaarlijkse onderhoud zal beperkt hoger liggen - omdat er al veel openbaar groen ligt dat al onderhouden moet worden.
- Het is nog niet duidelijk hoe het landschapspark gefinancierd zal worden.

#### Financiering Manifest Houtense Koers.

- De infrastructuur (wegen en groen/blauwe infrastructuur) is een hoge kostenpost, die niet door de gemeente maar door de hogere overheden betaald zal moeten worden.
- De gemeente is eigenaar van de helft van de grond in Oost, de overige delen zijn met name in handen van twee projectontwikkelaars.
- Voor de nieuwe innovatieve wijk kan wellicht subsidie binnengehaald worden als proeftuin.
- Het onderhoud van de natuur/het groen zal deels door de gemeente gedaan moeten worden en vormt daarmee een extra kostenpost.

#### Regievoering.

- RK: Gemeente heeft de regie over het gehele ontwikkeltraject door vooraf richtinggevende kaders en spelregels op te stellen en gedurende het traject deze ook actief te bewaken.
- MHK: De Gemeente heeft de regie over het gehele ontwikkeltraject én neemt in Oost als grondeigenaar / opdrachtgever een sterke positie in en kan daarmee in Oost nog meer sturing geven. Daarnaast is het faciliteren van burgerinitiatieven (CPO) en bewonersbetrokkenheid een speerpunt.

#### **Meer details zijn te vinden op:**

##### **Ruimtelijke Koers:**

<https://www.houten.nl/burgers/wonen-en-leefomgeving/ruimtelijke-koers-houten/>

##### **Manifest Houtense Koers:**

<https://www.houtensekoers.nl/>

##### **GroenLinks:**

<https://houten.groenlinks.nl/referendum-ruimtelijke-koers-17-maart>

#### **Wat vinden enkele GroenLinks leden in Houten?**

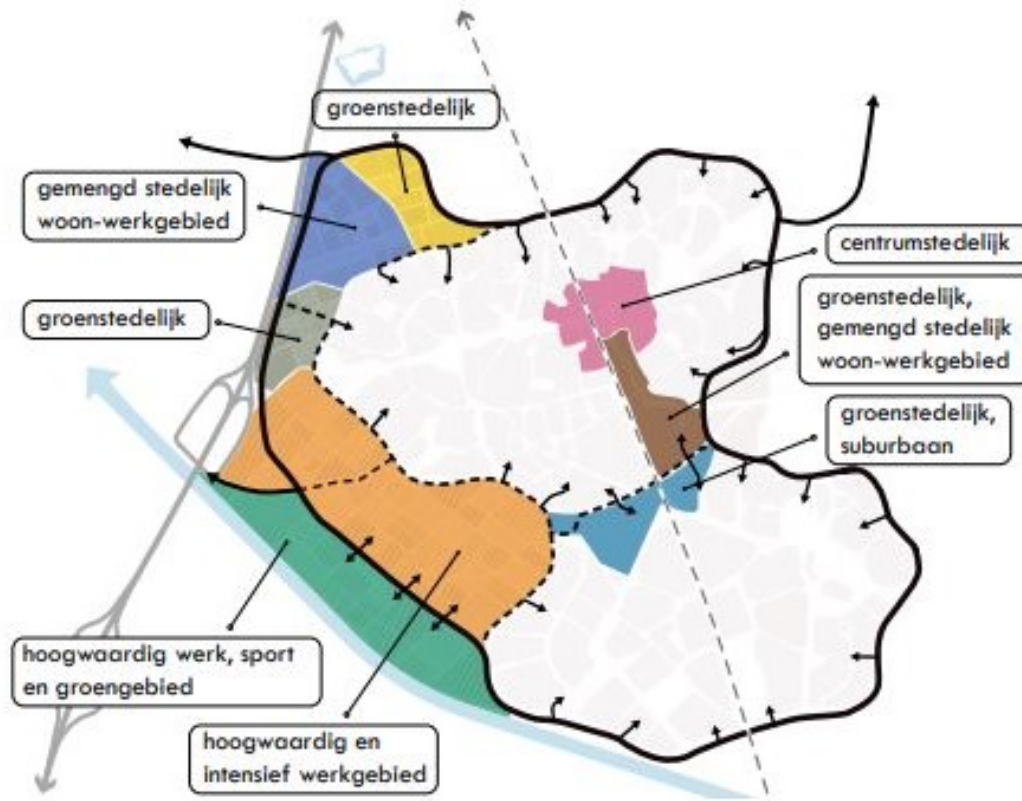
##### Over de RK:

*“Oost openhouden voor het ontwikkelen van een volwaardig natuurgebied is noodzakelijk vanuit ecologisch perspectief en voor alle inwoners van Houten erg aangenaam; we snakken naar open ruimte in onze drukke regio. Daarnaast is het uitbreiden van de Houtense woningvoorraad met appartementen een goede stap: duurzame bouw, gelijkvloers, winkels en OV om de hoek én een wijds uitzicht: ik lever mijn wat verouderde eengezinswoning er zo voor in!”*

##### Over het MHK:

*“Het idee dat er in Oost een wijk gebouwd zou kunnen gaan worden, waar alles bij elkaar komt waar ik van droom: daar gaat mijn GroenLinks hart echt sneller van kloppen. Duurzame huizen, frisse lucht, de natuur die de stad in komt en nog betaalbaar ook; Houten zou hiermee echt aan de weg timmeren. Het zou een wijk worden die een voorbeeld zou kunnen zijn voor hoe je vernieuwend ecologisch kunt bouwen. Daar zou ik graag gaan wonen en hoe gaaf zou het zijn als deze visie echt waargemaakt kan worden!”*

# Ruimtelijke Koers – schets van de nieuw te ontwikkelen gebieden (blz. 72)



## Suburbaan



30-50 WON/HA



## Centrumstedelijk



60-90 WON/HA



## Groenstedelijk



80-100 WON/HA



## Gemengd stedelijk woon-werkgebied



90-120 WON/HA



## Manifest Houtens Koers – schets van Oost (kaft)

Gebied binnen groene kader is de locatie voor de nieuwe ecologische wijk

