

Reactie Manifestgroep Houtense Koers op het proces en uitwerking van 4 varianten Houten Oost t.b.v. de raadsbijeenkomsten in september 2024

Inleiding

In opdracht van de Gemeente Houten is eind 2023 een projectgroep gestart met een proces waarbij, met inbreng van het architectenbureau Ziegler/Branderhorst, scenario's zijn uitgewerkt voor de ontwikkeling van Houten Oost. Vanaf februari 2024 is de Manifestgroep Houtense koers betrokken bij dit proces en heeft op een drietal momenten actief geparticipeerd in de uitwerking van verschillende varianten en de daarbij onderliggende uitgangspunten. Het was de nadrukkelijke wens van de opdrachtgever om de Manifestgroep actief te betrekken bij dit proces, temeer omdat het gedachtengoed en de zienswijze van de Manifestgroep als uitgangspunt is aangemerkt voor de uitwerking van verdere woningbouwontwikkelingen in Houten. De Manifestgroep heeft gedurende het uitwerkingsproces ruim voldoende ruimte en mogelijkheden gehad voor input, reflectie en afstemming. In voorkomende gevallen zijn opmerkingen en aanvullingen van de Manifestgroep verwerkt in het uiteindelijke resultaat. De samenwerking is uitstekend verlopen. Het voorliggende resultaat is afgestemd met de Manifestgroep.

Wij hebben onderstaande reactie op het voorstel.

Ambitiweb

De Manifestgroep kan zich goed vinden in de uitgesproken ambities en de visualisering op het zogenaamde Ambitiweb. Ze zijn in lijn met de uitgangspunten en de visie van de Manifestgroep. Zaken zoals het dorpse karakter, het groen omarmd, andere woonvormen, duurzaamheid, natuurinclusief bouwen, goede verdeling van woningtypes en doelgroepen, andere mobiliteit en samenhang met het Krommerijn Linie Landschap sluiten goed aan bij onze gezichtspunten.

De verdeling van de woningtypes is realistisch (66% gestapeld en 33% grondgebonden).

Het uitgangspunt om het accent op andere woonvormen te leggen, getuigt van realiteitszin. De demografische ontwikkelingen in Houten (aankomende jaren veel ouderen boven de 65 en jongeren op zoek naar woonruimte) vereisen andere woonvormen, toegespitst op de ontstane situatie. Ook rekening houdend met de toenemende zorgschaarste en de noodzaak van samenredzaamheid..

Wij onderschrijven de ambitie om een internationaal voorbeeld te willen zijn en dat daardoor de lat hoog gelegd moet worden. Dat zal ook de sleutel moeten zijn om extra financiële middelen/subsidies te kunnen genereren.

Wij ondersteunen de keuzes voor de extra hoge ambities zoals weergegeven in het rapport.

Wij onderschrijven verder de keuzes voor oplossingen op het gebied van wateropslag en gebruik, mobiliteit, parkeren, wijk als biotoop, integratie van zzp faciliteiten in de woningtypes, het voorzieningenniveau in de wijk.

Mogelijk kan het 'concept' van de Houtense Rijn nog meer aandacht krijgen.

Ook zou er nog meer aandacht/flexibiliteit kunnen zijn voor de lange termijn, de periode vanaf 2040.

Varianten:

De voorliggende vier varianten zijn gedurfd en divers. Hierover is van alles te zeggen. De Manifestgroep begrijpt dat er wat te kiezen moet zijn, maar heeft hierin wel duidelijke voorkeuren. Wij zijn van mening dat, als je de ambities zoals beschreven wilt maken, er varianten zijn die zich daar beter voor lenen dan anderen. In het licht van het komende participatieproces begrijpen we

heel goed dat inbreng en inspraak vanuit alle lagen van de bevolking essentieel is om tot een goed en breed gedragen keuze te komen. Het is echter van belang om voordelen en nadelen van de verschillende varianten nog eens goed te benoemen door ze tegen de uitgangspunten en de (hoge) ambities aan te houden.

De Manifestgroep heeft per variant de volgende opmerkingen:

Variant 1 Nieuw Houten

Wij vinden deze oplossing te veel lijken op oplossingen van het bestaande Houten. Het ontwerp is o.i. toch onvoldoende gedurfd en ambitieus. De keuze om de rondweg te verleggen en ook deze wijk als het ware af te sluiten maakt een goede overgang en integratie met het Krommerijgebied niet goed mogelijk. Het afwaarderen van de huidige rondweg maakt bereikbaarheid van het centrum vanuit Houten Zuid extra moeilijk.

De bouwblokken zijn minder flexibel en divers en vergelijkbaar met bestaande wijken in Houten.

Vanuit de vooraf gestelde ambitie en vernieuwingsgedachte heeft deze variant niet onze voorkeur

Variant 2 Buurtschappen

Deze variant sluit o.i. het beste aan op de uitgangspunten, op het Houtens DNA en op de zienswijze van de Manifestgroep.

Het ontwerp is vernieuwend, er is veel diversiteit en er is een goede integratie met het groen en het water. De spreiding van ontsluitingspunten is verstandig i.v.m. de verkeersdruk.

Aandacht voor doorlopende waterverbindingen met de plassen zijn nodig.

Deze variant heeft onze voorkeur, omdat die heel dicht bij onze zienswijze komt.

Variant 3 Nieuwe Dorp

Alhoewel het een vernieuwende variant is, kleven er o.i. ook nadelen aan. Het gevaar bestaat dat er “een eiland” gaat ontstaan. Twee “dorpen” binnen het dorp Houten. De integratie met Houten binnen de rondweg zal minder tot zijn recht komen.

Verder lijkt, i.v.m. de visie en de dichtheid, een beeld te ontstaan vergelijkbaar met het huidige Castellum.

De vraag is of er voldoende “Groen” in het dorp is/kan worden geïntegreerd.

Ontsluiting vanuit de Limesbaan naar de wijk is prima, het is de vraag of dat ook voor andere varianten denkbaar is.

Deze variant heeft niet onze voorkeur.

Variant 4 Houtens Buiten

Een vernieuwend concept. Het gevaar bestaat echter dat er 2 wijken binnen 1 wijk gaan ontstaan. In hoeverre bereik je goede integratie in de hele wijk. De 2 clusters zijn ook heel divers van opzet.

De integratie van het landschapspark kan o.i. beter en de opzet van de buurtschappen mag speelser en minder gestructureerd. Er is in vergelijking met de andere varianten veel minder ruimte voor water ingericht.

Over het geheel genomen een mooi vernieuwende variant en heeft zeker potentie.

Aanvullende opmerkingen en suggesties

Een doorlopende waterontsluiting en extra waterontsluiting aan de buitenrand is gewenst voor alle varianten.

Duidelijkheid over parkeernorm meenemen in de parkeervarianten

Aandacht voor aansluiting van Oost op het Bos Nieuw Wulven.

De grootte van het landschapspark en de hoeveelheid groen in het gebied varieert per variant. Belangrijk om groen centraal te houden, beter te kwantificeren en naar het optimale te streven.

Extra aandacht voor groen tot aan de gevel, komt in voorbeelden weinig terug. Het wordt gezien als iets dat lastig is te realiseren.

Het bouwen van en aan gemeenschappen is gebaat bij vroegtijdige participatie van geïnteresseerden. Het zou bijzonder vernieuwend zijn te komen tot een tripartite organisatie van de ontwikkeling van de wijk (gemeente, inwoners/belangstellenden, ontwikkelaars). Er schuilt in de groep inwoners/belangstellenden veel kennis en ervaring op velerlei terrein, wat perspectief biedt op een (nog) beter plan met (nog) meer draagvlak.

NB. Er zijn beleidsregels nodig in het omgevingsplan om de realisatie van betaalbare woningen (sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen) te kunnen waarborgen. Ook voor actuele woningbouwplannen in overig Houten. De huidige Doelgroepenverordening geldt niet (meer) voor (nieuwe) woningbouwplannen na 1-1-2024 (ingangsdatum Omgevingswet).

Ook is een gestaffelde opbouw met meerdere prijsgrenzen voor sociale koopwoningen nodig, tussen € 200.000 en € 390.000 ('betaalbaarheidsgrens'), anders wordt echte betaalbaarheid voor het (lage) middensegment niet bereikt.

Conclusie

De Manifestgroep is tevreden met het gevolgde proces, de goede sfeer, de samenwerking en het overall resultaat. Op onderdelen hebben we een afwijkende mening en een voorkeur voor bepaalde varianten. Al met al een prima resultaat dat een eerlijke en serieuze kans verdient in de raad en bij de Houtense bevolking. Er ligt een prachtige blauwdruk voor een mooie, vernieuwende, duurzame en groene toekomstige leefomgeving.

Namens Manifest Houtense Koers,

Jacco Hoogewoud, Maurice van Noordenne, Rob Ummels

2 September 2024