

Vier varianten voor Houten Oost

Gemeente Houten

juni 2024

Ziegler | Branderhorst

gemeente Houten

Inhoudsopgave

Programma Bouwen voor Houten 3
Kromme Rijn Linie Landschap 4
Bouwen vanuit het Houtens DNA 5

Ambitieweb Houten Oost 6

Het groen omarmd 7
Mobiliteit Anders 10
Haalbaarheid 13
Dorps karakter 15
Meerwaarde voor de Houtenaar 18
Duurzaam en klimaatrobuust 20

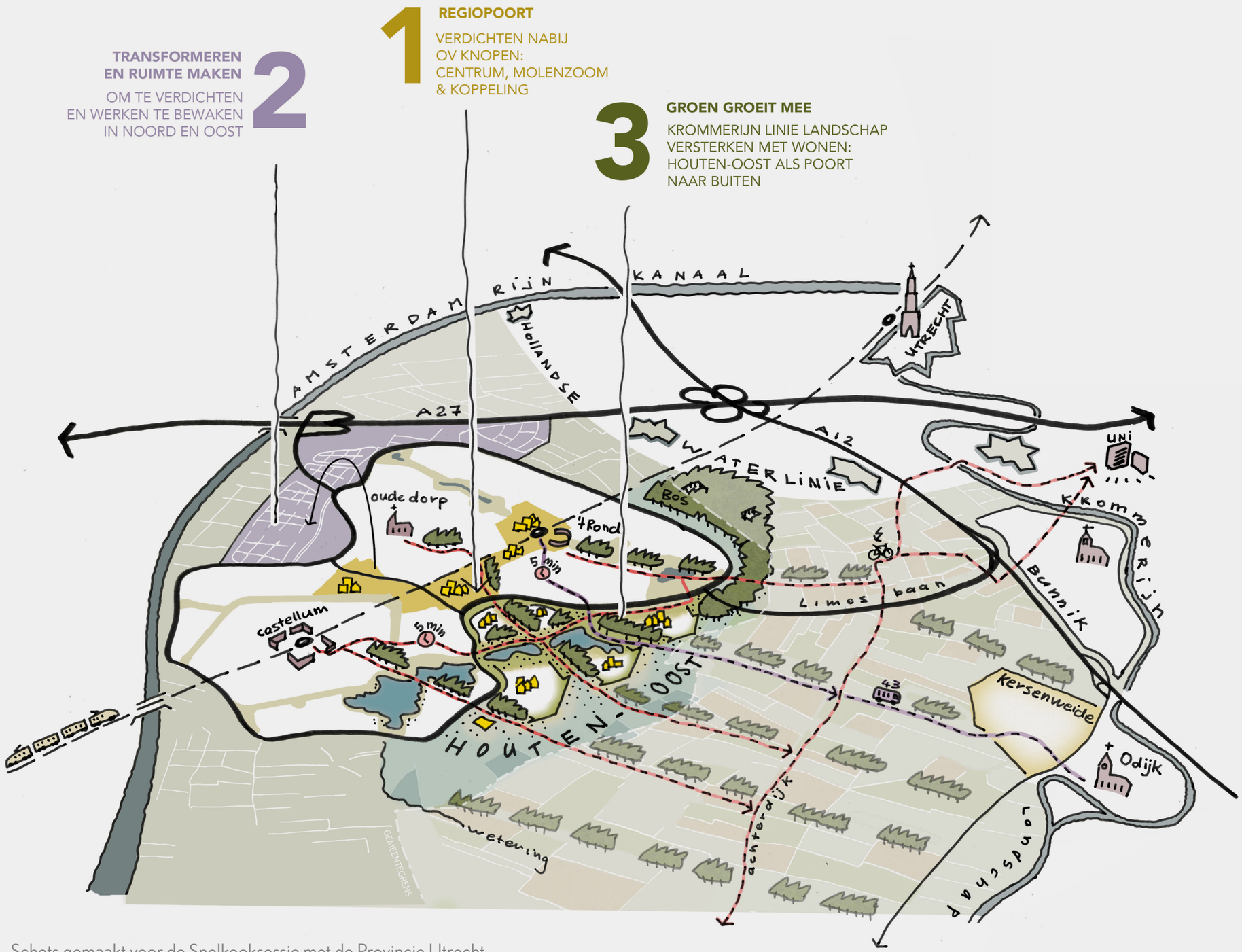
De vier varianten 23

Variant 1 24
Variant 2 27
Variant 3 30
Variant 4 33

Beoordeling 37

Bouwstenen varianten 38
Proces en participatie 39

Waarom Oost?



Schets gemaakt voor de Snelkooksessie met de Provincie Utrecht

Programma Bouwen voor Houten

In het Collegeprogramma 2022 – 2026 met de titel '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 woningbouw-opgave 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 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. Vooralsnog is de inschatting dat circa 2.000 woningen op korte/middellange termijn gerealiseerd kunnen worden in dit binnenstedelijke gebied.

Houten Oost omvat het gebied ten oosten van de Rondweg tot de gemeentegrens met Bunnik en ligt ten zuiden van de Limesbaan en ten noorden van het Oostrumsdijkje. Dit plangebied is een zoekgebied; dit houdt in dat naar het gehele gebied wordt gekeken om plaats te 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) voorzie-ningen zoals een basisschool, sport en spel, dagelijkse boodschappen en een zorgpunt.

Kromme Rijn Linie Landschap (KRLL)

Houten Oost binnen de landschappelijke structuren van het Rivierengebied

Deelgebieden Rivierengebied
bron: Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen, Provincie Utrecht (2023)

- Kromme Rijn gebied
- Schalkwijk
- Nederrijn/Lek
- Langbroek
- Flank

Cultuurhistorische en landschappelijke elementen

- archeologische vindplaatsen
  bron: Cultuurhistorische Atlas, Provincie Utrecht (2021)
- kastelen en buitenplaatsen
  bron: Cultuurhistorische Atlas, Provincie Utrecht (2021)
- monumenten
  bron: Cultuurhistorische Atlas, Provincie Utrecht (2021)
- waterwegen
  bron: Open Data Portaal, HDSR (2023)
- oude waterstromen
  bron: Cultuurhistorische Atlas, Provincie Utrecht (2021)
- limesbaan
  bron: Cultuurhistorische Atlas, Provincie Utrecht (2021)
- woningbouwlocaties regio Kromme Rijn
- zoekgebied woningbouwlocaties regio Kromme Rijn
- fruitteelt
  bron: Google Maps
- dwarskades
  bron: Kwaliteitsgids, Provincie Utrecht (2023)
- ruggengraat Kromme Rijn gebied
  bron: Kwaliteitsgids, Provincie Utrecht (2023)
- Nieuwe Hollandse Waterlinie (UNESCO)
  bron: Cultuurhistorische Atlas, Provincie Utrecht (2021)
- Forten
  bron: Cultuurhistorische Atlas, Provincie Utrecht (2021)
- Dorpskerken
  bron: Google Maps
- Gemeentegrens Houten

Verbeelding van de ambities en gebiedsontwikkelingen in de regio, kaart opgesteld door Ziegler|Branderhorst

Bouwen vanuit het Houtens DNA

Juni, 2023



1. Groen omarmd en groen omringd
Omgekeerd ontwerpen



2. Houtense fietsstructuur
Gezonde mobiliteit



3. Auto anders
Trein prominent aanwezig



4. Buurten met eigen identiteit
Menselijke maat



5. Dorps karakter
bouwen aan gemeenschappen



6. Krachtige betrokken samenleving
inwonersparticipatie



7. Voorzieningen
sociaal en stedelijk



8. Ondernemerschap
inventief en duurzaam



9. Multidisciplinair ontwerpen
begin tot eind



10. Regie nemen
samen optrekken

Ambitieweb Houten Oost

We onderscheiden ons door op drie ambities ‘excellent’ te scoren



Ambities en randvoorwaarden

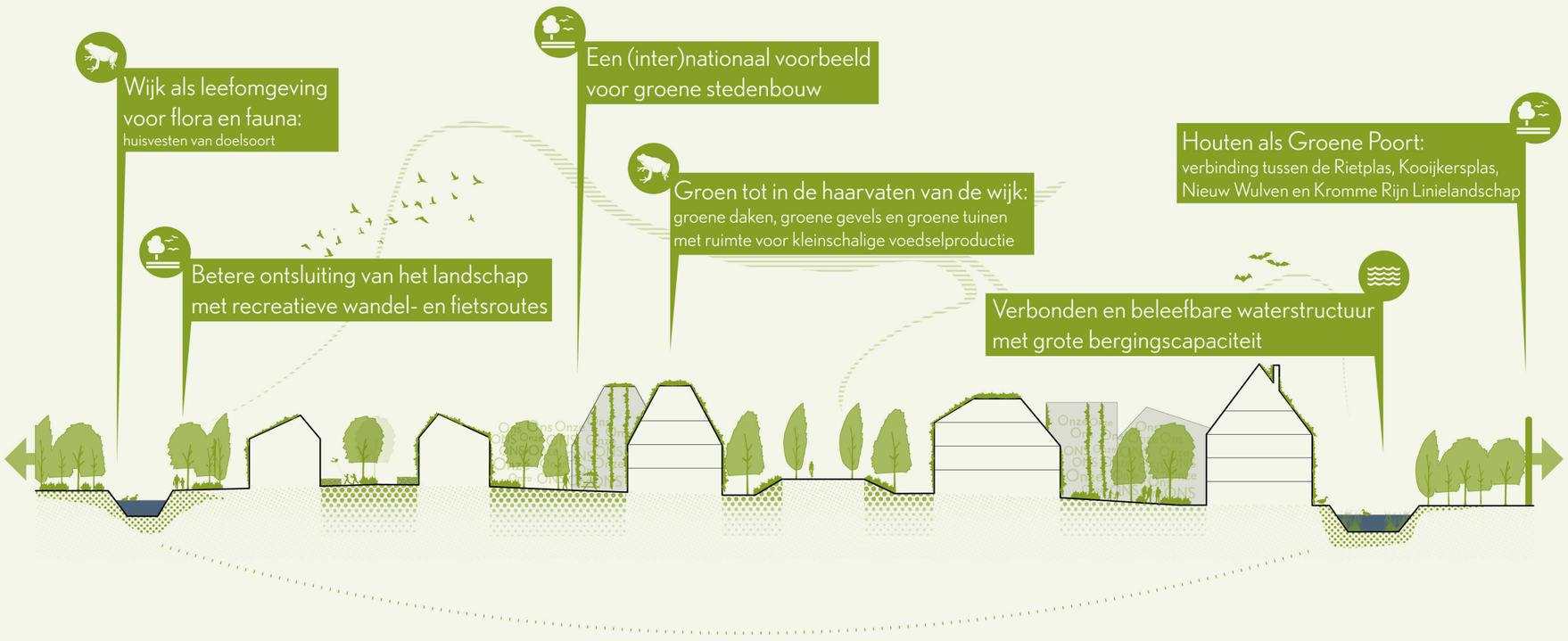
Het collegeprogramma benoemt voor de gebiedsvisie voor Houten Oost dat deze als uitgangspunt de lijnen van het Houtens Manifest dient te volgen. Het Manifest gaat uit van een woningbouwwijze die bijdraagt aan een energiepositieve, klimaatadaptieve en biodiverse voorbeeldwijk. Hierbij is de ambitie om 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 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, Houtens DNA, 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. Een wijk waarin het groen gaat functioneren als biotoop/ leefgebied voor flora en fauna; een voorbeeld is voor klimaatrobuust wonen en functioneert als een gemeenschap met zorg voor elkaar. Deze extra hoge ambities zijn met een ster aangegeven in het ambitieweb (excellent). Hierna worden de zes ambities van het ambitieweb nader uitgelegd. Elke ambitie kent drie pijlers, verbeeld als logo op het web.

Het groen omarmd

Wijk als biotoop





Groen groeit mee | Wijk als biotoop | Robuust watersysteem

Het groen omarmd

'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 75m2 per woning). Als richtgetal wordt een oppervlakte van 500m2 groen per woning gehanteerd binnen een straal van 5km. 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.

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



Maximapark, Utrecht



De Hooge Boezem, Haastrecht (onderdeel van gebied HDSR)

Landschapspark + Waterbergend landschap

Groen Groeit Mee

Een nieuw landschapspark

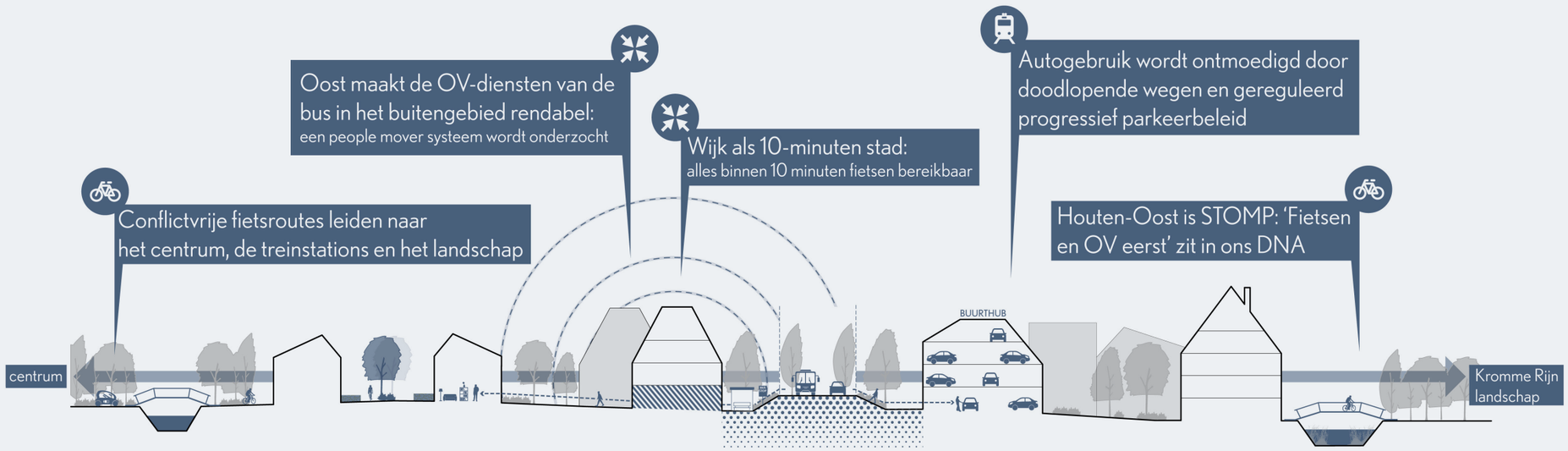
- Wijkpark
- Bos
- Volkstuin
- Nieuwe ecologische verbinding
- Wandel Ommetjes (5.5 en 10 km)
- NS treinstations
- Spoorweg
- Autoweg
- Bestaande wandelroutes
- Bomenlaan
- Water
- Bestaande boerderij
- Kromme Rijn Linie Landschap
- Waterbergend landschap
- Bestaande faunapassage
- Fietsverbindingen

Wijk als biotoop: Om een voorbeeldwijk te zijn, verhogen we onze ambitie op groen. We streven er naar om het groen in schaal en omvang zodanig te laten zijn dat het een leefgebied wordt voor bepaalde diersoorten: een zogenoemde biotoop. Om het doel concreet te maken gaan we doelsoorten bepalen om tot optimale ecologische condities te komen.

Robuust watersysteem: Het waterschap beoordeelt de locatie volgens het principe ‘water- en bodem sturend’ grotendeels als ‘ja-mits’ locatie en een klein deel ten zuiden als ‘nee tenzij’. Ontwikkeling is hier mogelijk mits er klimaatbestendig en water-robuust 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.

Mobiliteit anders

Wijk als 10 minuten stad: alles in bereik met fiets



Voetganger en fiets eerst

Auto anders

Dagelijkse voorzieningen nabij

Mobiliteit Anders

De ambitie van een groene voorbeeldwijk vraagt om een hoogwaardige autoluwe buitenruimte die bijdraagt aan een gezonde leefomgeving. De ligging van Houten Oost op 5 minuten fietsafstand van twee NS-stations biedt hiervoor een uitstekende uitgangspositie. Het OV nabij en een uitstekend fiets- en wandelnetwerk rechtvaardigen het principe van een autoluwe buurt en een lage parkeernorm (Regiopoortenbeleid en het Convenant Duurzaam Bouwen).

Voetganger en fiets eerst: Voor Houten Oost is onze ambitie om directe en conflictvrije fiets- en wandel routes naar het centrum en de treinstations te realiseren. Met STOMP wordt in het ontwerpproces prioriteit gegeven aan deze 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. Autoparkeren is op afstand en geconcentreerd. Daarbij dragen we bij aan het rendabel houden van OV-diensten in het buitengebied (zoals buslijn 43).

Dagelijkse voorzieningen: nabijheid creëren 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 twee NS-stations essentieel. Doordat de dagelijkse voorzieningen op loopafstand zijn, hoef je niet in de auto te stappen.

Naar een intergrale mobiliteitstrategie

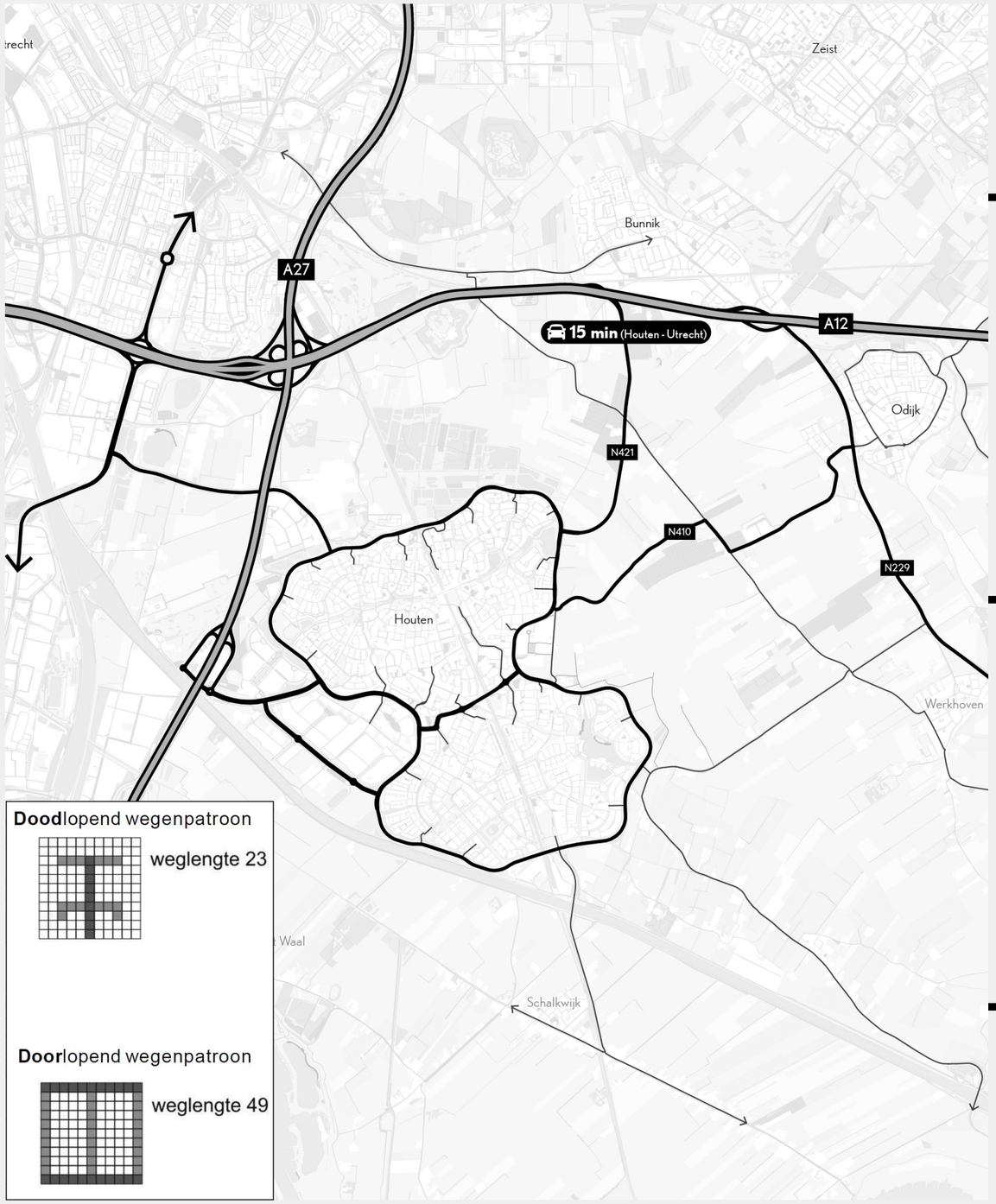
Met als doel meer woningen in het groen met minimale verharding





Auto anders & OV bereikbaar

Progressief sturend parkeerbeleid en doodlopende wegenstructuren



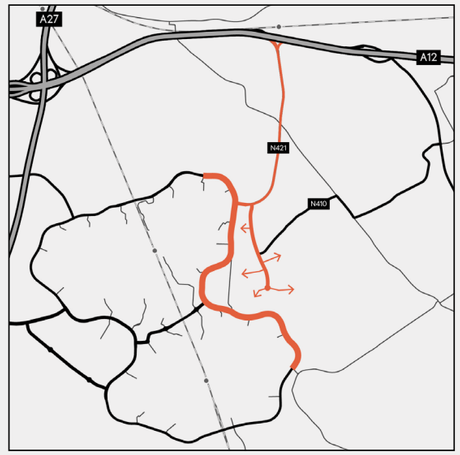
Auto structuur regio Houten



Optie 1
Intensivering van de Rondweg



Optie 2
Nieuwe Rondweg

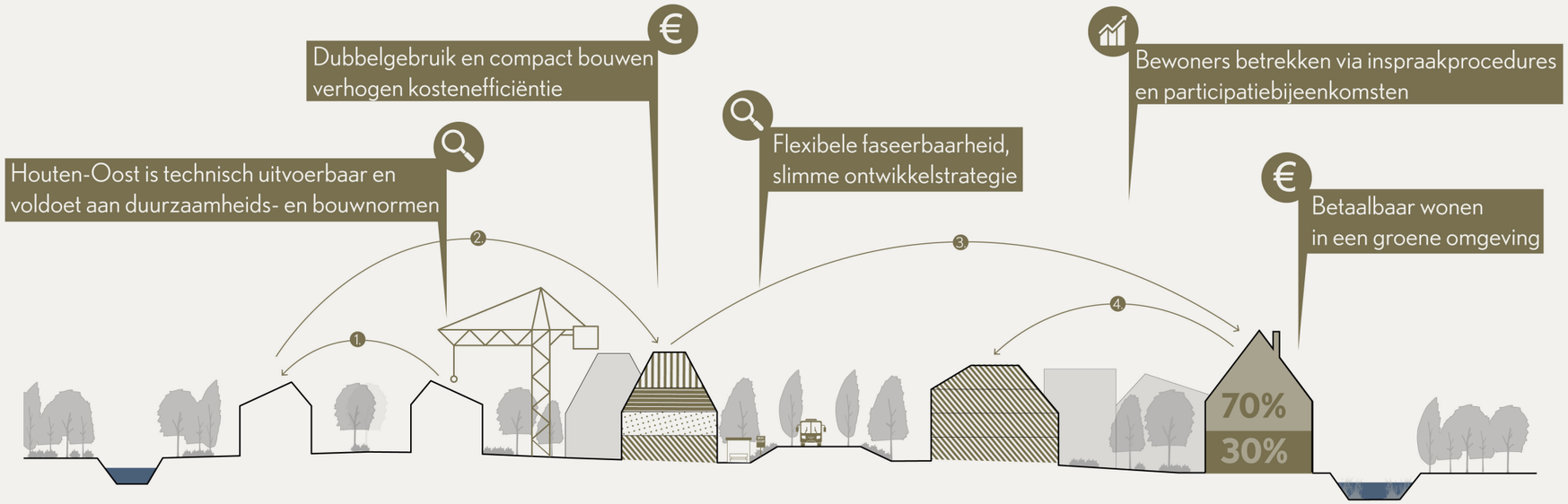


Optie 3
Aparte ontsluiting vanaf de Limesbaan

Drie ontsluitingsvarianten van Oost

Haalbaarheid

Hoe wordt Oost realiteit?



Maatschappelijke haalbaarheid

Technische haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Haalbaarheid

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, 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.

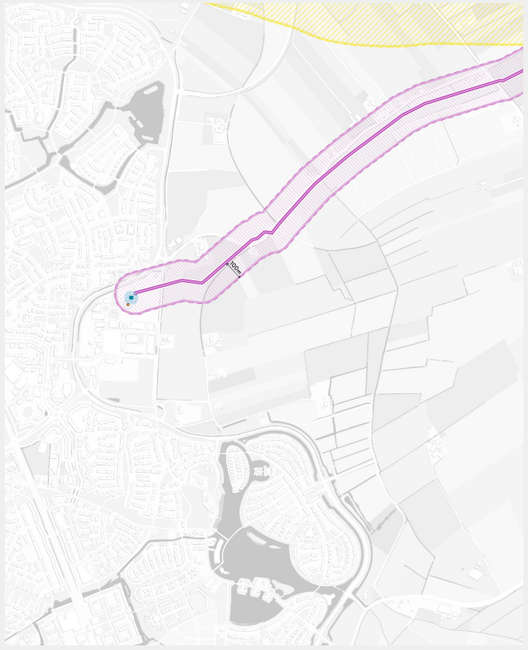
Maatschappelijke haalbaarheid: aandacht voor het draagvlak van de omgeving, bestaande bewoners en inwoners van heel Houten. Samen krijgen we inzicht in alle wensen en eisen en maken we de juiste keuzes voor voldoende woningen in een prettige omgeving waar je ook in de toekomst prettig kunt wonen, werken en recreëren.

Technische haalbaarheid: Houten Oost moet nestelen in zijn omgeving. Hiervoor zijn 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.

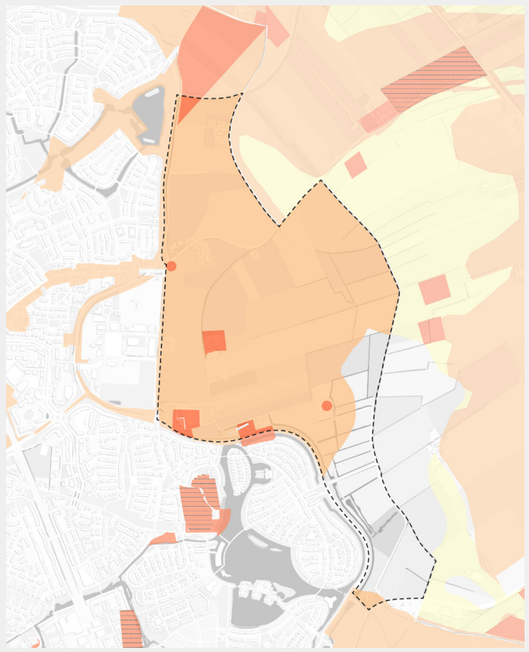
Financiële haalbaarheid: samen met de marktpartijen komen we tot een ontwikkelstrategie, waarin het programma en de inrichting van het gebied nader worden onderzocht. Naast een gezonde grondexploitatie worden cofinancieringen onderzocht. Er is gerekend en getekend aan de vier varianten. Voor de voorkeursvariant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

Technische en maatschappelijke haalbaarheid

Rekening houden met technische randvoorwaarden en maatschappelijk draagvlak



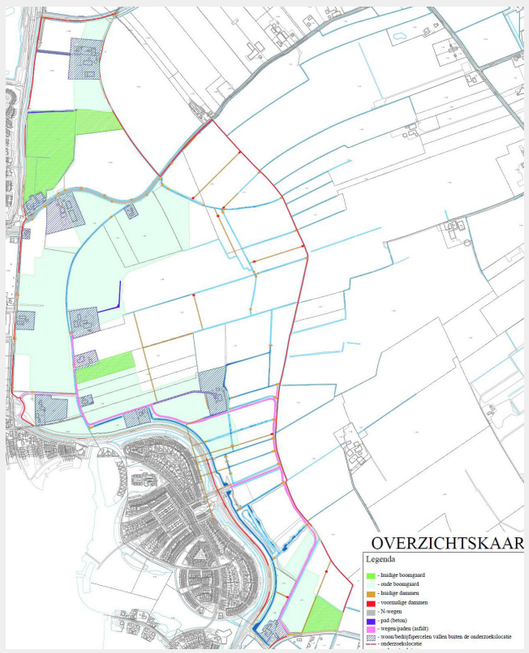
Gasleiding en externe veiligheid



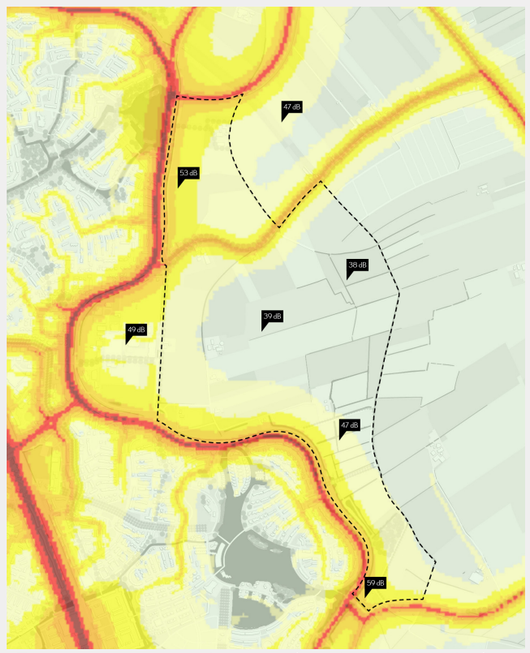
Archeologie en cultuurhistorie



Interactief proces



Bodemverontreiniging



Contour rondweg (geluid, lucht)

Dorps karakter

Wijk als gemeenschap





Betaalbaar en gezond | Wijk als gemeenschap | Inclusief en gemengd

Dorps karakter

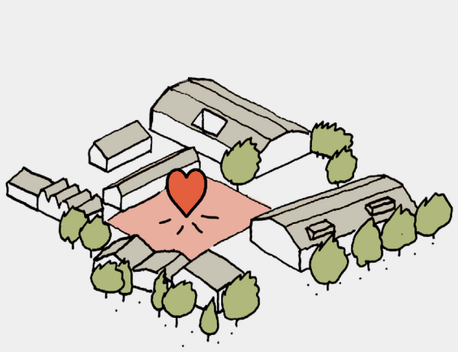
Betaalbaar en gezond: bouwen volgens de Woonvisie 2021 is het uitgangspunt. De Woonvisie zet in op de realisatie van 4.750 woningen. Het oorspronkelijke dorp Houten van 5.000 inwoners is via twee groeitaken gegroeid tot een kern van 50.000 inwoners. Deze groeitaken hebben er toe geleid dat in Houten 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 daarbinnen 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, met vooral vraag naar betaalbare woningen voor ouderen en jongeren en zorgbehoevende. Dit betekent (grotendeels) gestapelde bouw in een groene omgeving. 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: bouwen aan gemeenschappen zien we als 'excellent' onderdeel in onze ambitie. Er blijkt in Houten veel behoefte aan gemengde woonvormen. Houten Oost is hiervoor een geschikte locatie om vernieuwende woonvormen toe te passen (mede in het licht van wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting). Hierin kunnen verschillende doelgroepen gehuisvest worden die ondersteuning en goede buren nodig hebben. Hierbij is ook de menging tussen betaalbaar, midden-duur, duur, sociale huur en koop een randvoorwaarde. Zo kunnen buurten met een menselijke maat ontstaan waar voorzieningen gedeeld worden en nabuurschap ontstaat. Voor ouderen en specifieke doelgroepen is de nabijheid van de dagelijkse voorzieningen daarbij essentieel.

excellent

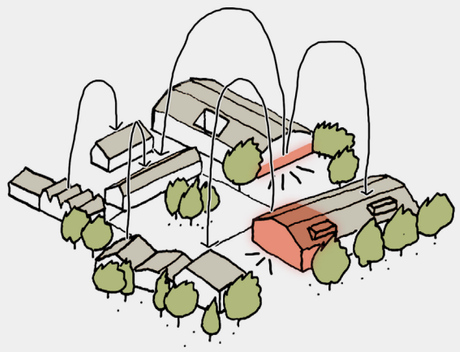
Wijk als gemeenschap

Voorzieningen en groen nabij, buurten met eigen identiteit



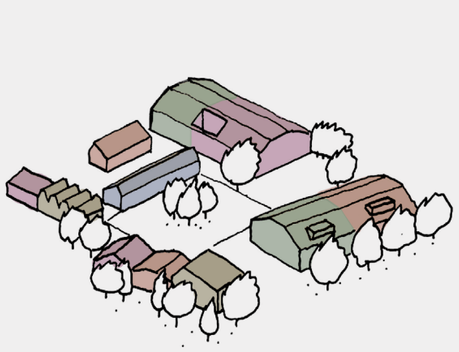
Ruimte voor CPO's & gemeenschappelijke ruimtes

- Pleintjes
- Hoven
- Parken
- Tuinen
- Straten

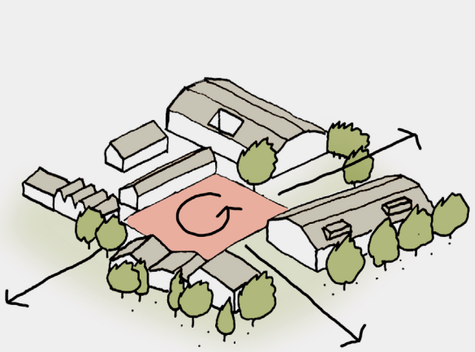


Buurtvoorzieningen en deelgebruik

- Eenzaamheid bestrijden door gemeenschapsvorming
- VVE's en verenigingen



Divers woningaanbod een plek voor iedereen met bijzondere woonvormen en typen



Organisatie van openheid en beschutting

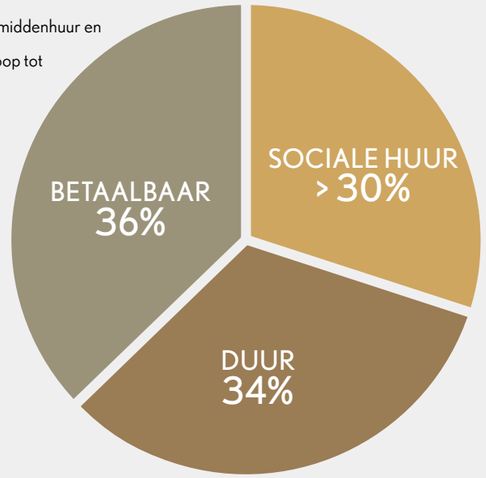
- Privacy, menselijke maat en eigenaarschap
- Wonen in een robuust landschappelijk gebied

Betaalbaar en gezond

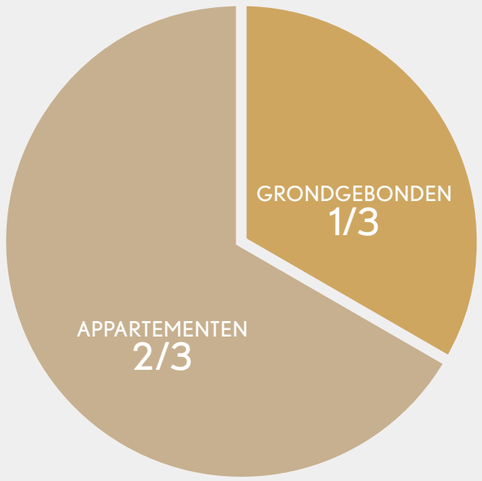
Een divers woningbouwprogramma, doelstelling van de Woonvisie als uitgangspunt

2.750 woningen

sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 390.000,-



2.750 woningen



ca. 10% speciale woonvormen van het totaal in alle categorieen



Meerwaarde voor de Houtenaar

Wijk als voorzieningsgebied



Voorzieningen

Lokale economie

Participatie en zelfregie

Meerwaarde voor de Houtenaar

Met Houten Oost ontstaat een compleet nieuwe wijk van Houten, dat ook het bestaande Houten veel te bieden zal hebben. Nieuwe huishoudens betekent bijvoorbeeld extra koopkracht voor de bestaande voorzieningen, en met een nieuwe toegankelijk parklandschap met verbindingen naar de bestaande groenstructuren van Houten wordt het buitengebied beter bereikbaar.
Deze wederkerigheid wordt versterkt door de ontwikkelingen in het centrum, Molenzoom en de Koppeling.

Maatschappelijke en Commerciële Voorzieningen: Voor het goed functioneren van de wijk hoort ook de aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, daghoreca, een basisschool en een zorgpunt. De ligging nabij voorzieningengebied De Kruisboog biedt mogelijkheden dit gebied te versterken.

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. Houten kent relatief veel ZZP-ers. Hiervoor wordt specifiek ruimte geboden in Houten Oost doormiddel 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. 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 door de regelgeving in onze doelgroepenverordening er wel toe leiden dat er verschillen ontstaan in de segmentering van woningen. Voor CPO's gelden de vereisten voor 66% betaalbare koop niet.

Meerwaarde voor de Houtenaar

Voorbeelden van voorzieningen voor alle Houtenaren



Landschapspark



Basisschool



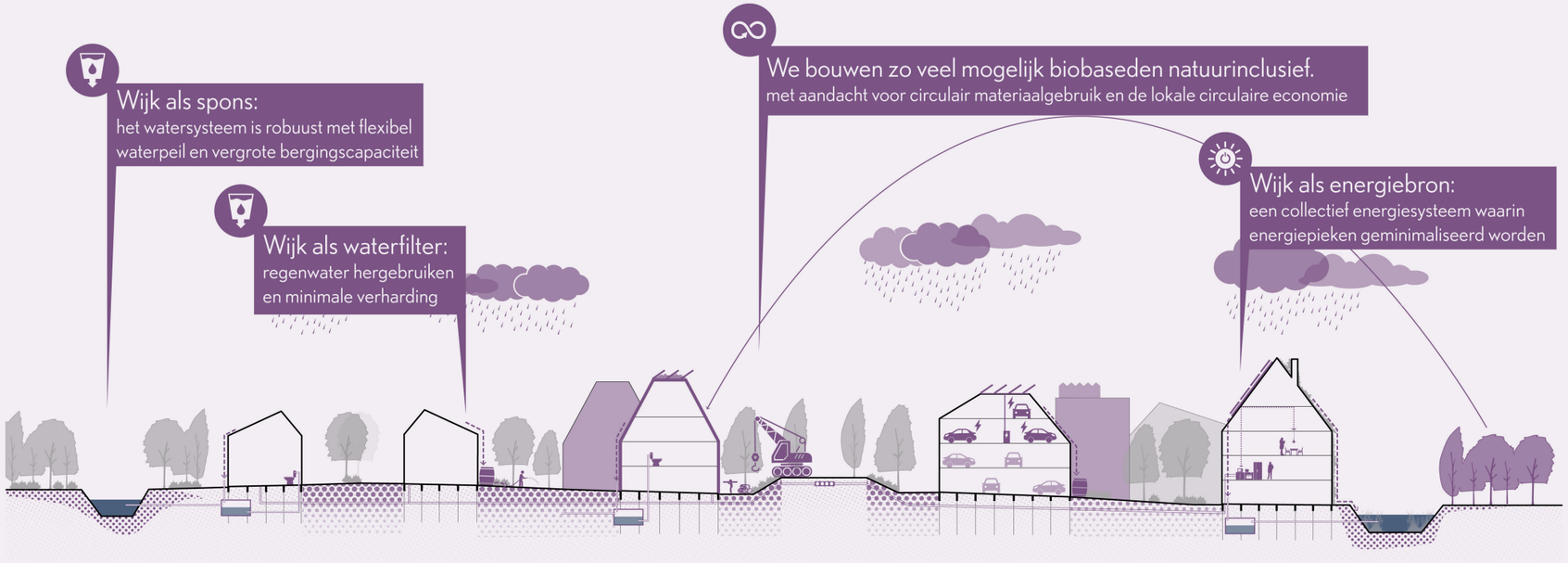
Sport- en speelvoorzieningen



Supermarkt

Duurzaam en klimaatrobuust

Wijk als energiebron en waterfilter



excellent

Klimaatrobuuste wijk

Slimme energiebalans

Biobased en circulair bouwen

Duurzaam en klimaatrobuust

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

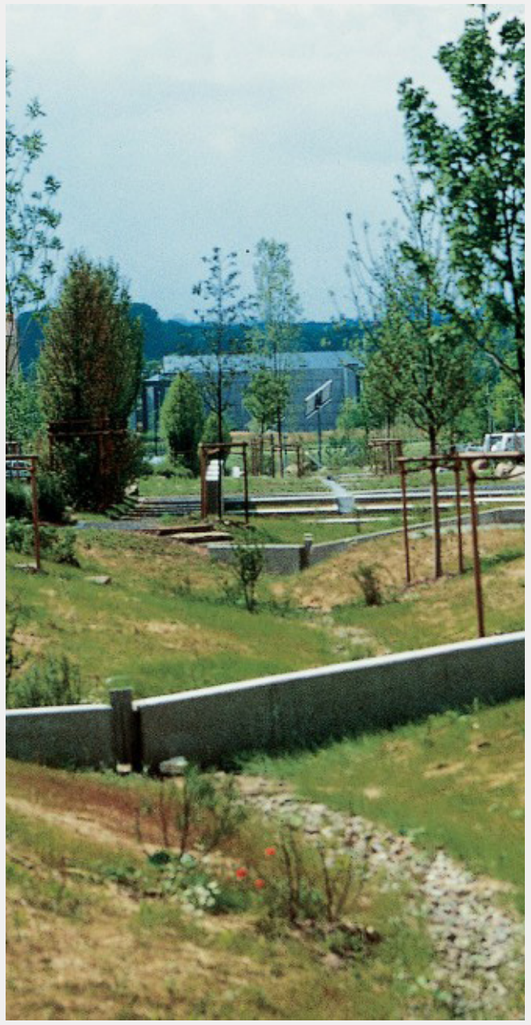
Voor Biobased en circulair zijn diverse regels uit het Convenant Duurzaam Bouwen leidend. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het percentage biobased en/of circulaire bouwmaterialen, maar ook om de gedeelde voorzieningen zoals deelmobiliteit, deeltuinen, een wijkbatterij en/of een buurtschuur.

De wijk wordt niet alleen klimaatbestendig en waterbergend maar ook waterzuinig, hierop willen we 'excellent' scoren. 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 als waterzuinige wijk. We onderzoeken de mogelijkheden voor een grijswatersysteem daarmee gaan we regenwater hergebruiken voor bijvoorbeeld het toilet en de vaatwasser. Houten Oost wordt een voorbeeldwijk hoe we in de toekomst om kunnen gaan met de waterhuishouding voor Nederland.

excellent

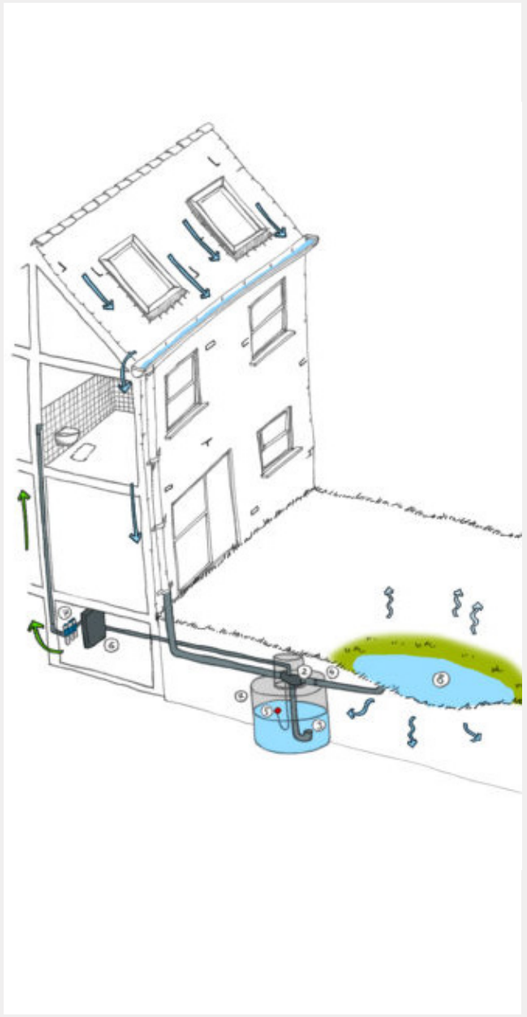
Klimaatrobuuste wijk

Waterzuinig en hergebruik van regenwater



Waterzuinige openbare ruimte

De wijk als spons



Hergebruik regenwater

Ontlasting van het grondwaterpeil.

>50% drinkwatergebruik

vervangen door regenwater



Groen tot aan de gevel

Koelte plekken, ruimte in de

ondergrond voor grote bomen



Minimale verharding

Verhouding groen/blauw

en verharding 60/40

(Uitgangspunten WRP 2024-

2027)

Biobased en circulair

Oost is een katalysator naar een circulaire economie



Biobased bouwen

Bomen, vlas, hennep en andere natuurlijke materialen planten om te bouwen



Natuurinclusief

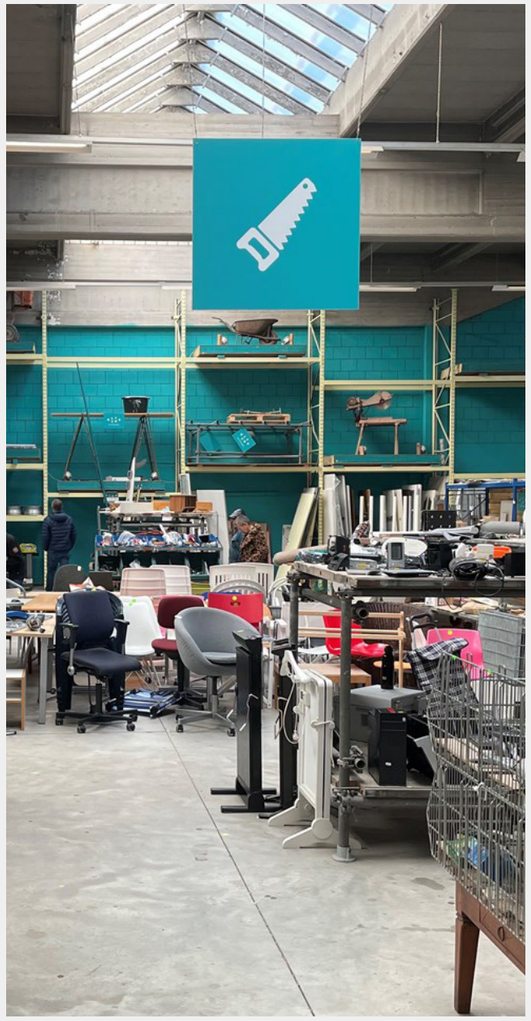
Ontlasting van het grondwaterpeil.

>50% drinkwatergebruik vervangen door regenwater



Circulair materiaalgebruik

Bouwkringloop



Circulaire economie

Verhouding groen/blauw en verharding 60/40 (Uitgangspunten WRP 2024-2027)

DE VARIANTEN

Vier mogelijke toekomsten van Houten Oost

Variant 1
Nieuw Houten
Vertrouwd bouwen aan de Toekomst

We blijven trouw aan het DNA van Houten terwijl we vernieuwen! De rondweg wordt verplaatst en we creëren een levendige wijk met groene aders en snelle fietsroutes. De oude rondweg wordt een straat die naadloos aansluit op het bestaande Houten. Nieuw Houten zal bescheiden gestapeld worden, met 2-4 lagen hoog, waardoor het de vertrouwde uitstraling van het huidige Houten behoudt.

N421

N410

Kooikerspark

Houten Station

Het Oude Dorp

Houten Castellum

Rietplas

legenda

- plangebied
- woonerven
- woonblokken
- nieuwe rondweg
- fietspad
- bushalte (nieuw)
- water
- regiogroen

Variant 1

Nieuw Houten



Gauwaart, Utrecht



Derwenthorpe fase 1, Osbaldwick (Eng), Studio Partington

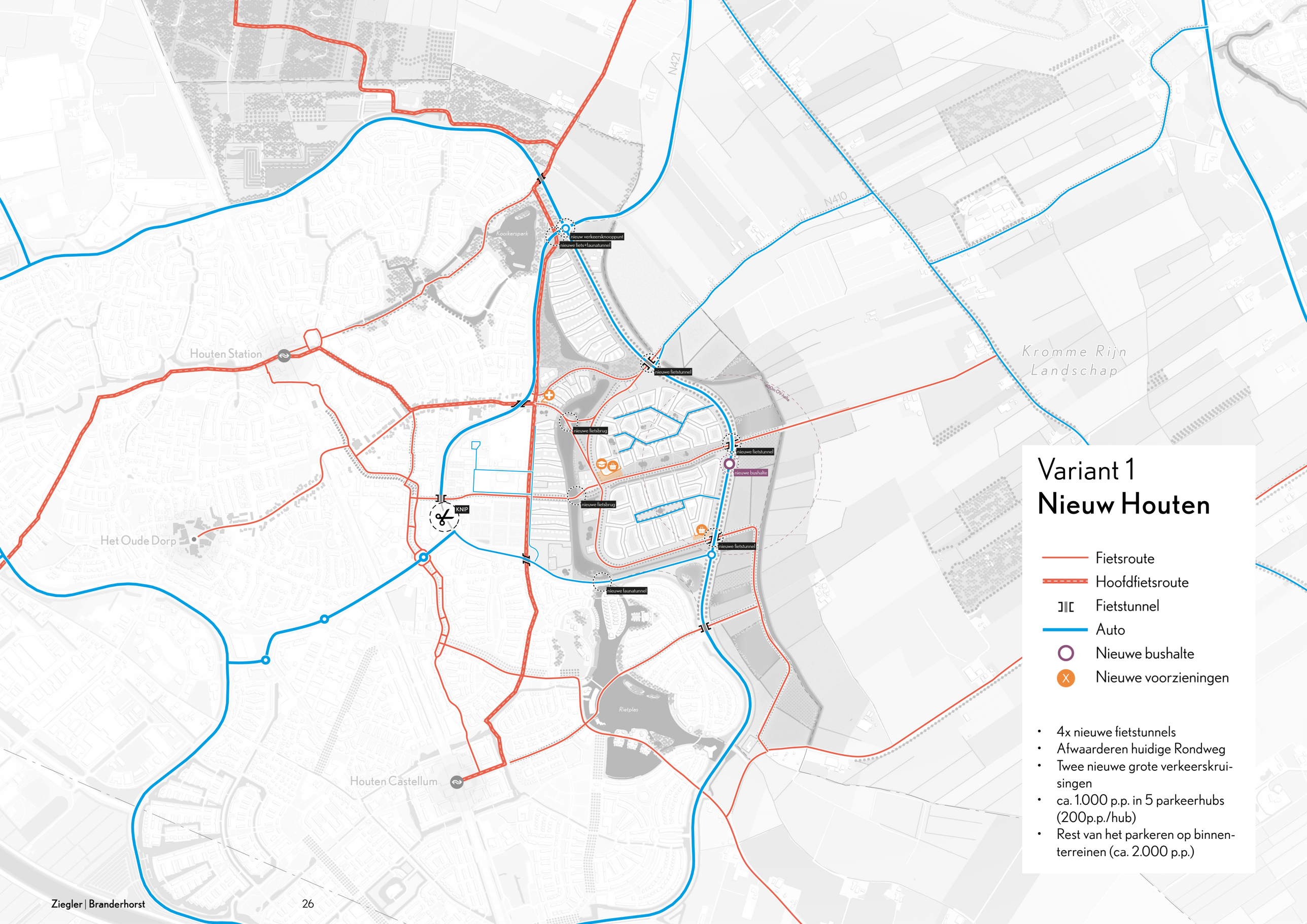
groene voegen en wonen aan de plas



Houten Vinex



Vogelenzang, Rhenen



Variant 1
Nieuw Houten

- Fietsroute
- Hoofdfietsroute
- Fietstunnel
- Auto
- Nieuwe bushalte
- Nieuwe voorzieningen

- 4x nieuwe fietstunnels
- Afwaarderen huidige Rondweg
- Twee nieuwe grote verkeerskruisingen
- ca. 1.000 p.p. in 5 parkeerhubs (200p.p./hub)
- Rest van het parkeren op binnenterreinen (ca. 2.000 p.p.)

Variant 2
Buurtschappen
Gemeenschappen in het Groen

Vijf unieke buurtschappen omringd door groen bieden elk hun eigen identiteit en toegangswegen. Van bosclusters tot waterclusters en van polderclusters tot voorzieningenclusters. De kruisboog wordt het bruisende middelpunt van Houten Oost met een scala aan voorzieningen, waaronder zorg, sport, winkels, educatie en zelfs wonen. Dit scenario omvat tevens het grootste nieuwe waterbergende park, ideaal voor beweging en ontspanning voor alle inwoners van Houten. Buurtschappen stimuleren gedeeld gebruik, met collectieve tuinen in plaats van privétuinen en mobiliteitshubs ter vervanging van

legenda

- plangebied
- erven
- woonblokken
- hoofdwegen
- fietspad
- bushalte (nieuw)
- water
- regiogroen

Variant 2

Buurtschappen referenties



Haverleij, Den Bosch



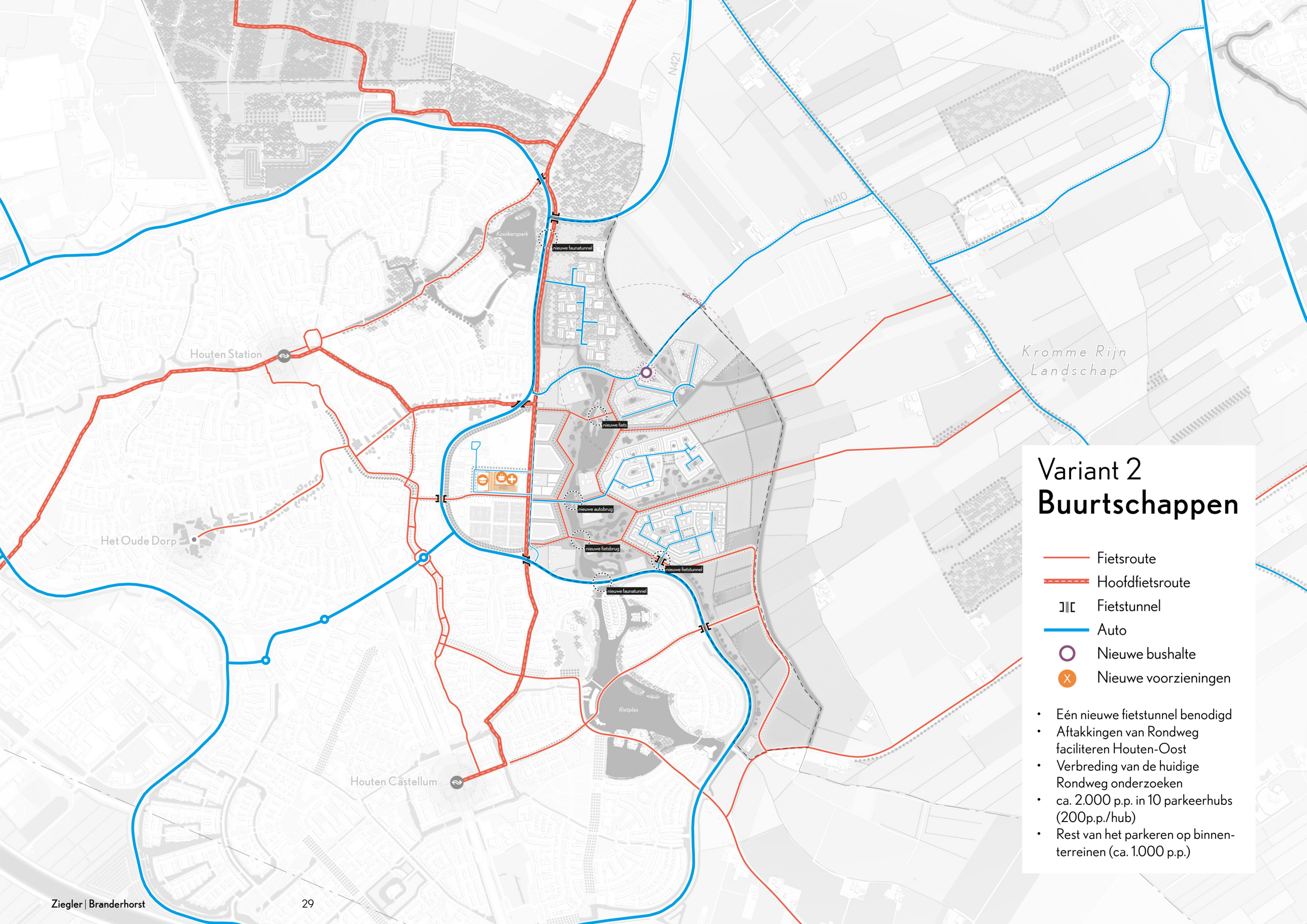
EVA-Lanxmeer, Culemborg



Erasmus hof, Den Haag Flux landscape architecture



Bosrijk, Eindhoven



Variant 2
Buurtschappen

- Fietsroute
- Hoofdfietsroute
- Fietstunnel
- Auto
- Nieuwe bushalte
- Nieuwe voorzieningen

- Eén nieuwe fietstunnel benodigd
- Aftakkingen van Rondweg faciliteren Houten-Oost
- Verbreding van de huidige Rondweg onderzoeken
- ca. 2.000 p.p. in 10 parkeerhubs (200p.p./hub)
- Rest van het parkeren op binnen-terreinen (ca. 1.000 p.p.)

Variant 3
‘t Nieuwe Dorp
Eigentijds, uniek en ouderwets gezellig

Een gezellig, eigentijds dorp met alle benodigde voorzieningen, direct verbonden met de N-weg en goed bereikbaar via snelle fietsroutes naar het centrum. Net zo groot als het oude dorp, maar met een frisse uitstraling. Omringd door uitgestrekte landschapsparken biedt ‘t Nieuwe Dorp ruimte voor stadslandbouw, waterberging en houtwallen. Dankzij deze compacte opzet is een collectief energiesysteem haalbaar, terwijl een paar grote parkeerhubs alle auto’s kunnen herbergen. In het hart vinden we de hoogste mate van stapeling, met 4-6 lagen en een enkele toren als knipoog naar het beeldbepalende centrum van een dorp.

legenda

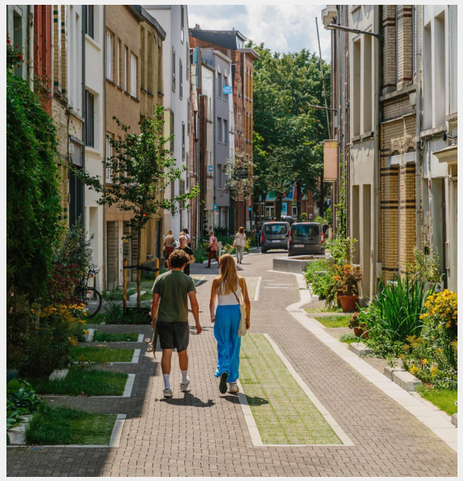
- plangebied
- dorpse blokken
- dorpsplein
- hoofdwegen
- fietspad
- bushalte (nieuw)
- water
- regiogroen

Variant 3

Het Nieuwe Dorp referenties



Het Gouden Hart, Berkel Westpolder



Groene autoluwe tuinstraat



Brandefoort ' De Veste' , Helmond

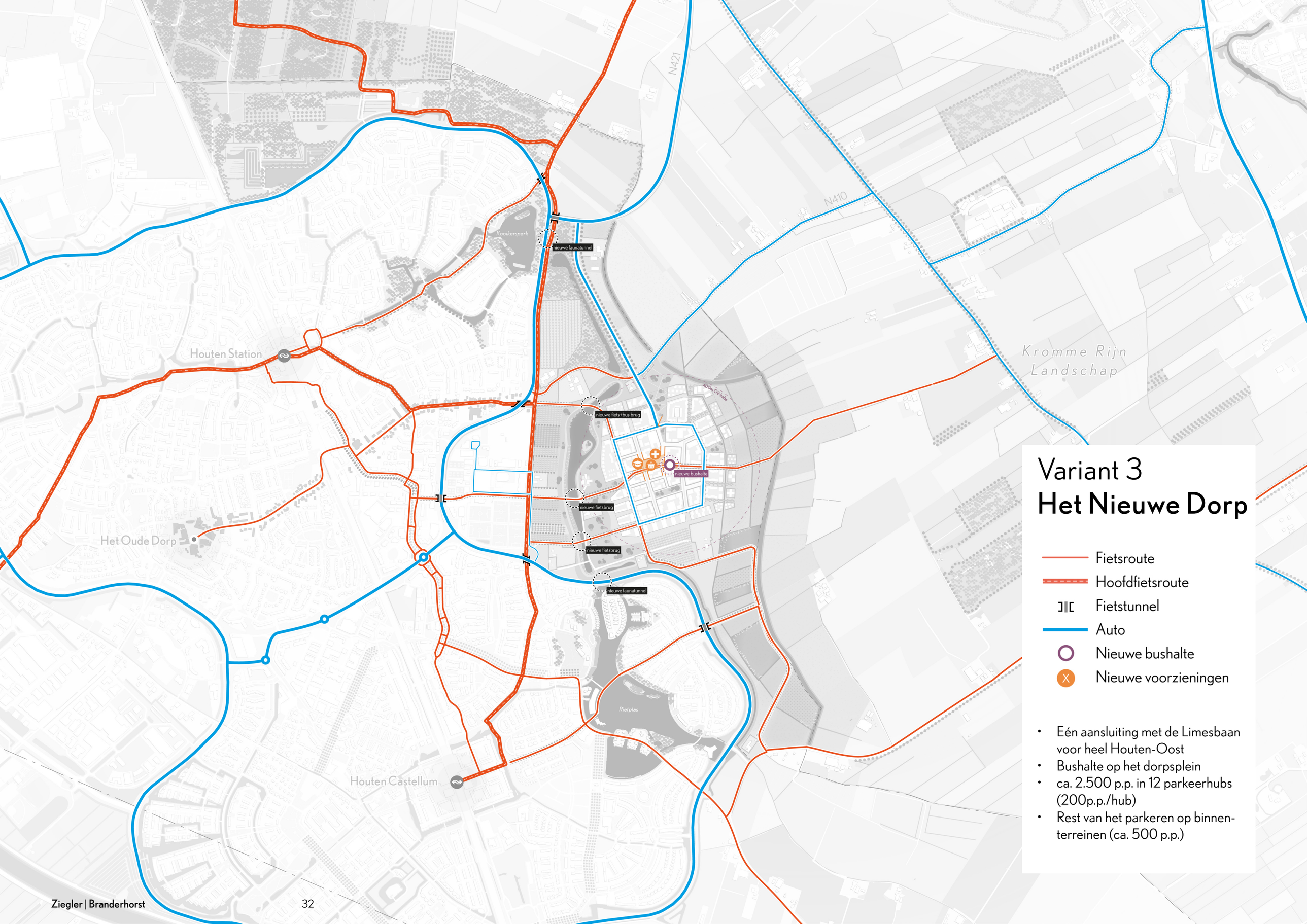


Moestuin,
Parkbos Ten Haar

Een compact dorp met
een centraal dorpsplein,
en veel ruimte voor water
en natuurontwikkeling



Tiengemeente, speelnatuur



Variant 3
Het Nieuwe Dorp

- Fietsroute
- Hoofdfietsroute
- Fietstunnel
- Auto
- Nieuwe bushalte
- Nieuwe voorzieningen

- Eén aansluiting met de Limesbaan voor heel Houten-Oost
- Bushalte op het dorpsplein
- ca. 2.500 p.p. in 12 parkeerhubs (200p.p./hub)
- Rest van het parkeren op binnen-terreinen (ca. 500 p.p.)

Variant 4
Houtens Buiten
Leven in Harmonie met het buitengebied

Een compleet andere ervaring: hier ervaart iedereen het buitenleven. Geïnspireerd door boerenerven en kleinschalige landschappen, met een intiem en rustiek woongenot. Langs landelijke weggetjes delen fietsers, automobilisten en voetgangers een fijnmazig netwerk. Wonen tussen boomgaarden, weilanden en paardenweiden. Nieuw Wulven wordt een meer gestapelde buurt om de lage dichtheid te waarborgen. Bestaande erven worden naadloos geïntegreerd, terwijl andere een nieuwe functie krijgen als school, zorgcluster, supermarkt, kinderboerderij of manege. Het boeren buitenleven, voor iedereen toegankelijk!

legenda

- plangebied
- erven
- woonblokken
- hoofdwegen
- fietspad
- bushalte (nieuw)
- water
- regiogroen

Variant 4

Houtens Buiten



De Hooistoof, Eentien



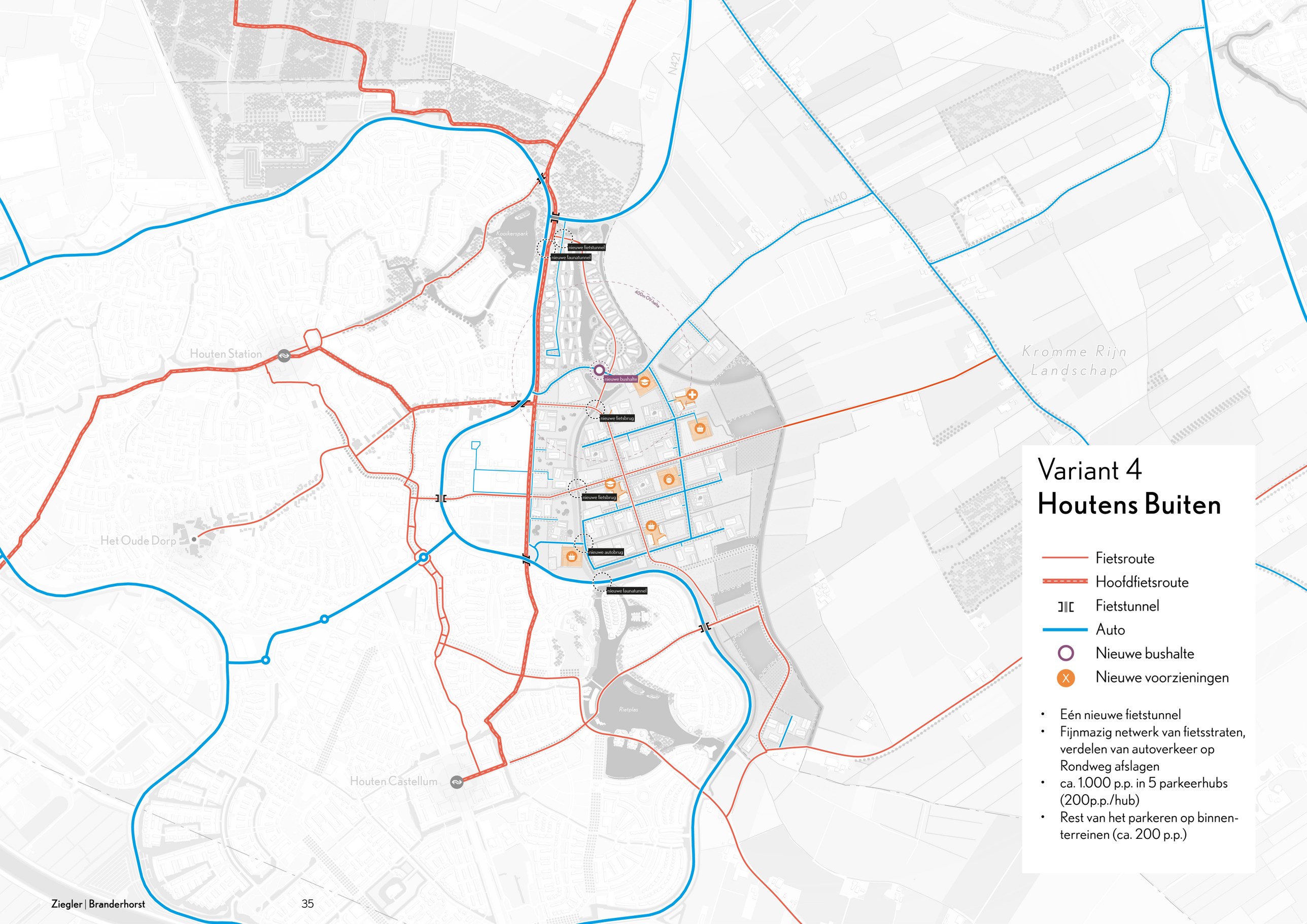
Stadstuin Nieuwland, Amersfoort, SVP



Veghels Buiten

> Iedereen woont buiten,
> in de erven van Oost





Variant 4
Houtens Buiten

- Fietsroute
- Hoofdfietsroute
- Fietstunnel
- Auto
- Nieuwe bushalte
- Nieuwe voorzieningen

- Eén nieuwe fietstunnel
- Fijnmazig netwerk van fietsstraten, verdelen van autoverkeer op Rondweg afslagen
- ca. 1.000 p.p. in 5 parkeerhubs (200p.p./hub)
- Rest van het parkeren op binnen-terreinen (ca. 200 p.p.)

Overzicht van de vier varianten

Welke spreekt u aan?

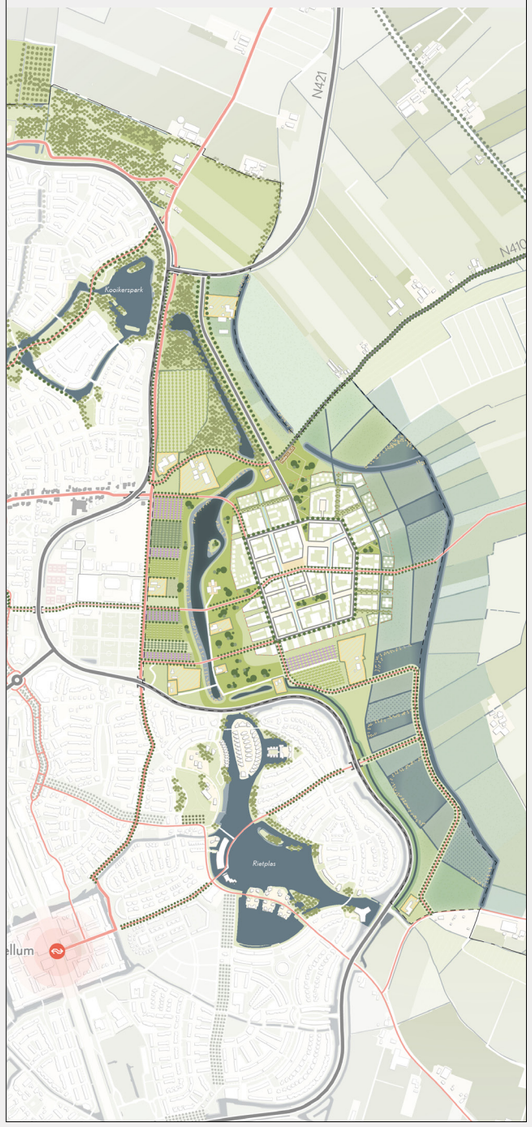
Variant 1
Nieuw Houten



Variant 2
Buurtschappen



Variant 3
‘t Nieuwe Dorp

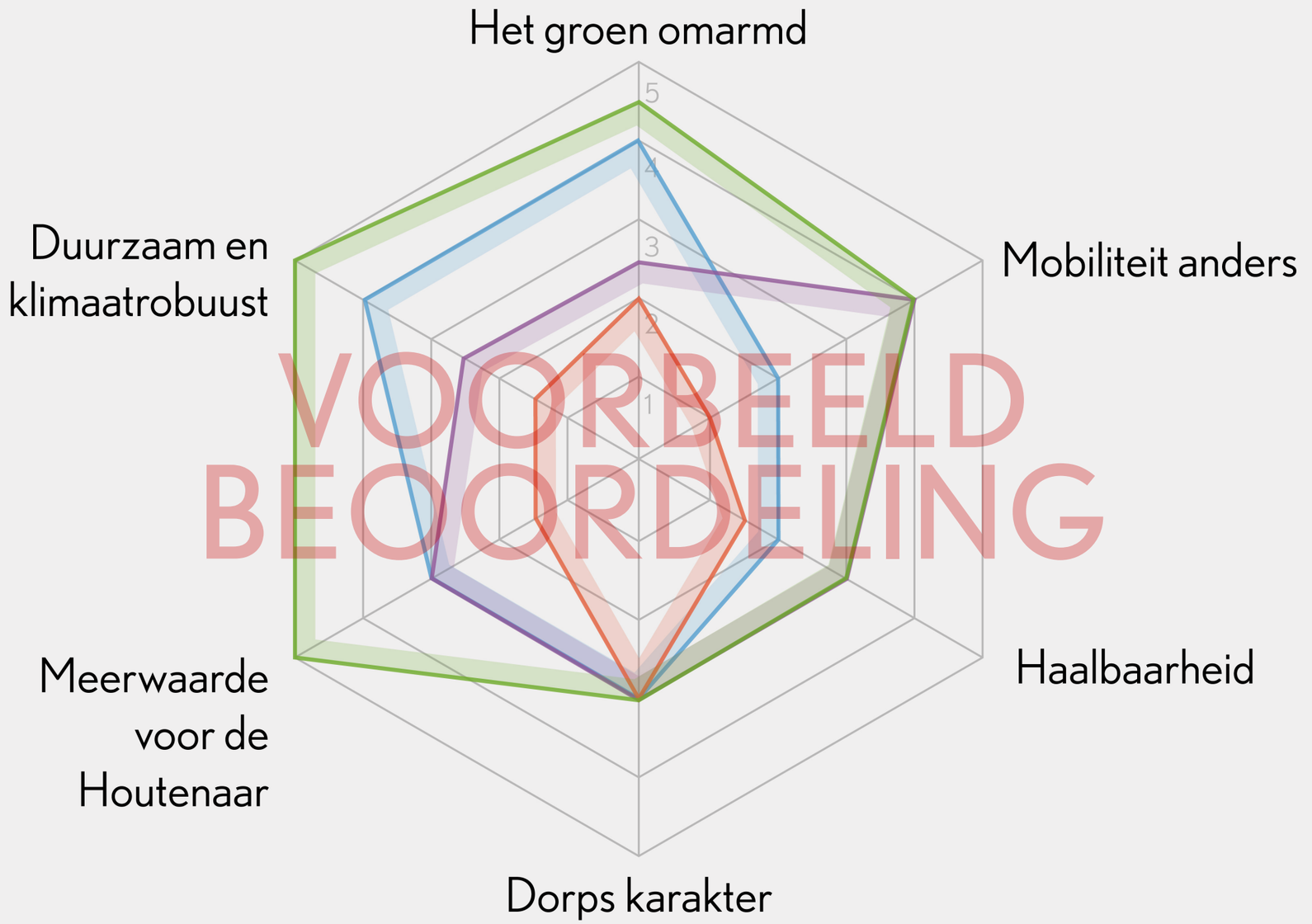


Variant 4
Houtens Buiten



Beoordeling en voorkeuren op thema's

Getoets aan de ambities door de beleidsmedewerkers en externe experts



VOORBEELD BEOORDELING

Beoordeling

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 er 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. De beoordeling wordt gegeven door externe experts en stakeholders, beleidsmedewerkers, eigenaren en inwoners van Houten.

Variant 1
Nieuw Houten

Variant 2
Buurtschappen

Variant 3
Het Nieuwe Dorp

Variant 4
Houtens Buiten

Welke bouwsteen spreekt u aan?

Welke bouwstenen wilt u terugzien in de voorkeursvariant?

	Nieuw Houten	Buurtschappen	t' Nieuwe Dorp	Houtens Buiten
Type park	**WIJKPARK** Meerdere buurtparken met ruimte voor kleinschalig sport en spel voor de bewoners i.c.m. wadi's en fietsroutes	**NATUURPARK** Park met landschappelijke kwaliteiten en hoge natuurwaarde voor heel Houten	**POLDERPARK** Grootschalig gebied met ruimte voor speelnatuur, stadslandbouw en een waterbergend landschap	**BUITENGEBIED** Kleinschalig karakteristieke van het Kromme Rijn Landschap, met houtwallen, boomgaarde en weides
Auto-ontsluitingen	**NIEUWE RONDWEG** Rondweg verleggen, aanhelen Houten > leidt tot nieuwe bariere naar het groen	**INPRIKKERS** Afslagen op de drukkere bestaande Rondweg maar direct met de fiets in het groen	**EIGEN WEG** Eigen afslag op de Limesbaan leidt hopelijk tot minder drukte op de Rondweg, maar hoort Oost nog wel bij Houten?	**POLDERWEGEN** Fijnmazig netwerk van polderwegen, leidt tot een kleinschalige wegen maar wel met gemengd verkeer (auto en fiets niet gescheiden)
Mate van clustering bebouwing	**VERSPREID** Mate van stapeling ca. 2-3 lagen Leidt tot verspreidt buurtgroen	**CLUSTERS** Mate van stapeling ca. 3-4 lagen Leidt tot wonen in een natuurlijk park	**GECONCENTREERD** Mate van stapeling ca. 2-6 lagen Leidt tot grootschalig polderpark	**VERSNIPPERD** Mate van stapeling ca. 2-3 lagen Leidt tot kleinschalig buitengebied
Gemeenschappelijkheid	**WOONERVEN** Wonen aan de straat, auto delen met je buren. 100-75 woningen per straat.	**BUURTSCHAPPEN** Elke een unieke woonkwaliteit, bos, water, erven en hoven. Delen van je tuin als onderdeel van het park. 450-600 woningen per buurtschap	**EÉN DORP** Mix van woningtypes, van laag naar middelhoog rondom het dorpsplein. Eén dorp van 2.750 woningen	**BOERENERVEN** Iedereen woont buiten op XXL boeren erven, delen van moestuinen en een klusschuur. Circa 50 woningen per erf.
Voorzieningenclusters	**PER BUURT** Voorziening aan de fietsroutes per buurt. Leidt tot voorzieningen die enkel gericht zijn op de buurt	**KRUISBOOG** Leidt tot een voorzieningscluster van supermakt tot scholen, voor heel Houten bereikbaar	**DORPSHART** Alles op loopafstand maar niet voor de Houtenaar	**PER ERF** Thematische erven zoals een schoolerf, zorgerf en boodschappenerf.
Parkeren vs. groen	**IN DE STRAAT** Parkeren op straat, in parkeerpockets of op eigen terrein. Auto voor de deur maar groen op afstand.	**BUURTHUBS** Stapelen in een parkeergebouw maakt meer groen mogelijk. Stukje lopen naar de auto, maar de fiets voor de deur	**DORPSHUBS** Enkelen grote parkeergarages zorgen voor een autoluw dorp, waarin spelen en groen op de straat voorrang heeft	**PARKEERSCHUREN** Kleinschalige clustering van parkeren per erf, in een collectieve schuur. Wonen aan een autovrij groen erf.

Start van interactief proces om te komen tot een voorkeursvariant

