2021

Manifest Houtense Koers

mens en milieu centraal !



Een groep gewone Houtenaren

11-01-2021

Versie 1.1

Inhoudsopgave

Introductie 2
1. Visie op hoofdlijnen 3
2. Houten en de regio 4
3. Demografische shift, urgente opgaven (zie tabel 1) 4
4. Woningbehoefte en betaalbaarheid 5
5. Mobiliteit 7
6. Groen/blauwe infrastructuur 8
7. Gemeentelijke sturing 9
8. Proces: gemeentelijke regie en bewonersbetrokkenheid 10
9. Duurzaam bouwen 10
10. Locaties 12
11. Besluitvorming 17
Over de initiatiefnemers 17
Bijlage 1: Fundamentele bezwaren Concept Ruimtelijke Koers 18
Bijlage 2: Woningbouwprogramma ***Houtense* Koers** 19

Introductie

Dit Manifest beschrijft de visie op de ruimtelijke toekomst van Houten van een groep ‘gewone’ inwoners van de gemeente Houten, zonder financiële belangen. We pleiten voor een ***Houtense* Koers** die voortbouwt op het Houtens DNA. Dat is leven en wonen op een menselijke maat in een gezonde leef- en woonomgeving die we onze (klein)kinderen, onszelf en onze ouders toewensen.

Dit Manifest onderschrijft de behoefte om voldoende woningen te bouwen, vergelijkbaar met de opgave van de Concept Ruimtelijke Koers Houten 2040 van de gemeente Houten (4.800 woningen). Zowel voor starters als voor doorstromers, maar vooral ook betaalbaar. Hoewel gekozen is voor een integrale benadering is dit Manifest geen compleet uitgewerkt alternatief voor de Concept Ruimtelijke Koers. Het is een alternatieve visie die uiteraard verdere uitwerking behoeft.

Dit Manifest start met onze visie op hoofdlijnen. Vervolgens werken we die uit in een 11-tal onderdelen. We beschrijven daarin vooral wat we wél willen. Toch kunnen we niet voorbijgaan aan enkele fundamentele bezwaren tegen de Concept Ruimtelijke Koers; deze vindt u in Bijlage 1.

Onze inzet
Onze inzet is om het grootste deel van de woningbouwopgave te realiseren in **Houten-Oost**. Hier kan het Houtens DNA, in eigentijdse en toekomstbestendige vorm het best worden gewaarborgd. En hier biedt de businesscase de beste kansen op een gewild, duurzaam, groen en gezond woonmilieu. Bouwen is een middel, geen doel. Ons doel is goed en gezond wonen en leven voor mensen. Ook op andere plekken kunnen en moeten woningen gebouwd worden (Centrum, Molenzoom, Koppeling), maar steeds wel op een Houtense, **menselijke maat en schaal**.

In Houten-Oost kan een volwaardige wijk met voorzieningen (onderwijs, zorg, etc.) worden gerealiseerd met minimaal 3.200 woningen, eventueel op termijn nog flexibel uit te breiden.
Het is mogelijk hier een breed palet aan woningen te bouwen dat voldoet aan de doorstromingswensen van veel Houtenaren. Ook voor starters kunnen we het wonen hier haalbaar en betaalbaar maken. Allerlei woningtypen zijn hier mogelijk. Kleine(re) woningen, appartementen (bijv. t/m 4 etages), hofjes, wellicht ook tijdelijke woningen. In dichtheden tot 50 woningen/ha.

Dat kan nota bene in een parkachtige structuur, waarin de Kromme Rijnbeleving tot diep in de woonwijk wordt gebracht. Recreatiemogelijkheden liggen om de hoek voor velen. We voorzien een groenstructuur gebouwd op ecologische principes (anders dan in bestaand Houten). De biodiversiteit kunnen we hier verveelvoudigen ten opzichte van de huidige (‘armoedige’) situatie. We noemen dat ‘groen voor groen’ bouwen. Bouwen aan een energiepositieve, klimaatadaptieve voorbeeldwijk.

We voorzien een wijk gebouwd op sociale cohesie, een samenleving waarin mensen naar elkaar omzien, gefaciliteerd door de woonvormen en de inrichting van de openbare ruimte, waarin ontmoeting op veel manieren mogelijk is.

De fiets- en wandelpaden nodigen uit tot bewegen. Je bent in een mum van tijd in het centrum van Houten, het NS-station, maar ook snel in Utrecht, in het bos, bij de Rietplas of in het buitengebied. Ook het elektrische OV doet uiteraard de wijk aan.
De Limesbaan ligt er al en wordt, na de nodige investeringen bij de aansluiting op de A12, zo optimaal benut als derde hoofdontsluiting van Houten voor het autoverkeer.

1. Visie op hoofdlijnen

- Houten is Nederlands meest geslaagde suburb. Een groot dorp in een stedelijke omgeving, ontwikkeld met een kenmerkend DNA, gebaseerd op een unieke en vermaarde stedenbouwkundige structuur, waarin de fiets en niet de auto centraal staat, laagbouw in plaats van hoogbouw, en veel groen in de directe woonomgeving. Gefundeerd op duurzame waarden, die al generaties waardering oogsten. Hierop wil Houten met een realistische, maar 'radicale' ambitie vernieuwend voortbouwen, ten bate van haar (toekomstige) inwoners en het milieu.
- We willen een ***Houtense*** **Koers** waarin mens en milieu centraal staan:
  - waarin ontwikkeling en bouw in dienst staan van 'bouwen aan de samenleving' of 'bouwen aan communities'
  - waarin goed *wonen* door mensen het doel is, en het *bouwen* van woningen een middel
  - waarin groene, duurzame ontwikkeling richting 2040 het ijkpunt is, en de 17 duurzaamheidsprincipes van de VN het kompas vormen (people, planet, profit)
  - waarin negatieve gezondheids- en milieueffecten worden geminimaliseerd, gecompenseerd of zelfs omgebogen.
- Op basis van die uitgangspunten wordt voorzien in de benodigde woningbehoefte, waarmee Houten bijdraagt aan de regionale opgave, zoals ze dat al meer dan 40 jaar doet.
- Het primaire doel van woningbouw is het vraaggericht voorzien in woonwensen van mensen (starters én doorstromers); een secundair doel kan zijn om 'wonen' als kostendrager in te zetten om ruimtelijke problemen te helpen oplossen.
- Houten behoort niet tot het stedelijk kerngebied van de 'Metropoolregio Utrecht'. Het nastreven van echte stedelijkheid is niet realistisch, staat haaks op het huidige profiel en op de wens van een meerderheid van de Houtenaren. Stedelijke 'oplossingen' sluiten ook beperkt aan bij de demografische ontwikkeling van Houten en de woningbouwopgave die daaruit voortvloeit.
- Strategisch gezien kiest Houten voor behoud van haar huidige profiel, waarmee ze een unieke, herkenbare én onderscheidende positie inneemt binnen de regio. De (grote) regiogemeenten bouwen de komende 15 jaar hoofdzakelijk (hoog)stedelijke woonmilieus op binnenstedelijke locaties. Houten biedt ook ruimte voor huishoudens (in alle inkomenscategorieën en van alle leeftijden) met meer dorpse en groene woonwensen.
- Op basis van bovenstaande uitgangspunten vindt ook locatiekeuze voor woningbouw plaats. Ruimte voor koeien of open landschap zijn belangrijk, maar ondergeschikt als gekozen moet worden om mensen te huisvesten op ongezonde locaties langs een autosnelweg of op locaties met veel minder lawaai en fijnstof, en veel meer groenbeleving.
- De ***Houtense*** **Koers** kiest (daarom) voor **Houten-Oost** als voornaamste woningbouwlocatie.
- Houten versterkt de groene buffer tussen Houten en Nieuwegein/Utrecht, en blijft in relatie tot woningbouw weg bij de 'Ontwikkeling A12-zone' en de te verbreden A27.
- Binnen de kern Houten vindt op Houtense maat en schaal verdichting en vergroening plaats waar dat kan (Centrum, Molenzoom, Koppeling). Doornkade krijgt een impuls, als bedrijventerrein.
- Gezien de snelle vergrijzing zet Houten op een vernieuwende manier in op voldoende levensloop bestendige woningen en kleinschalige geclusterde woonvormen (met zorg) in alle wijken.
- De eerstkomende jaren wordt vol ingezet op betaalbare woonmogelijkheden voor jongeren.
- De gemeente ontwikkelt effectief beleid en instrumentarium om voldoende betaalbare woningen te laten realiseren.
- Houtense (kandidaat-)inwoners en organisaties krijgen maximaal de ruimte om mee te bouwen aan de (hun) samenleving van de toekomst.
- De ***Houtense*** **Koers**: we blijven een (groot) dorp, waarin we groen en gezond bouwen, op menselijke maat!



Figuur 1. Geclusterde woonvorm voor ouderen met een gezamenlijke binnentuin

2. Houten en de regio

- De groei van Houten is al 40 jaar één grote bijdrage aan de regionale woningbehoefte.
- Het bouwen voor 'eigen behoefte' is daar onderdeel van, want de kinderen van die '40 jaar vestiging uit de regio' hoeven dan niet elders gehuisvest te worden.
- Bouwen voor 'eigen behoefte' gaat uit van migratiesaldo 0 (de aantallen vertrekkers en vestigers zijn in evenwicht) en is geen voorrangsregel voor eigen inwoners. Wel is de (beleids)inzet gericht op het maximeren van de kansen voor eigen inwoners (starters en doorstromers) op een (meer) passende woning.
- Houten zet zich in voor de eigen, autonome behoefte (tot 2040 circa 3.850 woningen). In ruil voor de 'regionale plus' (950 woningen) willen we wel wat terug krijgen van de regio, provincie en/of Rijk (geld voor groen).
- Houten kiest voor een unieke, herkenbare én onderscheidende positie binnen de regio, met een bijpassend woningbouwprogramma, en een voorbeeldrol als het gaat om groene stedenbouw.
- Houtense onderwijs-, winkel-, horeca- en culturele voorzieningen hebben vooral een lokale functie, geen regiofunctie (i.t.t. stedelijke voorzieningen die een achterland nodig hebben). Het heeft geen nut om te willen concurreren met stedelijk gebied, zoals Utrecht, Nieuwegein, Zeist.
- Houten wil samen met de buurgemeenten werk maken van een Kromme Rijnpark.

3. Demografische shift, urgente opgaven (zie tabel 1)

- Van groot belang is in te zien welke grote, snelle demografische veranderingen zich voltrekken als het gaat om de vraag hoe en waar te voorzien in de daaruit voortvloeiende woningbehoefte.
- De komende 10 jaar is er nog een beperkte groei van jongeren en jonge huishoudens (tot 30 jaar), de 10 jaar daarna neemt hun aantal (bijna) net zo hard weer af.
- Het aantal 30-65-jarige huishoudens neemt vanaf heden gestaag af (- 1.500).

- Tot 2030 is de grootste huishoudensgroei het gevolg van de toename van kleine 65+-huishoudens (+ 2.500), tussen 2030 en 2040 neemt alleen nog het aantal kleine 75+-huishoudens toe (+ 2.000).
- Het 'begeleiden' van deze ontwikkeling is niet gebaat bij een (hoog)stedelijke referentie, wel bij maatwerk op wijkniveau, en gemengde nieuwbouw die maximale doorstroming stimuleert.
- De professionele zorg kan het tempo van de vergrijzing niet bijhouden. Er wordt in toenemende mate inzet gevraagd van mantelzorgers, familie, buren en het sociale netwerk voor ouderen (en anderen) als het gaat om aandacht, hulp, begeleiding en zorg. Zorg wordt samenzorg.

Tabel 1: Huishoudensgroei en -afname Houten 2020-2040 *(Bron: Companen, bewerkt)*

Houten		2019-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	2020-2040
1-2 p	**18-29**	525	295	-420	-195	**205**
1-2 p	**30-49**	-80	-20	-15	-5	**-120**
gezinnen		0	-430	130	0	**-300**
1-2 p	**50-64**	-475	-100	-175	-300	**-1.050**
1-2 p	**65-74**	715	500	-150	75	**1.140**
1-2 p	**75+**	765	805	1.230	825	**3.625**
Totaal		**1.450**	**1.050**	**600**	**400**	**3.500**

- Facilitering daarvan is noodzakelijk via het wonen, bijvoorbeeld door toevoeging van (kleinschalige) geclusterde woonvormen, liefst in alle wijken. Onderzoeksbureau Companen raamt alleen al tot 2035 een behoefte van ruim 350 plaatsen/woningen met '24/7 zorg aanwezig' en ruim 650 geclusterde woningen met 'zorg nabij'. Voor deze behoefte dient op korte termijn een uitvoeringsprogramma te worden opgesteld om te borgen dat deze woningen op de meest logische plekken kunnen worden toegevoegd.
- Opgeteld bij de wens van veel vitale senioren/ouderen en huishoudens in jongere leeftijdsgroepen naar een woonomgeving waarin wordt 'omgezien naar elkaar' (zie o.a. Bezield Wonen) is deze behoefte aan 'geclusterde woonvormen' nog veel groter.

4. Woningbehoefte en betaalbaarheid

- In de ***Houtense* Koers** staat het vervullen van de woonwensen van Houtense starters en doorstromers centraal. Die woonwensen zijn pluriform: grondgebonden woningen en appartementen, betaalbaar en duur, etc. Extra aandacht is noodzakelijk voor kwetsbare groepen en voldoende betaalbare woningen.
- Uitgangspunt qua aantallen is de geraamde woningbehoefte uit de Concept Ruimtelijke Koers (eigen, autonome behoefte en regionale plus): 4.800 woningen tot 2040.
- We bouwen gemêleerd, gericht op zo veel mogelijk sociale cohesie. Huur en koop, appartementen en eengezinswoningen, betaalbaar en duur, klein en groot), zodat ouderen, jongeren en gezinnen, arm en rijk, kwetsbaar en sterk, elkaar tegen komen. We kiezen daarbij vooral voor laagbouw (maximaal 4 tot 5 etages), omdat dan de sociale cohesie het hoogst is.
- We zetten in op maximale betrokkenheid van woningzoekers bij het vervullen van woonwensen. Ontwikkelaars en Viveste worden uitgedaagd om met de toekomstige bewoners te ontwikkelen. Inwonerinitiatieven, waaronder collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), worden maximaal gefaciliteerd.
- We houden de demografische ontwikkeling scherp in de gaten: er zal meer vraag zijn naar kleinere woningen en (geclusterde) woningen geschikt voor ouderen.



Figuur 2. Diverse typen lage appartementen in een 'groen-blauwe' omgeving

- De eerstkomende jaren wordt vol ingezet op betaalbare woonmogelijkheden voor jongeren.
- De gemeente zet zo veel mogelijk in op betaalbaarheid van woningen door:
  - een percentage sociale huur- en koopwoningen, middenhuurwoningen en (collectief) particulier opdrachtgeverschap op te nemen bij bestemmingsplanwijzigingen
  - het uitdagen van (landelijke) marktpartijen en/of grondeigenaren om te komen tot vernieuwende, betaalbare en duurzame woningconcepten
  - met Viveste/ontwikkelaars samen betaalbare koopvarianten toe te passen, zoals Koopgarant, Duokoop, Slimmer Kopen®, Kopen naar Wens, etc.
  - overige instrumenten toe te passen, zoals Startersleningen, tiny houses, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, zelf afbouwen, etc.
- Bij alle nadruk op het vergroten van de stedelijkheid wordt snel vergeten dat er een grote opgave ligt om alleen al tot 2035 te voorzien in zeker 350 plaatsen/woningen voor (zware) zorg behoevende ouderen en ruim 650 (kleinschalige) geclusterde woonvormen voor mensen met behoefte aan zorg nabij. Bij voorkeur met gemeenschappelijke ruimten, soms ook met buurtfunctie. Van belang daarbij is ook voldoende groene beweegruimte in de nabijheid.
- De vraag naar wonen in een meer collectief verband en/of in een geclusterde woonvorm (hofje, appartementencomplex met binnentuin e.d.) is ook in trek bij vitale senioren en huishoudens uit andere leeftijdscategorieën. De behoefte hieraan kan worden ingeschat op enkele honderden huishoudens. Zoals aangegeven, kan deze behoefte deels in appartementen, deels met grondgebonden woningen worden ingevuld, en op diverse (typen) locaties.
- De gemeente en haar partners faciliteren deze behoefte, niet omdat het kan, maar omdat het moet. De oplopende 'zorgschaarste' maakt het op deze wijze faciliteren van ontmoeting, aandacht, onderlinge hulp, begeleiding en zorg tot een maatschappelijke noodzaak.
- Houten werkt ook aan een flexibeler woningvoorraad, bijvoorbeeld door het splitsen of splitsbaar maken van woningen in een beneden- en bovenwoning (en vice versa), het op grotere schaal toepassen van 'friends'-contracten door Viveste (meerdere alleenstaande huurders in een woning) of gereguleerde kamerverhuur.



Figuur 3. Diverse typen lage appartementen in een 'groen-blauwe' omgeving

5. Mobiliteit

- Houten koestert haar fietsinfrastructuur en laat dat de dragende structuur zijn bij uitbreiding van woongebieden. Houten zal zich verder hard maken voor fietscorridors met omliggende gemeenten, ook ten behoeve van woon-werkverkeer.
- Er wordt maximaal ingezet op mobiliteit te voet, met de (elektrische) fiets en op beperking van het autogebruik. Het verder investeren in het goede fietspadensysteem van Houten is nodig om het geschikt te maken voor meer multifunctioneel gebruik, zoals voor vervoer van schoolkinderen, ouderenvervoer, maaltijdbezorging, etc.
- We willen dat ingezet wordt op het optimaliseren van de (snel)fietsroute naar Utrecht (Centrum, Lunetten-Koningsweg, USP), net als op de verdere ontwikkeling naar een hoog frequent ov-circuit naar de zuidrand en de oostrand van de regio Utrecht.
- NS-station Houten krijgt 1x per uur een intercityverbinding met Utrecht en Den Bosch/Eindhoven.
- De keuze voor Houten-Oost ontlast de Utrechtseweg/Laagravenseweg. Het verdubbelen van deze weg heeft weinig zin, omdat er aan beide zijden sprake is van een fuik.
- Na De Staart (Zuid en West), de Utrechtseweg (Noord) is de Limesweg (Oost) de derde logische hoofdverbinding met het snelwegennet. Uiteraard is een verbeterde en volledige aansluiting op de A12 (van en naar Arnhem) noodzakelijk.
- Bij ontwikkeling van Houten-Oost is aldaar geen verlegging van de Rondweg nodig. Wel vragen de wandel- en fietsverbindingen met overig Houten voldoende aandacht, als ook (elektrisch) busvervoer (overigens ligt Houten-Oost dichter bij NS-station Houten dan Doornkade).
- Net als in de huidige wijken is ook in de wijken in Houten-Oost geen doorgaand verkeer mogelijk. Parkeermogelijkheden kunnen worden gebundeld, waardoor niet iedereen met de auto persé tot aan de voordeur hoeft te rijden.
- Adviezen geven aan dat in de meest concrete (hoogstedelijke) experimenten maximaal 15% verlaging mogelijk is door inzet van (o.a.) deelauto's. Een verlaging van de parkeernorm in het centrum met 50% is niet realistisch.

6. Groen/blauwe infrastructuur

- *Groene steden:* de ‘steden’ van de toekomst zijn groene steden, de koplopers in stedenbouw (wereldwijd) zijn ‘groene’ stedenbouwers. Vertaald naar Houten is het stedenbouwkundig startpunt dat bewoners wonen in het groen, als onderdeel van het Houtens DNA.
- *Gezondheid:* Houten ziet een relatie tussen gezondheid en een ‘groene beleving’. Burgerinitiatieven op het gebied van ‘groen en natuur’ zullen worden omarmd en gestimuleerd. Houten zet in op het boeken van meetbare jaarlijkse gezondheidswinst.
- *Biodiversiteit:* doelstelling is toeneming van de biodiversiteit in heel Houten. Toegespitst op de belangrijkste woningbouwlocatie, Houten-Oost, is het streven de natuurwaarde van de wijk gelijk te laten zijn aan die van een natuurgebied en aan te sluiten op de natuurlijke kwaliteiten van het rivierenlandschap. Ecologen worden vanaf het begin nauw betrokken bij de inrichting van de openbare en particuliere ruimten. Nevenopbrengst is dat plagen (zoals de eikenprocessierups) worden beperkt, omdat we leven in een gezond en biodivers ecosysteem.
- *Water:* water is ook essentieel voor een goede biodiversiteit. In Houten-Oost vormen twee oude Kromme Rijnarmen de stedenbouwkundige uitgangspunten (zie voorblad). Deze armen verbinden de Kooikersplas en Nieuw Wulven in het noorden met de Rietplas (en Landgoed Wickenburgh) in het zuiden. Ze worden boven en onder met elkaar verbonden, zodat rondvaren mogelijk is. Deze blauwe structuur dient tegelijkertijd als extra waterbuffer. Het groen in de wijk sluit hier met vijvers en wadi-structuren naadloos op aan.



Figuur 4. Oude Kromme Rijnarm opnieuw gevuld; stromend water dwars door de woonwijk

- *Klimaatverandering:* Houten zet de standaard in klimaatbestendig (woonomgeving) en circulair bouwen (vastgoed) om bij te dragen aan verlaging van de CO_2-uitstoot. Houten-Oost wordt de koelste wijk van Houten. Er wordt voldoende water vastgehouden in de wijk om droogteproblemen in de zomer tegen te gaan en het groen te kunnen voorzien van voldoende water. De grote hoeveelheid vitaal groen zorgt op haar beurt voor voldoende schaduw in de zomer. Ook op de andere ontwikkellocaties en elders in bestaand Houten geldt deze ambitie. Stenige oppervlaktes (horizontaal of verticaal) die makkelijk opwarmen, worden niet uitgebreid en waar mogelijk verkleind en vergroend, bijvoorbeeld met groene gevels.



Figuur 5. Clustering van tiny houses in het groen

- *Riool:* de volgorde voor waterafvoer is vasthouden, bergen en afvoeren. We geven dat vorm door hemelwater vast te houden met veel lokaal groen, water te bergen in wadi's en vijvers in de buurt en dan pas af te voeren naar de grotere oppervlaktewateren. Het riool wordt hiermee ontlast.
- *Groenvoorziening nabij:* recreatief groen, natuurontwikkeling en woningbouw gaan hand in hand en zijn 'beschikbaar' op loopafstand. Er zijn veel gemeenschappelijke tuinen beheerd door bewoners zelf. Versteende tuinen worden ontmoedigd.
- *Voedsel:* er is ruimte voor het lokaal verbouwen van voedsel in moestuinen. Ook kan er voedsel worden gevonden in het lokale voedselbos en vele eetbare planten en bomen in het openbaar groen. Er wordt onderzocht of het mogelijk is een stadsboerderij te integreren.
- *Omgeving:* de recreatieve, landschaps- en natuurwaarden van het Kromme Rijngebied worden verder ontwikkeld met wandelpaden door de velden, het terugbrengen van de oude rivierstrangen, brede oeverzones en andere maatregelen ter vergroting van de biodiversiteit. Hierbij wordt samenwerking gezocht met Bunnik, Wijk bij Duurstede en de provincie. Houten versterkt de groene buffers tussen Houten en Nieuwegein/Utrecht. Daarbij wordt ingezet op voldoende financiële middelen vanuit Provincie en Rijk.

7. Gemeentelijke sturing

- De gemeente stuurt vanuit een overtuigende, toekomstbestendige visie op people, planet, profit.
- De gemeente gaat met grondeigenaren en andere partners een langjarig partnerschap aan, en daagt de partners uit om maximaal te participeren in de vernieuwende uitvoering, zodat deze daarmee concurrentievoordeel kunnen behalen.
- De gemeente stelt concrete spelregels op en vertaalt die in beleid en instrumenten.
- De gemeente stelt Viveste maximaal in staat om te maken afspraken (kwetsbare doelgroepen, 30%) in lijn met de ***Houtense*** **Koers** te kunnen uitvoeren.
- De gemeente stuurt op gemeenschapsinitiatieven en geeft maximale ruimte hiervoor.
- De gemeente voert audits uit en stelt indicatoren op om de te bereiken doelstellingen voor de aankomende ontwikkelingen te kunnen monitoren en zo nodig bij te sturen.



Figuur 6. Vele typen woningen en veel groene ruimte

8. Proces: gemeentelijke regie en bewonersbetrokkenheid

- Een belangrijk element in het sturingsprincipe is maximale bewonersbetrokkenheid (centraal en op wijkniveau) bij het ontwikkelen (visiefase) en realiseren (uitvoeringsfase) van woningbouwplannen. Burgerinitiatieven krijgen, uiteraard onder voorwaarden, 'voorrang' in de Houtense uitnodigingsplanologie.
- De gemeente Houten richt haar organisatie in op het maximaal faciliteren van burgerinitiatieven.
- Houten wordt (daarmee) voorbeeldgemeente bij het in praktijk brengen van de komende Omgevingswet (per 1-1-2022). Deze wet legt verantwoordelijkheid terug bij de maatschappij. De nieuwe wet doet een beroep op de algemene zorgplicht van mensen en organisaties in onze samenleving. Initiatiefnemers krijgen meer dan ooit de mogelijkheid om te participeren in de ruimtelijke inrichting, plannen te maken en daarvoor het draagvlak te creëren. Dit Manifest voor een ***Houtense*** **Koers** is daar een voorbeeld van.
- De gemeente daagt marktpartijen uit om maximale betrokkenheid van (toekomstige) bewoners te organiseren, zodat doorstroming maximaal kans van slagen heeft.
- Voorgesteld wordt een breed samengestelde Houtense adviesraad te formeren die de gemeente gevraagd en ongevraagd kan adviseren over de uitvoering van de ***Houtense*** **Koers**.

9. Duurzaam bouwen

- Houten daagt marktpartijen (materialenfabrikanten, bouwers, ontwikkelaars) en particulieren uit om zo duurzaam mogelijk te bouwen, en maakt daarover bij voorkeur afspraken, bijvoorbeeld n.a.v. een (te ontwikkelen) Houtense standaard. Richtsnoer zijn de eisen die in 2050 aan de gebouwde omgeving gesteld worden volgens het Klimaatakkoord. Om Houten extra op de kaart te zetten, organiseert Houten, in samenwerking met de regio, een doorlopende Duurzame Bouw-expo. Elementen uit de Houtense standaard zijn:
- *Energiepositief:* woningen en overige gebouwen zijn zo mogelijk energieleverend. Houten profileert zich als proefgemeente voor de industrie als het gaat om energieleverende raamfolies

en dakpannen. Alleen daken die niet geschikt zijn voor opwekking van zonne-energie worden ingericht als groendak.

- *CO_2-positief:* er wordt ingezet op CO_2-positief bouwen door veel met natuurlijke, biobased materialen te werken, zoals hout, en stro als isolatiemateriaal, waardoor voor lange tijd CO_2 wordt opgeslagen. Beton en aluminium worden zo veel mogelijk vermeden.
- *Circulair:* er is een grondstoffencrisis en daarom wordt maximaal ingezet op hergebruik van materialen. In 2021 is dat minimaal 10%, en elk jaar wordt dat met 5% verhoogd. In 2030 moet nieuwbouw voor minimaal 50% uit hergebruikte materialen bestaan.
- *Demontabel:* woningen worden zo ontworpen dat ze makkelijk demontabel en herbruikbaar zijn.



Figuur 7. Maximale benutting van daken, beperken verharding en groene overgang van het woongebied naar het landelijk gebied

- *Natuurinclusief:* woningen bieden ook woongelegenheid voor flora en fauna door toepassing van groene gevels, groene daken, nestgelegenheid voor vogels en vleermuizen, etc.
- *Afval:* we dagen partijen uit woningen te ontwerpen met de standaardmaten van veel plaatmateriaal, waardoor er gebouwd wordt op een manier die veel afval voorkomt.
- *Laagbouw:* we kiezen voor een beperkte woonhoogte van overwegend maximaal 4 woonlagen; dit heeft een aantal voordelen:
  - gemakkelijker om energiepositief, CO_2-positief en circulair te bouwen
  - eenvoudig realiseren van goedkope groene gevels, omdat veel klimplanten tot 5-10 meter hoog worden
  - meer binding met het groen, iedereen woont dichter bij z’n appelboom
  - minder anoniem wonen.

10. Locaties

De uitgangspunten van de ***Houtense* Koers** leiden tot de volgende inzet op de diverse locaties.
De woningaantallen zijn indicatief.

‘Kromme Rijnpark’ (Houten-Oost):

- Energieleverend parklandschap minimaal 3.200 woningen, later eventueel uit te breiden (100 ha. x 30-40 wo met /ha.), in de oostelijke oksel tussen Houten-Noord en Houten-Zuid, geheel ten zuiden van de Limesweg.
- Houten-Oost zal gemengde, groene woonmilieus bevatten, waarbij zowel (kleine) gezinswoningen, meergeneratiewoningen, stadswoningen, kleine en grotere appartementen (max. 4-laags), tiny houses, diverse hofjes, kleinschalige woonzorgcomplexen, ecodorp, etc., een plek vinden te midden van voedselbosjes, buurtmoestuinen, groene lanen, en stromend water.
- De bevolkingssamenstelling is divers; ingezet wordt zowel op de startersvraag als de doorstromersvraag uit Houten, waaronder senioren en (zorgbehoevende) ouderen.
- Houten-Oost wordt een volwaardige wijk met voldoende voorzieningen, goed ontsloten, uitstekend verbonden met bestaand Houten voor voetgangers en fietsers.
- Houten-Oost ligt grotendeels op kortere loop- en fietsafstand van NS-station Houten dan Hof van Wulven of Doornkade (dat geldt uiteraard ook voor de afstand tot Houten Castellum).
- Deelgebieden worden voor autoverkeer ontsloten via de bekende inprikkers. Niet iedereen zal kunnen parkeren bij de voordeur. De auto is te gast (30 km). Er wordt nagedacht over nieuwe vervoersvormen.
- Water wordt teruggebracht in de oude loop van de Kromme Rijn, die, dwars door het nieuwe woongebied lopend, de Rietplas verbindt met de Kooikersplas. Er ontstaat zo een recreatieve natuurbeleving die bijdraagt aan gezond wonen.
- De doelstelling is een zo duurzaam mogelijk voorbeeldwijk te realiseren op meerdere gebieden tegelijk, die (inter)nationaal de aandacht trekt. Door het binden van de koplopers op diverse terreinen en het genereren van gelden uit innovatiefondsen worden de meerkosten bestreden.



Figuur 8. Groene afronding nieuwe wijk ‘Kromme Rijnpark’ (Houten-Oost)



Figuur 9. Moodboard voor de nieuwe wijk 'Kromme Rijnpark' (Houten-Oost)

<u>Centrum:</u>

- Bijvoorbeeld 500 woningen (RK: 875).
- Beperkte hoogte (max. 5 lagen, 5e verdiept); maak er eyecatchers van door toepassing groene gevels, daktuinen, etc.
- Geen hoge bebouwing pal naast bestaande laagbouw.
- Meer diversiteit door (bijvoorbeeld) toevoegen stadswoningen met 4 (zelfstandige) etages i.p.v. appartementenblok.
- Faciliteer bewonersinitiatieven (ook duurdere segment) en geclusterde zorgwoningen.



Figuur 10. Groene gevels en daktuinen

Molenzoom:

- Bijvoorbeeld 600 woningen (RK: 1.000).
- Geen toevoeging van winkels buiten het kernwinkelgebied.
- Ombouw kantoren met meer kwaliteit (groene statements), geen armetierige balkonnetjes.
- In de omgeving van het racketcentrum is een veel te stedelijke, eenzijdige, stenige mini-stad voorzien met enkel appartementen, on-Houtens.
- Meer diversiteit door toevoegen stadswoningen met 4 zelfstandige etages naast appartementen.
- Faciliteer bewonersinitiatieven (ook duurdere segment) en geclusterde zorgwoningen.



Figuur 11. Groene gevels

Koppeling:

- Bijvoorbeeld 500 woningen (RK: 725).
- Bevorder de verplaatsing van bedrijven op De Schaft naar Doornkade.
- Herontwikkeling met een Houtense maat en schaal, verdichten én vergroenen.



Figuur 12. Voorbeeld van groene, relatief lage appartementen met goede relatie naar de straat

Hof van Wulven:

- Dit buiten de Rondweg en tamelijk geïsoleerd gelegen gebied is ongeschikt, want te ongezond voor woningbouw door de ligging pal aan de te verbreden A27. Er is ook geen ruimte voor, rekening houdend met een niet te bebouwen zone van 300 meter (zie figuur 13.). Gezondheidsexperts van GGD en RIVM spreken duidelijke taal.
- De GGD adviseert ten aanzien van luchtkwaliteit en langdurig verblijf van kwetsbare mensen (kinderen, ouderen en mensen met een zwakke gezondheid) geen woningen, scholen, kinderopvang en zorgcentra te realiseren binnen 300 meter van de snelweg, ongeacht of aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan.
- De GGD adviseert in het kader van een gezondheidskundige beoordeling van geluidniveaus een richtwaarde van 50 dB (gemiddelde belasting per etmaal) op de hoogst belaste gevel voor de bronnen wegverkeer, railverkeer en bedrijven (in plaats van de ontheffingswaarde van 53 dB). Gezien de logaritmische schaal waarin decibellen worden gemeten, betreft dit een halvering ten opzichte van de ontheffingswaarde: L (2x meer geluid) = + 10.log 2 = 3dB.
- Dit gebied kan groen/recreatief (bos) worden ingericht en/of met bijvoorbeeld (tijdelijke) zonnevelden, en kan eventueel als bufferlocatie dienen voor toekomstige vraag naar bedrijfsterrein.



Figuur 13. De 200-en 300-meterzone luchtkwaliteit

Doornkade:

- Zet in op faciliteren groei Houtense bedrijven, verplaatsing binnen Houten (Molenzoom, De Schaft) en houd ruimte voor toekomstige behoefte aan bedrijfsterrein.
- Door organische revitalisering worden onnodige, hoge maatschappelijke kosten bespaard.
- Tracht daarbij een inhoudelijke focus aan te brengen (bijv. werk, gezondheid, ambacht, innovatie, netwerk).
- Faciliteer de 3.700 (Houtense) ZZP-ers in Doornkade zuidoost (UN-gebouw) bijvoorbeeld met een ZZP-'paradijs', en biedt betaalbare ruimten voor innovatieve startups.

- Mogelijk in combinatie met ‘gezonde’ voorzieningen, zoals een sportschool, fietsspeciaalzaak annex fietscafé, horeca met streekproducten(markt).
- Faciliteer ruimte voor De Krachtfabriek, Techniekfabriek, omscholingscentrum, een materialenhub voor het aanbod en de opslag van herbruikbaar materiaal, etc.
- Vergroen (ook) Doornkade door mini-bosjes, vergroening van het straatbeeld, en maak Doornkade energieleverend door alle (platte) daken te (laten) benutten voor zonnepanelen.



Figuur 14. Vergroening bedrijventerrein Doornkade

<u>Utrechtseweg-Oost/Oud Wulven:</u>

- De cultuurhistorische waarde en kwaliteit van Oud Wulven wordt geoptimaliseerd.
- De accommodatie van SV Houten wordt op korte termijn verbeterd en verduurzaamd, de parkeerproblemen worden opgelost, zodat de nabije sportvoorziening klaar is voor de toekomst.
- Stimuleer de toegankelijkheid van de Molukse kerk en de terreinen van het Wellant College.

- Het uitkopen en verplaatsen van tuinbouwbedrijf Jongerius en het verplaatsen van de voetbalvelden gaat gepaard met (te) hoge kosten, en gaat op een andere plek ten koste van (waardevol) landschap.
- Opgeteld bij de niet-functionele, hoge kosten voor de aanleg van nieuwe infrastructuur en de voorzieningen tegen overlast van de A27, is de businesscase voor Noordwest financieel niet haalbaar. De ontwikkeling is alleen mogelijk met een miljoenenbijdrage van andere overheden, afhankelijk van de medewerking van vastgoedeigenaren, risicovol en onzeker, zowel qua tempo als qua te realiseren groene en duurzame kwaliteit van het uiteindelijke woon(-werk)milieu.

<u>Overig Houten:</u>

- De bestaande wijken van Houten worden optimaal bij de tijd gehouden en verduurzaamd, mede door grootschalige bewonersinzet. Het ‘begeleiden’ van de vergrijzing en de vergroening wordt door bewonersnetwerken ondersteund en gestimuleerd.
- De wens van veel senioren/ouderen is bij een verhuizing (wens of noodzaak) in de eigen wijk te kunnen blijven. Elke wijk zet in op de realisering van een of meer hofjes-achtige woonvormen voor (o.a.) ouderen, conform de vraag ter plekke. Dit kan ook in bestaand vastgoed. Vrijkomende schoolgebouwen en -locaties worden hiervoor vanaf nu gereserveerd.
- De woonomgeving in bestaand Houten wordt nog beter ingericht op langzaam (tot zeer langzaam) verkeer. Om ouderen maximaal te faciliteren te blijven bewegen, worden in elke wijk mooie looproutes met voldoende bankjes en openbare toiletten gerealiseerd.

- Er wordt ingezet op kosteneffectief groenbeheer door groen te ‘bundelen’ in grotere gebieden, beheer van stukken groen te laten adopteren door (groepen) inwoners, kleine groensnippers over te dragen aan bewoners, etc.



Figuur 15. Groene gevels

11. Besluitvorming

- De gemeenteraad behandelt het raadsvoorstel Concept Ruimtelijke Koers op 19 januari 2021.
- De gemeente houdt een raadgevend referendum over de Ruimtelijke Koers op 17 maart 2021.

Wat ons betreft:

- Geeft de gemeenteraad op 19 januari opdracht tot een onafhankelijke second opinion over de Concept Ruimtelijke Koers, die uiterlijk 1 juli 2021 gereed is, waarin onder meer een adequate vergelijking tussen Noordwest en Houten-Oost wordt gedaan (financieel, gezondheid, duurzaamheid, etc.) en een beoordeling van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de verdichtingsplannen in Centrum, Molenzoom en Koppeling.
- Splitst het College de Concept Ruimtelijke Koers in onderdelen, en laat de raad besluiten over een eerste fase (korte termijn, komende 5 jaar), of
- Maakt de gemeente de Concept Ruimtelijke Koers inzet van de gemeenteraadsverkiezingen, 16 maart 2022. Besluitvorming geschiedt dan door de nieuwe raad.

Over de initiatiefnemers

- We zijn ‘gewone’ inwoners van de gemeente Houten, zonder financiële belangen.
- We willen graag een woon- en leefomgeving creëren die we onze (klein)kinderen, onszelf en onze ouders toewensen.
- We zien deze woonomgeving in de Concept Ruimtelijke Koers niet ontstaan.
- Dat is onze belangrijkste motivatie voor het opstellen van dit Manifest: een ***Houtense* Koers**, met mens en milieu centraal !

Linda Flipse	milieukundige
Jacco Hoogewoud	hydroloog
Annette Kreft	
Klaas-Hemke van Meekeren	landschapsadviseur
Maurice van Noordenne	adviseur woonbeleid/planoloog
Rob Ummels	informatiestrateeg
Sharon Zwijsen	communicatiedeskundige/student rechten

Bijlage 1: Fundamentele bezwaren Concept Ruimtelijke Koers

1. Er is in de Concept Ruimtelijke Koers door de gemeente een in onze optiek (te) *stedelijke* bril opgezet om het gewenste aantal woningen in te passen op de gekozen locaties, waardoor op meerdere plekken een overdaad aan (te hoge) appartementengebouwen is voorzien, die leiden tot een ongewenst, (te) eenzijdig woonmilieu, niet passend in de Houtense context.
2. Op diverse punten is sprake van een vorm van *stedelijk* wensdenken. De komende periode ligt er onder meer een grote opgave om voorzieningen, winkels en horeca te concentreren in een compacter Centrumgebied. Het toekomstbeeld bij de stedelijke verdichting langs de Molenzoom, *"Op straat volop reuring door de aanwezigheid van commerciële functies, voorzieningen en cafés."* (pag. 128), is niet realistisch.
3. De eenzijdige inzet op '*stedelijke* verdichting' is ook strategisch onwenselijk, en in elk geval niet onderscheidend vanuit de regionale optiek bezien (alle gemeenten doen hetzelfde).
4. Het doel 'aantrekkelijke, groen en gezonde woongebieden maken waar mensen de komende 100 jaar samen kunnen leven en wonen' lijkt meer een stelpost. Andere doelen als verdichting, sparen (beperkt waardevol) landschap, revitaliseren bedrijventerrein, optimaliseren businesscase hebben in de afweging waar en hoe te bouwen in elk geval een zwaardere stem gekregen.
5. Met de keuze voor Hof van Wulven en Doornkade is gekozen voor de nu en op termijn minst aantrekkelijke woonlocaties in Houten. De keuze voor Hof van Wulven is onverantwoord vanuit gezondheidsoptiek. De keuze voor Doornkade is gestoeld op *stedelijk* wensdenken, een stedelijk woonmilieu toevoegen op een excentrische locatie, zonder voorzieningen en hoogwaardig OV, met een (zeker op deze plek) door 'niemand' (a priori) gewenste menging van wonen en werken.
6. Op genoemde locaties staat niet het gewenste, toekomstbestendige woonmilieu voorop, maar het komen tot 'massa' om de verlieslatende businesscase te optimaliseren. Jongere, regionale woningzoekers zullen alleen voor deze locaties kiezen, omdat er weinig keus is. Houtense (potentiële) doorstromers, senioren en ouderen, zullen te veel woonkwaliteit moeten inleveren en niet verhuizen.
7. Daarmee draagt de dure, financieel onzekere en risicovolle keuze voor Noordwest nauwelijks bij aan de Houtense vraag, en dus vooral aan de regionale vraag. Houten bouwt al 40 jaar voor de regionale behoefte, en hoeft dit 'offer' niet te brengen.
8. Noordwest is alleen haalbaar met een miljoenenbijdrage van het Rijk, die zeer onzeker is.
9. Meer in algemene zin wordt door financiële experts op het terrein van gebiedsontwikkeling gewezen op een aantal aspecten die een groot risico vormen voor de gewenste kwaliteit. Zoals de overschatte opbrengsten vanuit kostenverhaal. De Concept Ruimtelijk Koers kent vele risico's, maar geen plan B, en dus geen antwoord op de vraag welke speelruimte de gemeenteraad werkelijk heeft om ruimtelijke kwaliteit, betaalbaar wonen en duurzaamheid te borgen.
10. De vergelijking tussen Noordwest en Houten-Oost is incompleet (gezondheid, duurzaamheid). Bovenal is geen onderzoek gedaan naar draagvlak en/of voorkeur onder woningzoekenden. In algemene zin ontbreekt een gedegen woonwensenonderzoek in de Concept Ruimtelijke Koers.
11. Houten-Oost is 'afgevallen' om beperkt waardevol landschap te sparen, waardoor onderbelicht blijft dat deze locatie wel financieel haalbaar is, en voor mens en milieu in vele opzichten veel betere waarborgen biedt om snel en minder risicovol te komen tot gewilde, gezonde, duurzame, toekomstbestendige en vooral groene woongebieden.
12. De Concept Ruimtelijke Koers kijkt 'slechts' tot 2040. Kleine kans dat dan de woningbehoefte in de regio Utrecht is opgedroogd. Dat pleit ervoor ook na te denken over de periode na 2040. Grote kans dat dan alsnog buiten de Rondweg (Oost, Zuid en/of Zuidoost?) gebouwd zal moeten worden.

Bijlage 2: Woningbouwprogramma *Houtense* Koers

Concept Ruimtelijke Koers

	Centrum		Molenzoom		Koppeling		Noordwest		Totaal	
sociale huur	20%	175	20%	200	35%	254	35%	770	29%	1.399
goedkope koop	35%	306	33%	330	21%	152	10%	220	21%	1.009
midden (h + k)	15%	131	15%	150	34%	247	38%	836	28%	1.364
duur (h + k)	30%	263	32%	320	10%	73	17%	374	21%	1.029
	100%	**875**	**100%**	**1.000**	**100%**	**725**	**100%**	**2.200**	**100%**	**4.800**

Lopende projecten	1.050		
	RK	**C-M-K**	**NW**
Eigen behoefte	3.850		
Regionale plus	950		
Totaal RK	**4.800**	**2.600**	**2.200**
Totaal	5.850		

De keuze voor Houten-Oost maakt het mogelijk dat op de overige ontwikkellocaties, Centrum, Molenzoom en Koppeling gebouwd kan worden op een Houtense maat en schaal. Aangenomen is dat in deze gebieden minimaal 1.600 in plaats van 2.600 woningen worden toegevoegd. Dat betekent minder hoogbouw, een lagere parkeeropgave, meer ruimte voor groen, etc. Net als in de Concept Ruimtelijke Koers gaan wij uit van het benutten van de 'schuifruimte' tussen locaties. Het ontwikkelproces wordt ingegaan zonder op voorhand minimale aantallen woningen per deelgebied te bepalen. Zoals uit de tabellen blijkt, wordt met de ***Houtense* Koers** hetzelfde kwalitatieve woningbouwprogramma gerealiseerd.

***Houtense* Koers** *(1.000 woningen minder in C-M-K)*

	Centrum		Molenzoom		Koppeling		Houten-Oost		Totaal	
sociale huur	20%	100	20%	120	35%	175	31%	992	29%	1.387
goedkope koop	35%	175	33%	198	21%	105	17%	544	21%	1.022
midden (h + k)	15%	75	15%	90	34%	170	32%	1.024	28%	1.359
duur (h + k)	30%	150	32%	192	10%	50	20%	640	22%	1.032
	100%	**500**	**100%**	**600**	**100%**	**500**	**100%**	**3.200**	**100%**	**4.800**

Lopende projecten	1.050		
	HK	**C-M-K**	**H-O**
Eigen behoefte	3.850		
Regionale plus	950		
Totaal HK	**4.800**	**1.600**	**3.200**
Totaal	5.850		