

VISIE OMGEVINGSKWALITEIT
HOFSTAD IVB DE GRASSEN ZUIDWEST

gemeente Houten

Door: LAP Landscape and Urban Design
i.o.v. Gemeente Houten

05 maart 2020

Aanleiding & doel

Inleiding
Voor u ligt de Visie Omgevingskwaliteit voor Hofstad IVb De Grassen zuidwest in Houten. Hofstad IVb De Grassen zuidwest ligt tussen woonbuurt De Grassen en Castellum. Ingeklemd tussen spoor, Rondweg, Citroengras en Basisschool Houten Limes. In het Globaal bestemmingsplan Houten-Vinex uit 1999 werd dit gebied aangewezen als locatie voor bedrijven en kantoren. Dit plan is echter ingehaald door de tijd waardoor er inmiddels woningbouw wordt voorgesteld. Planning is om binnen dit gebied circa 220 woningen te ontwikkelen in een bijzondere en groene omgeving, een groot deel van de locatie is immers aangewezen als Rijks Archeologisch Monument. Wonen in Hofstad IVb De Grassen zuidwest is wonen in een groen, kleinstedelijk woongebied met voorrang voor kinderen, voetgangers en fietsers.

Bewoners staan op de eerste plek in Houten. Daarom is deze Visie Omgevingskwaliteit opgesteld in overleg met de Projectgroep van de gemeente Houten, waarin alle vakdisciplines als verkeer, milieu, beheer etc. zijn vertegenwoordigd. Tevens heeft veelvuldig afstemming plaatsgevonden met de klankbordgroep van omwonenden De Grassen (Hofstad IVa). Het voorliggende document dient als sociaal geweten voor de verdere ontwikkeling van Hofstad IVb De Grassen zuidwest.

Aanleiding
De planontwikkeling voor Hofstad IVb De Grassen zuidwest in Houten Zuid is in volle gang. Nu de architectonische en landschappelijke uitwerking van het plan aanstaande zijn is er behoefte aan kwaliteitsborging. De tijd van blauwdrukken met klassieke beeldkwaliteitsplannen ligt echter achter ons. Een ander soort document is nodig, voorsorterend op de aankomende Omgevingswet. In de Omgevingswet stelt de overheid dat het voor draagvlak belangrijk is om als belanghebbende invloed uit te kunnen oefenen op initiatieven. De meeste van deze initiatieven spelen op buurtniveau en die belangen dienen meegenomen te worden in de planvorming en dat is breder dan alleen de uitstraling van de gebouwen of openbare ruimte. Daarnaast krijgen ook toekomstige

bewoners meer invloed op hun nieuwe fysieke leefomgeving, dit vraagt om flexibiliteit in de planvorming. Met dit alles in het achterhoofd is er behoefte aan kwaliteitsborging van de betrokkenen gedurende het ontwikkel- en realisatieproces. De Projectgroep, met daarin een stedenbouwkundig supervisor, heeft een toetsende rol voor bebouwing en openbaar gebied. Daarnaast heeft het team een adviserende rol in de zin dat, indien een plan niet voldoet aan de kwaliteit en ambitie van dit Kwaliteitsdocument, advies wordt gegeven hoe het plan zo kan worden aangepast dat de geambieerde kwaliteit wél wordt behaald. Toetsingskader is de voorliggende Visie Omgevingskwaliteit.

De Omgevingskwaliteitsvisie benoemt gezamenlijk gedragen observaties, conclusies, doelstellingen en uitgangspunten voor het inrichten en programmeren van Hofstad IVb De Grassen zuidwest. De Omgevingskwaliteitsvisie kijkt verder dan het beeldkwaliteitsplan, het gaat bijvoorbeeld ook over gezondheid en gebruiksgemak. Dit document schrijft niets voor, maar dient als inspiratie, motivatie en als het geweten gedurende de verdere ontwikkeling en het borgt de beoogde ambities.

Zeven Kwaliteiten

Door niet uit te gaan van een vast blauwdrukplan maar te kiezen voor kernkwaliteiten kunnen we onszelf spelregels meegeven en tegelijkertijd flexibiliteit inbouwen. Iedere kernkwaliteit zal een uitwerking krijgen in een apart hoofdstuk.

In dit document zijn zeven kernkwaliteiten opgenomen:

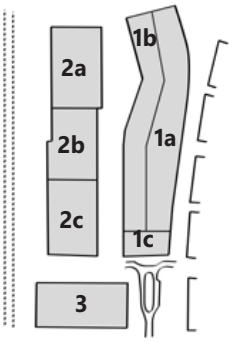
1. Houtens, maar dan anders: groen klein stedelijke identiteit
2. Ondergrond: de geschiedenis van de locatie
3. Goed wonen: licht, lucht, groen en privacy
4. Collectieve ruimte: buurtgevoel, gemeenschapszin en gemeenschappelijkheid
5. Zorgvuldig vormgegeven straatbeeld
6. Innovatief duurzame toepassingen
7. Een goed proces integreert de kwaliteiten

Kaderkaart

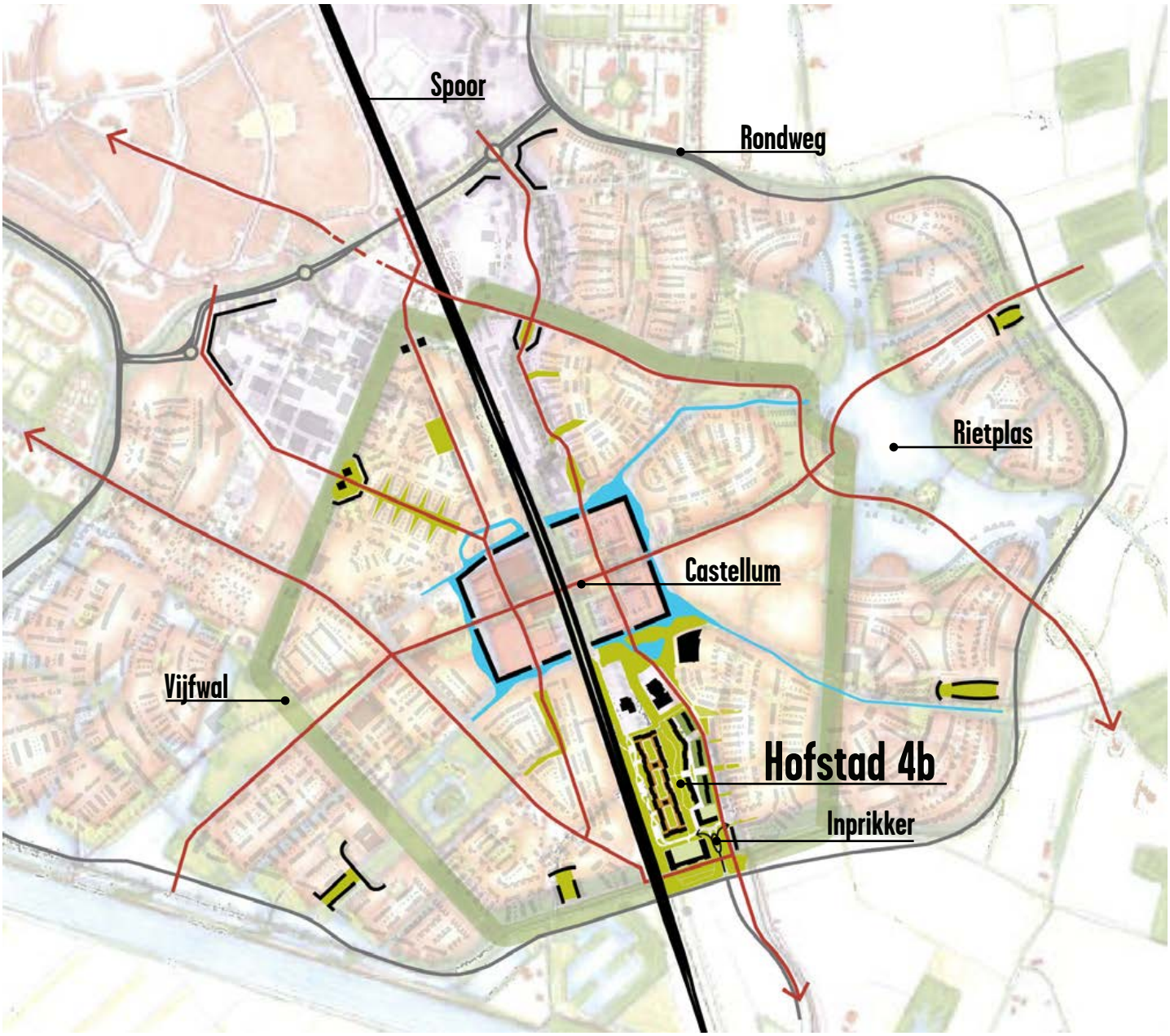
Ondersteunend aan de kernkwaliteiten is in dit document een Kaderkaart opgenomen. De globale inrichting van de openbare en collectieve ruimte is hierin opgenomen. De verkeersroutes en het maximaal aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn hiermee geborgd en tevens is er ruimte gereserveerd voor opgaand groen. De Kaderkaart is het ruimtelijk raamwerk, het laat ruimte voor de architectonische uitwerking van gebouwen, en is een verdere uitwerking van de bestemmingsplankaart.

Deelgebieden

De planontwikkeling voor Hofstad IVb De Grassen zuidwest bestaat uit een drietal verschillende deelgebieden, waarbij de eerste twee deelgebieden onderverdeeld zijn in 3 subdelen. Waar dit van belang is zullen de deelgebieden in dit boek apart behandeld worden.



1 - HOUTENS, MAAR DAN ANDERS
2 - DE GESCHIEDENIS VAN DE LOCATIE
3 - GOED WONEN: LICHT, LUCHT, GROEN EN PRIVACY
4 - COLLECTIEVE RUIMTE
5 - ZORGVULDIG VORMGEGEVEN STRAATBEELD
6 - INNOVATIEF DUURZAME TOEPASSINGEN
7 - EEN GOED PROCES INTEGREERT DE KWALITEITEN









Houten: “Menselijke maat, voetgangers, fietsers en ruimte voor het spelende kind”

Houten: groeikern

Houten is in enkele decennia uitgegroeid van een brinkdorp naar een gemeente van bijna 50.000 inwoners. Rond 1970 heeft de gemeente Houten zo'n 4.000 inwoners. Dit aantal groeit echter snel nadat Houten vanwege haar gunstige ligging dicht bij Utrecht en direct aan de spoorlijn tussen Utrecht en 's-Hertogenbosch in de Tweede Nota Ruimtelijke Ordening wordt aangewezen als groeikern. De verschillende buurten zijn gebouwd in de geest van de tijd. Houten Den Oord werd bijvoorbeeld volgens de stedenbouwkundige principes van Het Nieuwe Bouwen ontworpen en gebouwd. De Lobben daarentegen is in ontwerp en uitvoering een typische woonerfwijk, een product van de reactionaire stedenbouw van de jaren zeventig. Bij de bouw van Houten is de menselijke maat, de ruimte voor het spelende kind en de voetganger en fietser centraal gezet in de planvorming. Verder is Houten uniek voor de specifiek hier toegepaste 'inversie-stedenbouw'. Eerst werd de openbare groene ruimte ontworpen om pas daarna de bebouwing en de verkeersstructuur toe te voegen. Woongebieden zijn daardoor omgeven door groen.

Houten VINEX

Met de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening (VINO) en later de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) kreeg Houten een tweede groeitaak. De bouw van Vinex-locatie Houten-Zuid begint in 1997. Er komen zeven nieuwe wijken: Loerik, Overdam, Hofstad, Schonauwen, De Hoon, Leebrug en Castellum (inmiddels bekend als: Polders, Water, Stenen, Grassen, Meren, Mossen, Muren, Landen, Tuinen, Sporen en Bouw). In Castellum is een winkelcentrum en sinds 2010 station Houten Castellum te vinden. Houten VINEX is opgezet rond vijf hoofdelementen:

1. Het Centrum, een Castellum als brandpunt op het snijpunt van de centrale oost-west fietsas, de parallel aan de spoorlijn lopende fietspaden in noordzuid richting en de diagonale fietsroutes vanuit de diverse wijken, waarbij een carrévormige waterloop het gebied omsluit;
2. De Vijfwal, continue verhoogde esplanade die de wijken verbindt;
3. De Eilanden, waterrijk woonmilieu geïnspireerd op het natte, lineaire en open karakter van het voormalige veenweidegebied;
4. De Rietplas, een ongeveer 20 ha grote waterplas en
5. De Rondweg, als nieuwe autoring rondom alle nieuwe woningen in Houten, met een concentrische opzet en een geleidelijke hiërarchie van buiten naar binnen, van autoluw, naar autoarm, naar autovriie hoven. Elke buurt heeft een eigen 'inprikker' waar poortgebouwen de entrees naar de buurt markeren.

De groenstructuur en langzaam verkeersverbindingen werden net als in het Houten van de jaren '70 belangrijke dragers voor de gehele ontwikkeling. De langzaam verkeersverbindingen vormen de meest directe verbindingen van wijk naar wijk en binnen Houten is fietsen bijna altijd sneller dan autorijden.



Van bedrijfs naar woonlocatie

Hofstad IVb De Grassen zuidwest is een van de laatste open plekken. Het plangebied ligt aan de oostzijde van het spoortraject Utrecht - 's Hertogenbosch. In het Globaal bestemmingsplan Houten-Vinex (27 april 1999) is deze locatie opgenomen als bedrijfs- en woonbestemming, waardoor bedrijven en kantoren mogelijk werden op de plek. In het noordelijke gedeelte van dit gebied zijn de Limesschool, een Park & Ride en de warmtekrachtcentrale al gerealiseerd. De visie voor het zuidelijke deel is programmatisch echter ingehaald door de tijd, waardoor inmiddels woningbouw wordt voorgesteld. De provincie Utrecht schrapt op diverse locaties de mogelijkheid om kantoren en bedrijven te bouwen, waaronder ook onderhavige locatie.

Het gebied is bijzonder, omdat er op een Rijks Archeologisch monument gebouwd gaat worden.

1 - HOUTENS, MAAR DAN ANDERS

Groen, kleinstedelijke identiteit

Gelegen tussen het centrum Castellum en de woonbuurt De Grassen (Hofstad IVa) wordt Hofstad IVb De Grassen zuidwest ontwikkeld met een autonome eigen identiteit. Tegelijkertijd sluit Hofstad IVb De Grassen zuidwest aan op de kernkwaliteiten van Houten zoals de menselijke maat, de groene opzet, de ruimte voor het spelende kind, voetgangers en fietsers.

Mede vanwege de nabijheid van het spoor en de ligging op het Rijks Archeologisch monument wordt hier anders gebouwd dan in Hofstad IVa, dat voornamelijk grondgebonden laagbouwwoningen kent. Rijwoningen met tuin worden ook gerealiseerd in Hofstad IVb De Grassen zuidwest, maar er wordt hier tevens gezocht naar woningtypologieën zonder die tuin maar met een terras, die inspelen op de specifieke condities van de locatie (regels vanuit het Rijks Archeologisch monument). Hierdoor ontstaan woningtypes met kleinere private buitenruimtes en ontstaat er behoefte aan een groot collectief groen. Langs het spoor wordt een rij van woningen gebouwd om de geluidsoverlast te beperken voor de rest van de woonbuurt. Deze rij krijgt twee smalle doorgangen als entree naar de binnenterreinen van bouwblokken.

Een deel van het archeologisch monument wordt centraal in de nieuwe buurt zichtbaar vormgegeven als groot buurtpark. De parkkwaliteit van de buurt wordt versterkt doordat het parkeren voornamelijk zal worden ingepakt in groene omlijsting. Er zullen weinig tot geen stedelijke voorzieningen worden ingevuld dus er is geen sprake van een stedelijke woonbuurt of stadsbuurt. Geheel volgens de Houtense stedenbouwkundige principes zullen kinderen en fietsers voorrang krijgen in het ontwerp en er zal ruim voldoende groen aanwezig zijn in de woonbuurt. Daardoor spreken wij in stedenbouwkundige terminologie over deze woonbuurt als groen kleinstedelijke woongebied.

Identiteit:
Wonen in Hofstad IVb De Grassen zuidwest is wonen in een groen, kleinstedelijk woongebied met voorrang voor kinderen, voetgangers en fietsers en op **13 minuten** treinafstand van hartje Utrecht.



2 - DE GESCHIEDENIS VAN DE LOCATIE

Uitdragen van het ondergrondse verhaal

Unieke ondergrond

Hofstad IVb De Grassen zuidwest ligt op een bijzondere locatie. Onder het grootste deel van het plangebied bevindt zich een archeologisch wettelijk beschermd rijksmonument met nederzettingsresten uit de Bronstijd tot en met de Romeinse tijd. Wettelijk beschermde terreinen vormen de topcategorie archeologische terreinen in Nederland en vallen onder bevoegd gezag van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Dat betekent dat alle grondverstorende ontwikkelingen in het gebied monumentvergunningplichtig zijn. Eerder zijn al proefsleuven gegraven en zijn de bronstijd vindplaatsen getraceerd. Het gehele maaiveld is opgehoogd met ongeveer één meter (eind jaren '90). Buiten de monumentgrenzen is de gemeente bevoegd gezag.

Hofstad IVb De Grassen zuidwest is alleen al dankzij de ondergrond uniek. Het terrein is globaal onder te verdelen in drie zones die over de gehele lengte van het terrein lopen. Van oost naar west zijn dat:

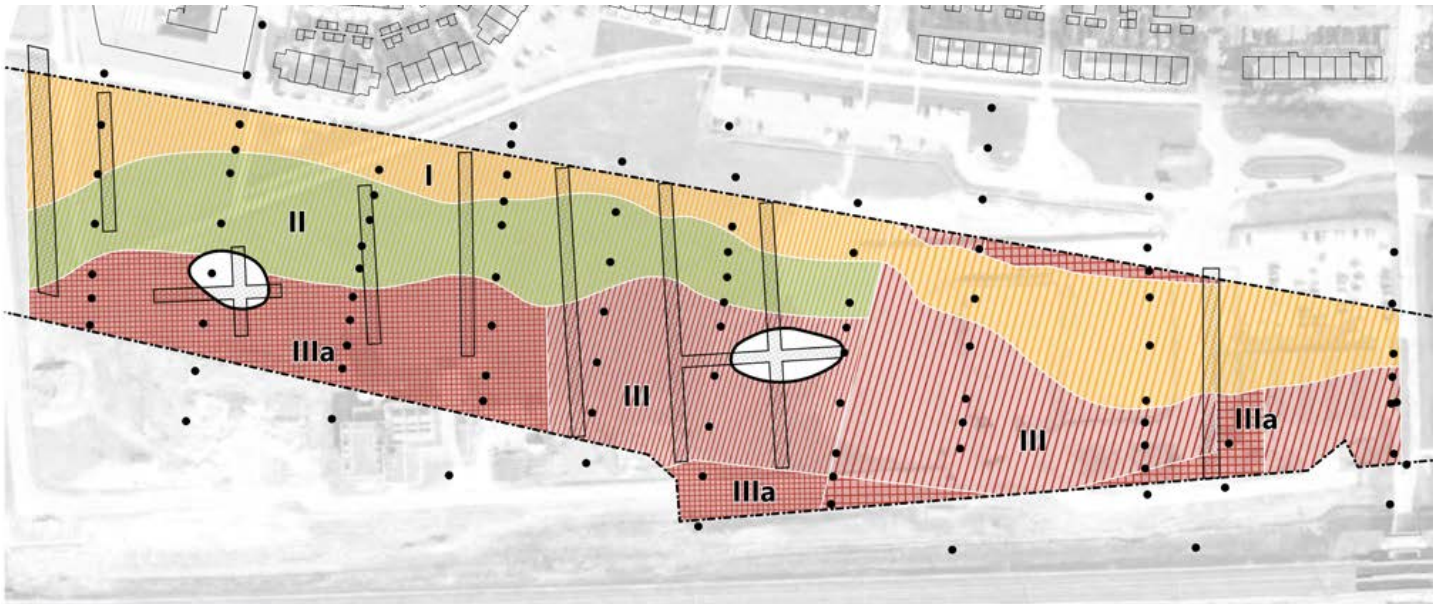
I) De **restgeul**, deze geul bevat reeds aangetoond grote hoeveelheden afvalmateriaal die iets kunnen zeggen over materiaalgebruik (aardewerk), voedselgebruik (dierlijk bot, botanische resten) en over intensiteit van bewoning. Over het algemeen is het vondstmateriaal goed bewaard gebleven, doordat het zich grotendeels onder grondwaterniveau bevindt.

II) De **kronkelwaard** of overgangszone, dit was een gebied dat de overgang markeerde tussen oeverwal en restgeul en waar sporen van activiteiten kunnen worden verwacht die te maken hebben met voedselvergaring, ambachtelijke werkzaamheden of deponering van afval.

III) De **oeverwal**, dit was in de oudheid het hoger gelegen deel van het landschap waarop mensen zich vestigden en waar nederzettingssporen verwacht kunnen worden.

Er zijn archeologische voorwaarden waar aan voldaan moet worden. De archeologische kaders zijn:

- Uit te geven percelen mogen niet kleiner zijn dan 2.500 m2. Vlakdekkend onderzoek over een dergelijk oppervlak op één moment moet mogelijk zijn.
- Er dient archeologiesparend onderheid te worden (heipaal type grondvervangend met mantel) in een grid dat eventueel toekomstig archeologisch onderzoek nog mogelijk maakt (6x4 of 5x5 m).
- Wanneer delen opgegraven worden (ex-situ behoud), dan dient dit te gebeuren in aaneengesloten stukken (geen postzegelarcheologie).







Hoe leefde men hier vroeger?

Vroege Bronstijd (-2000/-1800)
Op de grens van de Nieuwe Steentijd en de Vroege Bronstijd arriveren de eerste vaste bewoners in Houten. Vermoedelijk waren ze afkomstig van de Utrechtse Heuvelrug. Uit de gevonden grafheuvels en archeologische sporen blijkt vooral in de buurt van Amerongen, Elst en Rhenen in die tijd relatief veel bewoning te zijn geweest.

Rond 2000 voor Christus loopt er een zijtak van de Rijn via het huidige Houten. Daar waar deze zijrivier een bocht maakt en een poel is ontstaan, vinden archeologen sporen van deze eerste bewoning. Het terrein staat bij archeologen bekend als **'Vindplaats Vleugel 20 AAC49'** (M. van der Heiden, E.A. Besselsen, 2009) en ligt enkele tientallen meters van de warmtekrachtcentrale aan Raaigras. Het gaat vooral om aardewerk en een maalsteen dat wordt gevonden. Deze sporen dateren uit de periode 2200 – 1970 voor Christus.

(Bron: Oudhouten.nl)

Er is in die tijd sprake van een open landschap met een enkele boom (Els) die op een nattere plaats staat. Dit open landschap werd afgewisseld door bosrijke gebieden. Bewoners hielden rundvee en schapen. Daarnaast zijn er sporen gevonden van paarden, varkens en honden. Door middel van palen in de grond maakten ze een hekwerk, zodat het vee niet wegliep.

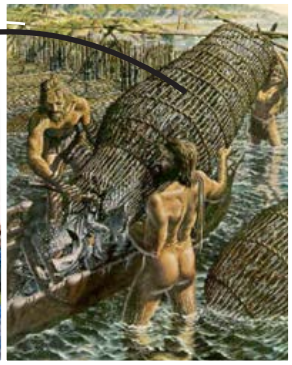
Ook werd er landbouw bedreven (gerst en tarwe) en werd er gejaagd op edelherten en vis. De oogst werd opgeslagen in hutten en spiekers (opslagschuurtjes). Na 1800 voor Christus krijgen de 'inwoners van vindplaats 20' het zwaar. Steeds vaker vinden er overstromingen plaats en zodra de Rijn haar loop verlegt van Werkhoven naar Houten wordt het gebied verlaten.

- Aanleg van riolering en aanplant van bomen op het monument bij voorkeur in reeds verstoorde delen (daar waar reeds proefsleuvenonderzoek is geweest) of in ophogingslaag. Wanneer dit niet mogelijk is moet er van tevoren opgegraven worden. Bij aanleg riolering in delen van terrein die in-situ behouden worden dient de verstoring zo minimaal mogelijk te blijven (zo ondiep en zo smal mogelijk).
- Aangetroffen Bronstijdsites dienen ofwel ingepast te worden zonder aantasting (niet doorheen heien), of opgegraven te worden.
- Voorkeur RCE voor behoud in-situ van 2/3 terrein, en behoud ex-situ van 1/3 terrein. Groter dan 2/3 in-situ is mogelijk, kleiner is bespreekbaar. In-situ behoud betekent dat de monumentenstatus voor die gebieden gehandhaafd blijft.
- Grondwaterfluctuaties zijn monumentvergunningplichtig.

Educatief en speels
Centraal in het archeologisch monument ligt de oude Kronkelwaard. Deze archeologisch meest kwetsbare zone blijft nagenoeg onbebouwd en zal worden ingericht als centraal buurtpark. Er gelden grote beperkingen voor het graven en woelen in de ondergrond. Diep wortelend groen is op veel plaatsen niet toegestaan. In de reeds aanwezige één meter dikke leeflaag ontstaat ruimte voor ontwikkeling. In deze leeflaag is het wel mogelijk om grond uit te graven voor bijvoorbeeld een wadi. Het Kronkelwaardpark krijgt geen bomen maar wel beplanting om de seizoenen te beleven en speelse bovengrondse afwatering.

In Hofstad IVb De Grassen zuidwest wordt archeologie gezien als een manifest voor de betekenis van de plek. De toekomstige bewoners zullen zich bewust worden van millennia aan geschiedenis onder hun voeten. De Archeologie zal zichtbaar gemaakt worden op een educatieve en speelse manier. Daarin wordt niet een directe link gelegd met het kijken in de grond, maar naar het verhaal van deze bijzondere plek.







Geen openluchtmuseum, maar een plek met voldoende speelwaarde voor kinderen: een visfuik, waar de kinderen door- en overheen kunnen klimmen, een nagebouwde grafheuvel met glijbaan en een beklimbare boerderij met vogelnestschommel.



'Spelen in de Bronstijd'
Nieuwbouwwijk Kadijken (Enkhuizen)



'Huis nummer 7'
Plan Aardhuus (Uddel)







3 - GOED WONEN: LICHT, LUCHT, GROEN EN PRIVACY

In Hofstad IVb De Grassen zuidwest is het prettig wonen

In Houten Hofstad IVb De Grassen zuidwest is het goed wonen. Daarmee bedoelen we dat de focus primair ligt op het comfortabel wonen. Werken is mogelijk, maar is onderschikt en in dienst van het woongenot. Bewoners van Houten kiezen er bewust voor om niet te wonen in de drukke stad, maar om te genieten van een fiets, wandel en kindvriendelijke omgeving met veel groen in de nabijheid van de stad.

Rust en privacy
Het comfortabel wonen uit zich voor de Houtenaren in rust en privacy en daarom zal er in de uitwerking rekening worden gehouden met het beperken van geluidsoverlast vanaf het spoor, de wegen en de warmtekrachtcentrale. Maar ook met ongewenste inkijk; goede private en/of collectieve buitenruimte maakt daar onderdeel van uit. Veel van de toekomstige woningen krijgen geen eigen tuin met volle grond, maar een terras. Vanwege de beperking vanuit de archeologie om niet de grond in te kunnen ligt in de architectuur een belangrijke opgave om zoveel mogelijk zicht op en gebruik van groen te integreren of mogelijk te maken. Mede voor de rust en privacy maar ook voor de gezondheid van de bewoners.

Licht en lucht: een gunstige bezonning
Goed wonen laat zich ook vertalen naar de klimatologische omstandigheden. Aan het fietspad aan de Citroengras wordt er niet hoger dan drie lagen gebouwd, dit zorgt ervoor dat de bezonning voor bestaande en nieuwe woningen gunstig uitvalt. Bezonningsstudies maken onderdeel uit van het ontwerp-proces voor het gehele plan.

Centraal buurtpark
In het centrale buurtpark mogen maar op enkele plekken bomen worden geplant. Het park krijgt lage beplanting, grassen en speelse bovengrondse afwatering van regenwater. De centrale waterinfiltratiezone refereert aan de historische crevasse van de Rijn die duizend jaar bewoning aantrok op deze plek.


Woongenot

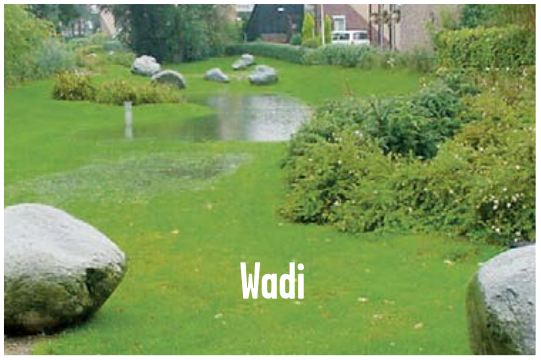



Uitnodigend








Wadi


Krentenboompje


Speels

4 - COLLECTIEVE RUIMTE

Buurtgevoel, gemeenschapszin en gemeenschappelijkheid

De gemiddelde woningdichtheid in Houten-Zuid is momenteel circa 17 gebouwde woningen per hectare grond (inclusief de buitenruimte). Voor de afzonderlijke buurtjes varieert deze dichtheid tussen de 20 en 30 woningen per hectare, met enkele uitschieters naar boven. Uitgaande van circa 220 nieuwe woningen in Hofstad IVb De Grassen zuidwest wordt de woningdichtheid hier circa 32 woningen per hectare. Dit is in de context van Houten bovengemiddeld, daarom is extra aandacht voor het schaalniveau van de buurt noodzakelijk. Er zit immers een grens aan het aantal woningen waarbij de bewoners zich gemeenschappelijk betrokken blijven voelen bij hun buurt. Voor het creëren van een (buurt)gevoel is het daarom belangrijk om het plan op te delen in verschillende deelgebieden met eigen collectieve ruimtes. Concreet betekent dit dat deelgebieden 1 en 2 een onderverdeling krijgen in drie verschillende en afzonderlijk te herkennen gebieden.

In deelgebied 1 vormt de woonstraat het verbindende element tussen de deelgebieden. In deelgebied 2 zijn er korte binnenstraten met korte rijen woningen en in deelgebied 3 is er een hof als voortzetting van het buurtpark.

Ook de archeologie bepaalt dat er een zekere mate van collectiviteit georganiseerd moet worden. Deze collectiviteit willen we inzetten om meerdere collectieve voorzieningen op te nemen in het plan. Het gemeenschapsgevoel staat of valt met een overzichtelijke woongemeenschap. Er dient ook rekening gehouden te worden met verschillende interesses van verschillende type bewoners. Zo moet bijvoorbeeld voorkomen worden dat senioren en kinderen elkaar onnodig hinderen in hun bewegingsvrijheid. De groene zone tussen de verschillende bouwblokken in is actief te gebruiken door verschillende doelgroepen. Dit centrale buurtpark is tevens het verbindende element tussen de verschillende deelgebieden.



Plekken voor ontmoeting

5 - ZORGVULDIG VORMGEGEVEN STRAATBEELD

Zorgvuldig vormgegeven straatbeeld

Naast de aanwezigheid van de toekomstige bewoners van de wijk komen er ook passanten door en langs de wijk. Het fietspad aan de Citroengras is onderdeel van een doorgaande bovenwijkse fietsroute die het oude en het nieuwe centrum van Houten verbindt met het achterland, de Lek, Het Goy, Tull en Het Waal en het dorp Schalkwijk. Het straatbeeld van deze straat sluit aan op het belangrijke Houtens principe van tweezijdig wonen aan het fietspad. Het fietspad wordt met hagen en bomen omkaderd, **voortuinen adresseren zich met een voordeur naar de straat of fietspad (1)**.


(2)


(1)

Het Raaigras is een autoverbinding met busroute van en naar Castellum zuidoost en station Castellum. Op het Raaigras dient een bushalte te worden opgenomen. Het profiel van het Raaigras kent een stevige doorgaande straatwand. Het is in Hofstad IVb De Grassen zuidwest niet gewenst om een eindeloze, zichzelf repeterende stenen wand te realiseren. Dit geldt ook voor anonieme repetities van details in het gevelbeeld. De **straatwanden krijgen een menselijke schaal waarbij individuele woningen herkenbaar blijven (2)**. Het Raaigras krijgt een stevige groene inbedding aan beide zijden groen. Langs het spoor wordt de wadizone versterkt met bomen, ook de 'inprikker' van de rondweg krijgt een groene en boomrijke uitstraling.


(3)


(6)

Het principe van de 'inprikker' komt veel terug in Houten Hofstad en is vaak vormgegeven als bijzondere entree richting de wijk. Het is gewenst om ook in Hofstad IVb De Grassen zuidwest **bij de inprikker een accent te realiseren in de stedenbouwkundige opzet (3)** met meerlaagse woningbouw.

In de deelgebieden en bouwblokken zijn **'openbare' routes voor voetganger en fiets opgenomen (4)**. Zo komen er door deelgebied 1 routes van het fietspad aan de Citroengras richting het park, in deelgebied 2 komen wandelroutes van het buurtpark tot het spoor en in deelgebied 3 komt een verbinding van het Raaigras richting het fiets- en wandelpad langs de Rondweg.


(5)


(4)

De binnenstraat parallel aan het Citroengras heeft een grote extra parkeeropgave om de parkeerdruk binnen Hofstad IVa te faciliteren, hiertoe zijn 48 extra parkeerplaatsen opgenomen in het plan. Het vraagt bijzondere aandacht om het parkeren het straatbeeld niet te laten domineren. **Inpassing van het parkeren in groene hagen (5)** is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Daarnaast wordt veel parkeren opgenomen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen dienen eenvoudig te zijn in het gebruik en te worden ingepast buiten het directe straatbeeld. Het bezoekers parkeren is mee-ontworpen in de binnenstraten en in het Raaigras.

De collectieve woonstraten in deelgebied 2 zijn multifunctioneel. Hier wordt parkeren opgelost op eigen terrein. De binnenstraten worden collectief. Belangrijk is dat **bewoners deze korte woonstraten deels kunnen toe-eigenen (bewonen) en aankleden (6)**. De woonstraten krijgen een semi-privaat karakter en zullen niet afsluitbaar zijn, de postbode en/of bezorgdienst moeten immers vrij de straten kunnen betreden.
Deelgebied 3 presenteert zich richting haar omgeving (de groene spoorzone, 'inprikker' van de Rondweg, het buurtpark en de Raaigras). In het binnenhof is integraal ruimte gemaakt voor de continuering van het buurtpark en de benodigde parkeerplekken.

Belangrijkste uitvalsroute voor hulpdiensten (brandweer, ambulance, vuilophaal) is Het Raaigras. De woonstraat van deelgebied 1 is ook toegankelijk voor hulpdiensten, waarbij de keerbeweging integraal is mee-ontworpen met het middelste parkeerveld.











Parkeerstraat

Deelgebied 1: Parkwoningen







Parkeren groen ingepast


Leefruimte




Parkwoning






54
52
50


Ogen aan het park




Terrastuin






Levenloopbestendig





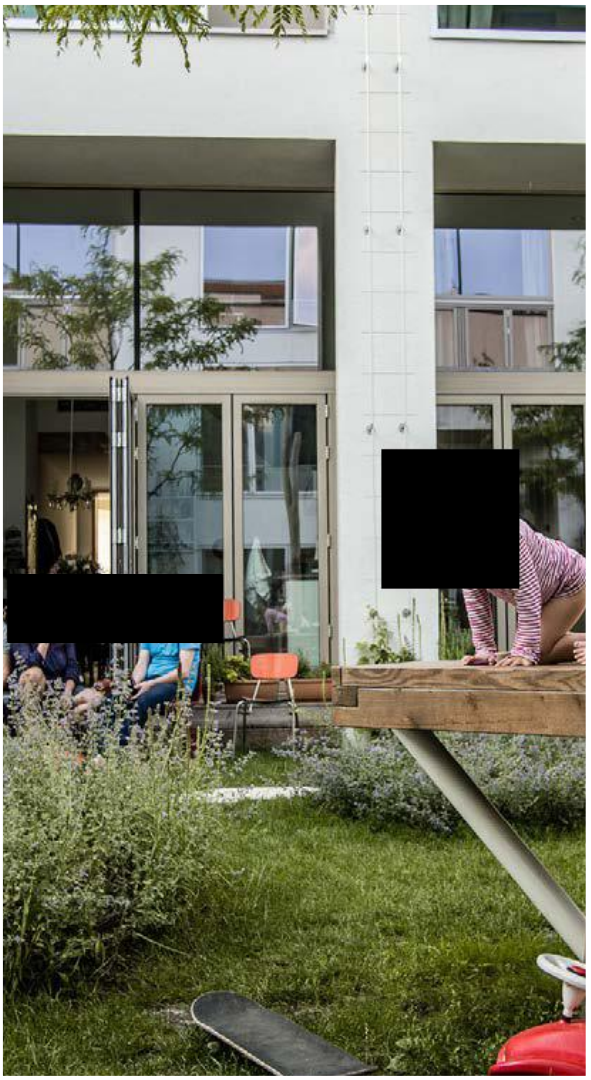

Bijzondere hoekwoningen






Wonen
aan het groen













Deelgebied 2: Collectieve binnenhoven



Woonstraat













Deelgebieden 1 & 3: Gestapeld

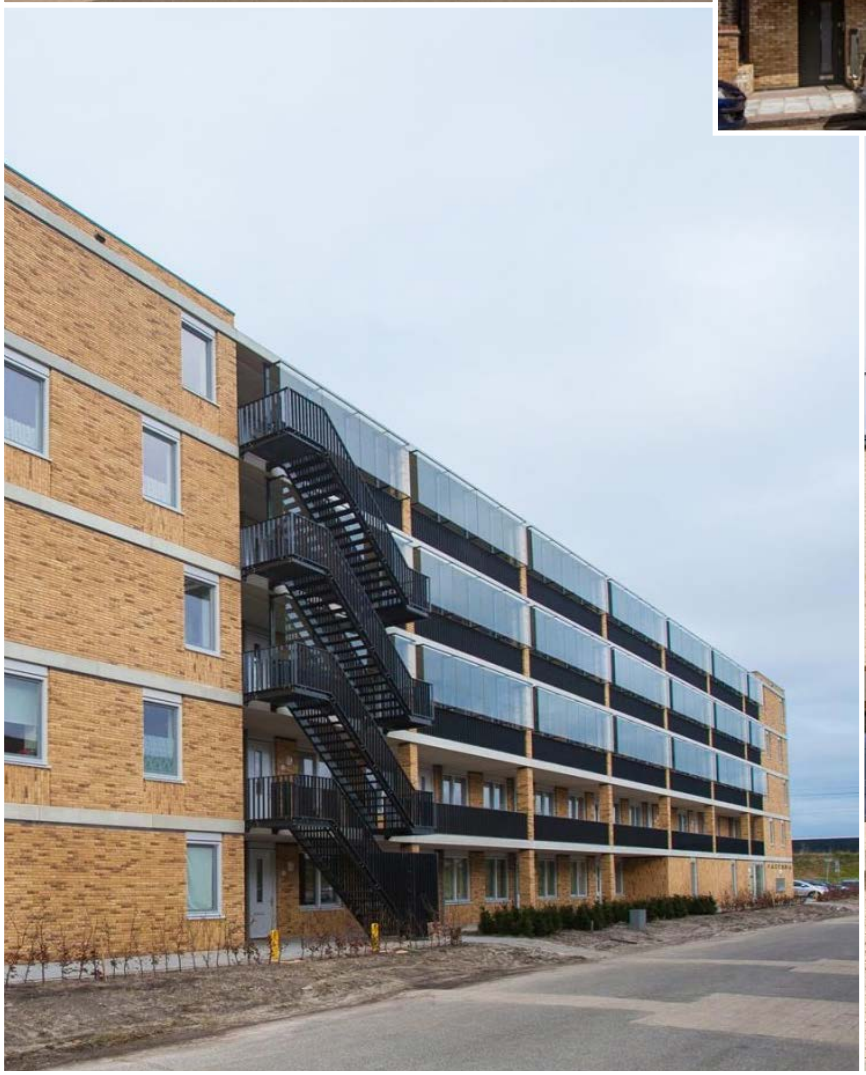



















Groendak


Diervriendelijk




16-DG-DF




Veilig oversteken





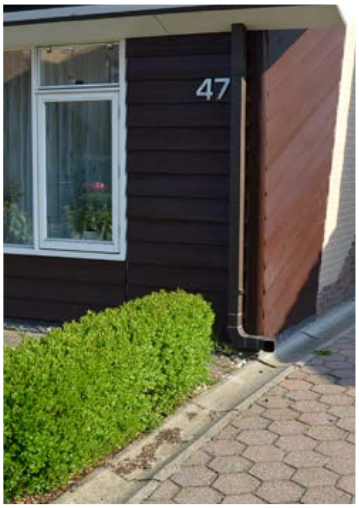





P


Groene inpassing
parkeren
P


Nuts groen ingepast


47




Wadi







Innovatief duurzame toepassingen

Hofstad IVb De Grassen zuidwest wordt een bijzondere en duurzame woonbuurt, deels gebouwd op het Rijks Archeologisch monument. Door deze unieke ligging ontstaat hier een aanleiding om af te wijken van de Houtense standaard. Gangbare systemen voor ondergrondse infrastructuur zijn vanwege de beperkte leeflaag diepte moeilijk toepasbaar. Hierdoor verdwijnt de vanzelfsprekendheid van gangbare systemen en hebben alternatieven (duurzame) oplossingen een sterke kans van slagen. Naast dat Hofstad IVb De Grassen zuidwest een aardgasloze woonwijk wordt zijn er ook andere innovatieve duurzame toepassingen ingepast. Te denken valt aan bovengrondse hemelwaterafvoer en anders omgaan met riolering.

Het dak komt als vijfde gevel ten bate van duurzame oplossingen. Door de toepassing van platte daken is optimale oriëntatie van zonnepanelen en/of zonnecollectoren mogelijk. Daken zonder installaties worden ingericht ten behoeve van het innovatief omgaan met water en/of groen.
Sociale duurzaamheid komt naar voren in de collectieve voorzieningen. Bewoners delen straks bijvoorbeeld de parkeervoorziening en de gezamenlijke woonstraat. Het gemeentelijk parkeerbeleid geeft ruimte om, mits goed onderbouwd, af te wijken van de normen. Tussen de parkeerplaatsen wordt ruimte vrijgemaakt voor deelauto's waardoor de parkeernorm gereduceerd kan worden. Het is een belangrijke eerste stap van traditioneel autobezit richting het toekomstige delen van auto's. Los van de autobereikbaarheid zijn de fiets en voetgangersverbindingen in Houten alom aanwezig. Hofstad IVb De Grassen zuidwest sluit hier naadloos op aan. Hofstad IVb De Grassen zuidwest krijgt tevens een buurtpark in het hart, waar sociale interactie en ontmoeting centraal staan.

Parallel aan deze Visie Omgevingskwaliteit is het 'energie en installatie adviesbureau' Merosch ingeschakeld om de ambities duurzaamheid en circulariteit vorm te geven aan de hand van het door de gemeente geformuleerd beleid wat moet leiden tot concrete maatregelen voor Hofstad IVb De Grassen zuidwest.

Duurzaam Houten

In 2040...

.. is Houten **klimaat- en energieneutraal**, schoon & stil, met gesloten kringlopen en volop groen & water.

In 2025...

.. is Houten een **circulaire stad**, waar mensen naar elkaar omkijken en duurzaam reizen.

Bron: Programma duurzaam Houten 2016-2018, vastgesteld op 5 juli 2016

In 2018...

.. wekt Houten 16% van het huishoudelijk **energieverbruik**, ofwel 9% van het totale energieverbruik **lokaal duurzaam** op.

.. scheidt Houten 75% van het huishoudelijk afval ter bevordering van **hergebruik van grondstoffen**.

.. is 7.500 m2 openbare **verharding omgezet in groen** (of losgekoppeld van de riolering).

.. vindt 45% van de verplaatsingen door Houtenaren plaats op een **(elektrische) fiets**.

.. kunnen alle Houtense e-rijders hun **auto opladen** bij of in de directe omgeving van hun woning.

KADERKAART

1 - GROEN KLEIN STEDELIJKE IDENTITEIT

- Treinstation op loopafstand
- Bushalte
- Groen, kleinstedelijk woongebied
- Voorrang voor kinderen

2 - DE GESCHIEDENIS VAN DE LOCATIE

- Archeologisch (speel)monument

3 - GOED WONEN: LICHT, LUCHT, GROEN EN PRIVACY

- Fietsvriendelijke omgeving
- Wandelvriendelijke omgeving
- Beperken van geluidsoverlast

4 - COLLECTIEVE RUIMTE

- Woongemeenschap
- Buurtpark voor ontmoeting
- Collectieve ruimte

5 - ZORGVULDIG VORMGEGEVEN STRAATBEELD

- Ogen / adressen aan park/straat
- Accent aan de inprikker
- Parkeerplaatsen voor de buurt
- Gebouwde parkeervoorziening

6 - INNOVATIEF DUURZAME TOEPASSINGEN

- Ruimte voor deelauto's
- Duurzame functie daken
- Water als speelelement
- Wadi zone aan het spoor
- Ruimte voor flora & fauna

7 - EEN GOED PROCES INTEGREERT DE KWALITEITEN







7 - EEN GOED PROCES INTEGREERT DE KWALITEITEN

Samenwerken

De Omgevingskwaliteitsvisie benoemt de gezamenlijk gedragen doelstellingen en uitgangspunten voor het programmeren, ontwerpen en realiseren van Houten Hofstad IVb De Grassen zuidwest. Het dient als inspiratie, motivatie en als het geweten gedurende de verdere ontwikkeling en het borgt de beoogde ambities op ruimtelijk, sociaal en procesmatig vlak. Een goed proces integreert de kwaliteiten, of anders gezegd, hoge kwaliteit is alleen mogelijk vanuit een goed proces.

De Projectgroep Hofstad IVb De Grassen zuidwest ontwikkelt gezamenlijk de verdere uitwerking en met een afgevaardigde bewonersgroep uit de directe omgeving als klankbordgroep. De projectgroep is hoofdzakelijk verantwoordelijk voor de bewaking van de integrale kwaliteit. Juist ook omdat het plan niet getoetst wordt aan een welstandscommissie wordt deze Omgevingskwaliteitsvisie als een belangrijk gezamenlijk gedragen toetsdocument toegevoegd aan de toelichting bij het bestemmingsplan.

De Projectgroep, met daarin een stedenbouwkundig supervisor, heeft een toetsende rol voor bebouwing en openbaar gebied. Daarnaast heeft het team een adviserende rol in de zin dat, indien een plan niet voldoet aan de kwaliteit en ambitie van dit Kwaliteitsdocument, advies wordt gegeven hoe het plan zo kan worden aangepast dat de geambieerde kwaliteit wél wordt behaald. Toetsingskader is de voorliggende Visie Omgevingskwaliteit.

COLOFON:

HOFSTAD IVb De Grassen zuidwest
Houten Zuid

Visie Omgevingskwaliteit

05 maart 2020

- **Opgesteld door:**

LAP Landscape & Urban Design
info@laplab.eu
+31 6 53 48 60 61
www.laplab.eu

Posthoornstraat 19
3011 WD Rotterdam

- **In opdracht van:**

Gemeente Houten



LAP

Landscape & Urban Design