ONTWIKKELINGSVISIE OUDE DORP 2030



gemeente Houten

Er zijn dingen waar je zo aan gewend bent, dat je niet door hebt dat ze bijzonder zijn. Het Oude Dorp van Houten is er zo één. De dodenherdenking, de kerstmarkt, de braderie, de intocht van Sinterklaas vinden plaats in het Oude Dorp. Daar kijkt niemand van op. Dat is gewoon zo. Maar ook gewone zaken vragen onderhoud. Dat is de reden dat we na 12 jaar opnieuw de vraag stellen 'hoe zien we de toekomst van het Oude Dorp?'.

Bij de ontwikkeling van deze visie zijn we op zoek gegaan naar het eigen karakter van het Oude Dorp. Daarna zijn we gaan bekijken hoe we het eigene van het Oude Dorp kunnen versterken. Geen ideeën om het roer radicaal om te gooien, wél ideeën die kaders en ook ruimte geven aan nieuwe ontwikkelingen. Om vast te houden aan wat goed is en te verbeteren wat beter kan.

Door veel inwoners en door de raad is meegedacht over de visie. Vele ideeën zijn ingebracht, met elkaar besproken, gewogen en hebben een plek gekregen in de visie. Het is een intensief en inspannend proces geweest. Zo is deze visie een weldoordacht, gezamenlijk product van inwoners, ondernemers en bestuur van de gemeente Houten geworden.

Dank aan allen die zich hiervoor hebben ingezet!

Sander Bos
Wethouder gemeente Houten



gemeente Houten

LEESWIJZER

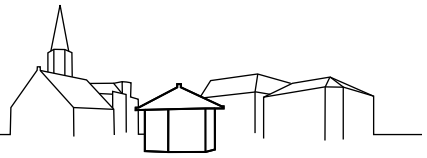
In deze ‘Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030’ worden de beleidsdoelen van de gemeente Houten voor de periode 2021-2030 voor het Oude Dorp geformuleerd. De beleidsdoelen sluiten aan op de beleidsdoelen van de visie uit 2009.

1. *Inleiding*
   We beschrijven de aanleiding en de doelstelling van de visie in de inleiding. De afbakening van het Oude Dorp komt ook aan de orde.
2. *Visie*
   De visie op de ontwikkeling van het Oude Dorp staat per thema in hoofdstuk 2 beschreven.
3. *Uitwerking*
   De visie vertalen we hier naar de doelen en ambities van de gemeente op vijf thema’s. Elke paragraaf eindigt met een de concrete acties die we in de toekomst gaan oppakken om de doelen en ambities te bereiken.
4. *Visie voor gebiedsontwikkeling*
   We beschrijven in dit hoofdstuk de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse (gemeentelijke) locaties.

Bijlagen

A. Participatie
B. Analyse en onderzoek

INHOUDSOPGAVE



VOORWOORD 2

LEESWIJZER 3

INHOUDSOPGAVE 3

1 INLEIDING 4
1.1 Aanleiding 5
1.2 Het doel 5
1.3 Uit de startnotitie 7

2 VISIE 8
2.1 Rijden, parkeren, fietsen en lopen in het Oude Dorp 9
2.2 Ruimte voor spel en ontmoeting in het Oude Dorp 9
2.3 Het Oude Dorp, duurzaam en groen 9
2.4 Winkels en horeca in het Oude Dorp 9
2.5 Het historische karakter van het Oude Dorp 10
2.6 Visie voor gebiedsontwikkeling (hoofdstuk 4) 10

3 UITWERKING VAN DE VISIE 11
3.1 Rijden, parkeren, fietsen en lopen in het Oude Dorp 12
3.1.1 Auto te gast: autoluw 12
3.1.2 Parkeerluw Plein met voldoende parkeerplaatsen in het Oude Dorp 12
3.1.3 Een plein voor voetgangers en fietsers 13
3.2 Ruimte voor spel en ontmoeting in het Oude Dorp 14
3.3 Het Oude Dorp, duurzaam en groen 15
3.4 Winkels en horeca in het Oude Dorp 16
3.5 Het historische karakter van het Oude Dorp 16

4 VISIE VOOR GEBIEDSONTWIKKELING 18
4.1 Herontwikkeling van verschillende (gemeentelijke) locaties 19
4.1.1 Van Harte School 19
4.1.2 Wijkcentrum 19
4.1.3 De Grund 19
4.1.4 Ruimte voor sociaal-culturele voorzieningen 20
4.1.5 Locatie Albert Heijn en omgeving 20
4.2 Plein Noord- en Westzijde 21

BIJLAGE A - PARTICIPATIE 23

BIJLAGE B - ANALYSE EN ONDERZOEK 27

1 INLEIDING



“Behouden en creëren van een sfeervolle ontmoetingsplek en leuke speelplek”







1.1 Aanleiding

Op 9 juli 2009 werd de Visie Oude Dorp 2030 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze visie zijn de hoofdlijnen van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het Oude Dorp beschreven. Daarbij zijn ambities geformuleerd, die voor een belangrijk deel ook daadwerkelijk gerealiseerd zijn. Zo zijn op het terrein van de voormalige school aan de Prins Bernhardweg langparkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor enkele parkeerplaatsen op het Plein konden verdwijnen en is ook de ontwikkeling van De Stenen Poort tot stand is gekomen.

In de loop van de tijd zijn de ambities gewijzigd of heeft een accentverschuiving over de ambities van het Oude Dorp plaatsgevonden. In de afgelopen jaren zijn de beleidsvelden ‘Duurzaamheid’ en ‘Inclusieve samenleving’ steeds belangrijker geworden en zijn er actuele cijfers over o.a. de woon(zorg)behoefte om rekening mee te houden. Daarnaast hebben zich diverse particuliere plannen en initiatieven voor het Oude Dorp aangediend. Om deze plannen te kunnen beoordelen op de (ruimtelijke) inpasbaarheid in het Oude Dorp is een actueel kader nodig. In de voorliggende herijking van de Visie Oude Dorp 2030 worden de toetsingskaders voor de periode 2021-2030 in grote lijnen geschetst.

De behoefte aan het opstellen van een herijking van de visie uit 2009 is ook onderkend bij het opstellen van het collegeprogramma 2018-2022. De verschillende thema’s en onderwerpen die specifiek in het programma worden genoemd worden in de voorliggende visie geadresseerd. De eerste versie van deze Ontwikkelingsvisie is besproken in de raadsvergadering van 5 en 7 oktober 2021 (tekstversie: 31 augustus 2021). De opmerkingen, amendementen en moties die de raad in die vergadering heeft aangenomen zijn in de voorliggende tekstversie (19 november 2021) verwerkt.

1.2 Het doel

Het doel van de Ontwikkelingsvisie is het geven van ambities, kaders en maatregelen voor de jaren 2021-2030 én het uitnodigen van inwoners, maatschappelijke partners en ondernemers om mee te doen in de ontwikkeltrajecten.
De voorliggende Ontwikkelingsvisie richt zich op kansen en mogelijkheden voor de ontwikkeling van het gebied. De visie geeft meer duidelijkheid en zekerheid over de randvoorwaarden van de haalbaarheid van initiatieven die samen moeten leiden tot gewenste ontwikkelingen. Hiernaast verschaft de visie ook inzicht in de gewenste ontwikkelrichting voor verschillende betrokkenen waaronder bewoners, ondernemers en belangenverenigingen.
Na vaststelling van deze Ontwikkelingsvisie in het college van B&W en gemeenteraad is de visie een gemeentelijk beleidsstuk geworden en kan het worden gehanteerd als onderbouwing voor een eventuele bestemmingsplanwijziging (omgevingsplan) of medewerking aan het afwijken van het bestemmingsplan of andere voorschriften.

Bij het opstellen van een visie op de ontwikkeling van een gebied is het een basisvoorwaarde om aan te geven voor welk gebied die visie wordt opgesteld. Wat bedoelen we eigenlijk als we het over het Oude Dorp hebben?
Het gaat vooral over het Plein als centrale historische plek van het Oude Dorp, maar het gaat ook over de doorwerking van de functies en het historische karakter van het Plein in de bebouwing naar de omliggende straten. Ook het effect van het Plein als ontmoetingsplek op verkeers-







bewegingen blijft niet beperkt tot het Plein maar heeft zijn doorwerking naar de omgeving.

De exacte begrenzing van het Oude Dorp is niet precies op het laatste huis of op de laatste straat aan te geven en is afhankelijk van het beschouwde thema of het onderwerp waarvoor de begrenzing nodig is. Het aangeven van de grenzen van het gebied waarvoor deze visie is gemaakt is echter relevant bij de concrete toepassing van deze visie, zoals het geval is voor bijlage 8 (Beleidsdocument bescherming historisch karakter van het Oude Dorp). In deze bijlage staat vermeld dat de fysieke grenzen van het Oude Dorp globaal ontleend zijn aan het kaartbeeld van Houten omstreeks 1980, dus voordat Houten een groeikern werd. Bij de inventarisatie van de belangrijkste monumenten van het Oude Dorp is de begrenzing aangehouden zoals aangegeven op de onderstaande plattegrond. De fysieke grenzen van het Oude Dorp worden voor iedere andere (praktische) toepassing van deze visie bepaald conform deze plattegrond.







Voorbeeld van de inrichting van het Plein. Gemaakt tijdens het onderzoek.

1.3 Uit de startnotitie

Met de vaststelling van de startnotitie voor de herijking, medio 2019, is door de gemeenteraad het startschot gegeven voor een uitgebreid participatieproces. Dit proces heeft iedereen in de gelegenheid gesteld zijn of haar inbreng te leveren. Heel veel mensen hebben dat ook gedaan, waardoor deze visie een product geworden is van de hele Houtense samenleving.

Deze herijking van de 'Visie Oude Dorp 2030' beoogt een bijgesteld en actueel toetsingskader te bieden, dat gebruikt kan worden voor het toetsen van plannen en initiatieven. Zoals ook is verwoord in de startnotitie moet het toetsingskader de oude kern van Houten helpen om zich te ontwikkelen tot een levendig, aantrekkelijk gebied waarin een evenwichtige mix aan functies de ruimte krijgt.

Om de beschreven doelstellingen voor het Oude Dorp te bereiken wordt nadrukkelijk aan de volgende maatregelen gedacht:

- Verbeteren van de verkeerssituatie (met meer ruimte voor fietsers en voetganger);
- Realiseren van een evenwichtige parkeersituatie met voldoende parkeerplaatsen;
- Het Plein autoluw of autovrij maken, met een nieuwe inrichting;
- Behouden of creëren van een sfeervolle ontmoetingsplek én leuke speelplek;
- Het ontstenen, vergroenen en klimaatproof maken van de openbare ruimte (meer groen en biodiversiteit);
- Toevoegen van (zorg)woningen en horeca/ detailhandel;
- Behoud en versterking van het historische karakter met bijbehorende ruimtelijke kwaliteiten;
- Visie voor gebiedsontwikkeling.

De volgorde van deze reeks aandachtpunten worden in de volgende hoofdstukken gebruikt als volgorde van de paragrafen.

'Behouden en creëren van een sfeervolle ontmoetingsplek en leuke speelplek'

2 VISIE



“Het Oude Dorp, een plaats voor iedereen!”









Het Oude Dorp moet een plek worden waar je onbezorgd rond kunt lopen en kunt genieten van de sfeer en de historische omgeving. Het Plein, de vroegere kerkbrink, moet een gezellige en bruisende plek in Houten worden waar mensen elkaar ontmoeten en samenkomen. Een levendig en aantrekkelijk gebied waarin een evenwichtige mix aan (gebruiks)functies de ruimte krijgt. Een gebied met fraaie vormgeving en met een prettig en veilig verblijfsklimaat.

2.1 Rijden, parkeren, fietsen en lopen

De overgang van het nieuwe Houten naar het Oude Dorp verloopt geleidelijk. De architectuur van nieuwe woningen die tegen het Oude Dorp aan liggen, sluiten aan bij de kwaliteit van het Oude Dorp. Deze geleidelijke overgang brengen we ook aan in de inrichting van de verkeersruimte. Dichter naar het plein wordt de dominante rol van de auto overgenomen door fietsers en voetgangers. Op het plein zelf bepalen de voetgangers de regels en schikken automobilisten en fietsers zich daarnaar.
Met deze herinrichting van de verkeersruimte gaat de onveiligheid op verschillende punten in het Oude Dorp tot het verleden behoren. De verkeersstroom door het Oude Dorp wijzigt waardoor de drukte beter wordt gespreid en de kwaliteit van het verblijf voor iedereen verbetert.

2.2 Ruimte voor spel en ontmoeting

Het Plein is een plaats voor ontmoeting. Dat gebeurt tijdens dagelijkse bezigheden maar ook bij speciale gelegenheden. Met dodenherdenking en bevrijdingsfeest houdt het plein de herinnering aan de Tweede Wereldoorlog levend. Kerstmarkt, braderie en streekmarkt zijn gezellige evenementen, net als de Cultuurnacht, Pompoen Snijden bij Halloween en Dansen op het Plein. Op die momenten stroomt het plein vol en is er ruimte nodig. Om bezoekers de maximale ruimte op het plein te geven blijven alleen de verblijfsfunctie en de verkeersafhandeling gehandhaafd.
Elkaar zien en spreken, samen lachen, zingen en stil zijn, bevordert de samenhorigheid en het begrip voor elkaar. Meer evenementen en activiteiten leveren een bijdrage aan de saamhorigheid tussen Houtenaren. Af en toe best een beetje ‘last’ van elkaar hebben mag, maar structurele ‘overlast’ moet beslist worden voorkomen.

2.3 Het Oude Dorp, duurzaam en groen

Om het verblijf nog aangenamer te maken verhogen we de duurzame en groene kwaliteit van het Plein. De hoge oude platanen, de kerk, winkels, horeca en de open ruimte geven het Plein allure en maken het tot een prettige plaats om te verblijven.
Bij de herinrichting van het plein concentreren we ons op de verblijfsfunctie: het milieustation verdwijnt, er blijft slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen beschikbaar, het fiets parkeren wordt beter georganiseerd. Het Plein wordt heringericht met meer groen en er wordt ook gekeken hoe we bij een stevige regenbui droge voeten kunnen blijven behouden. Op deze manier vermeerdert de historische allure van het Plein, maar voldoet het ook aan de duurzaamheidseisen van deze tijd.

2.4 Winkels en horeca

De winkels en horeca onderstrepen het bijzondere karakter van het Oude Dorp. Aan en rond het Plein liggen veel speciaalzaken, vaak van lokale ondernemers. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij







winkels van de landelijke ketens. De reclame-uitingen van de ondernemers aan en rond het plein zijn anno 2021 ingetogen. Neon- en lichtreclames zijn beperkt aanwezig. De gemeente gaat met ondernemers bekijken of deze mooie, autonoom ontstane situatie kan worden bestendigd met afspraken. De winkels en horeca zijn van belang voor het voortbestaan van het Plein. Ook in de toekomst blijven zij ruimte krijgen om hun onderneming gezond en vitaal te houden. Ruimtelijke plannen van bedrijven moeten wat betreft omvang, uitstraling en effecten op verkeer passen in het historische karakter van Oude Dorp.

2.5 Het historische karakter van het Oude Dorp

Houten kent een lange geschiedenis. Bij de Hervormde kerk aan de brink (nu het Plein) zijn restanten gevonden van een oude Romeinse villa (boerderij). In het oude brinkdorp, nu het Oude Dorp geheten, herinnert het Plein met de kerk en zijn kloeke toren, dorpspomp, muziektent, enkele oude boerderijen en herbergen nog aan het dorp van weleer. De geschiedenis van het Oude Dorp start in het midden van de middeleeuwen. De inrichting, de bebouwing en de functies van de kerkbrink, het huidige Plein, is in de loop van eeuwen doorlopend veranderd. Het Plein was ongeveer negen eeuwen lang het centrum van Houten. Dit is op de dag van vandaag nog te herkennen, bijvoorbeeld met de markering in het straatwerk van de contouren van een Romeinse villa, door de twee kerken, de winkels en de horeca. Je bent je dat niet altijd bewust als je met een kopje koffie het nieuws op je telefoon aan het bekijken bent of er samen met vrienden je verjaardag viert. De geschiedenis voel je wel.

Het historische karakter gaan we behouden en versterken. De gemeente ontwikkelt de bescherming van het dorpsgezicht in een omgevingsplan. Zo zorgen we dat het historische karakter van Oude Dorp behouden blijft.

2.6 Visie voor gebiedsontwikkeling *(hoofdstuk 4)*

Het Oude Dorp moet een plaats blijven waar mensen wonen, leven en beleven met een verschillende achtergrond: van jong tot oud, van arm tot rijk en mensen die meer of minder mobiel zijn. Bij de ontwikkeling van nieuwe locaties wordt hiermee rekening gehouden. Een ontwikkelingsvisie gaat naast beleving en historie ook over de fysieke leefomgeving. Op het Oude Dorp werkt ook een relatief kleine ontwikkeling al snel door naar andere plannen. Bij ontwikkeling van initiatieven zal scherp gekeken worden naar de doorwerking van deze initiatieven op de kwaliteit van het Plein.

‘Het Oude Dorp, een plaats voor iedereen!’

3 UITWERKING VAN DE VISIE



“Grote bomen behouden en nieuwe bomen planten”









In dit hoofdstuk wordt de visie uitgewerkt naar thema. De verschillende paragrafen in dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk worden telkens afgesloten met een uitvoeringskader. Hierin staat een opsomming van concrete actiepunten of maatregelen die uit de ambities c.q. voornemens in die paragraaf volgen. Deze worden in 2022 nader uitgewerkt en van een kostenplaatje voorzien.

3.1 Rijden, parkeren, fietsen en lopen

De verkeersveiligheid op het Plein staat voor de toekomst centraal. De soms wat dominante rol van de auto zullen we daarom terugdringen. Het verminderen van het autoverkeer zal een positief effect hebben op de leefbaarheid, de functionaliteit en de sfeer van het Oude Dorp. Minder parkeerplaatsen bevordert het authentieke, dorpse beeld. Het ontstenen, terugbrengen of bijplanten van bomen verbetert de leefbaarheid en klimaatbestendigheid. De authentieke dorpse sfeer versterken we met een beperkte, functionele herinrichting van het plein en met het plaatsen van historische lantaarnpalen langs de wegen naar het Plein toe.

3.1.1 Auto te gast: autoluw

We willen in de toekomst de inrichting van het Plein zo vormgeven dat duidelijk is dat de voetganger centraal staat. De inrichting als een auto-te-gast gebied zal hier een eerste positieve bijdrage aan leveren.

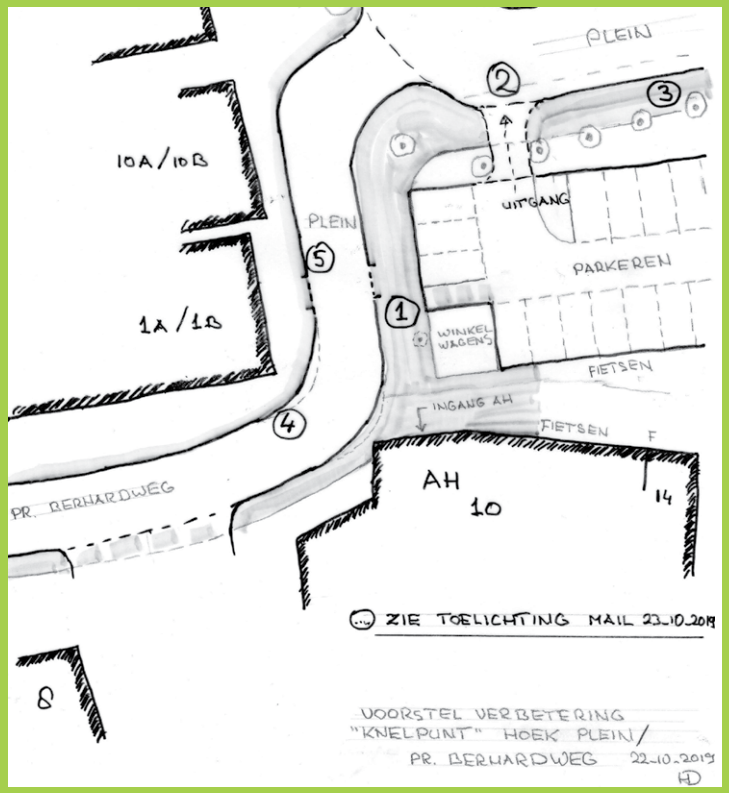
De wijze waarop een autoluw plein gerealiseerd kan worden, zal later moeten worden uitgewerkt in samenhang met toekomstige ontwikkelingen in en om het Plein. Bij nieuwe ontwikkelingen moet de verkeersintensiteit binnen de gestelde kaders uit 2009 blijven (zie bijlage 6) waarbij de verkeersveiligheid centraal staat. De huidige verkeersstroom door het Oude Dorp en over het Plein zal daarvoor moeten worden gewijzigd.

De bereikbaarheid van het Oude Dorp per bus is goed te noemen. Er is een halte op korte loopafstand. De bereikbaarheid van het Oude Dorp vanaf station Houten of vanaf Houten Castellum kan echter worden verbeterd. Een pilot van het project ‘last mile’ kan hier wellicht een oplossing bieden.
De mogelijkheid van invoering van venstertijden voor de bevoorrading van ondernemers die worden bevoorraad met grotere vrachtwagens wordt nader onderzocht. Deze optie kan bijdragen aan de verkeersveiligheid van het langzame verkeer van en naar het Oude Dorp en daarmee ook voor een prettiger verblijfsklimaat.

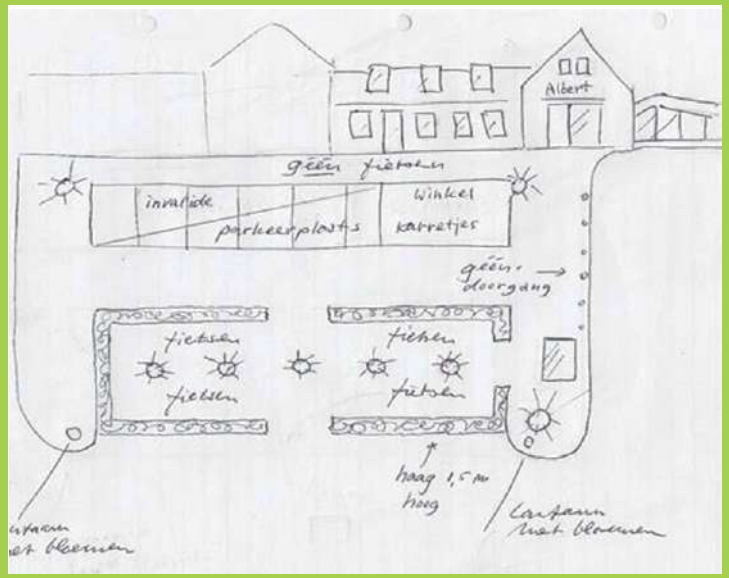
3.1.2 Parkeerluw Plein met voldoende parkeerplaatsen

Het Plein zelf biedt in de toekomst in zeer beperkte mate parkeerruimte voor auto’s en toeleveranciers. Waar mogelijk willen we het parkeren achter de bestaande bebouwing organiseren om hiermee het Plein parkeervrij te maken waardoor de kwaliteit van het verblijf op het Plein verbetert. We willen hiervoor gebruik maken van de bestaande openbare of particuliere terreinen in de omgeving van het plein.
Op dit moment is er op de meeste tijden een evenwichtige parkeersituatie in het Oude Dorp; een bezoeker vindt eigenlijk altijd wel een parkeerplaats binnen redelijke termijn. Daarom willen we de beschikbare parkeerplaatsen in het Oude Dorp zo veel mogelijk beperken tot het huidige aantal (anno 2021).

Ideeschetsen en visualisatie voor de hoek Prins Bernhardweg - Plein ingestuurd door inwoners van Houten.



Hans van Dijk.



Gijsbert en Gerlind Achterberg.

Nieuwe ontwikkelingen in het Oude Dorp vragen om een goede beoordeling van de parkeersituatie die dan ontstaat. Bij uitbreiding van horeca, wonen of detailhandel zullen aantoonbaar voldoende parkeerplaatsen moeten worden toegevoegd.
De verwijdering van parkeerplaatsen op het Plein zal in gelijke mate elders worden gecompenseerd. De mogelijkheden voor het stallen van fietsen zullen we verruimen. Onderzocht zal worden wat de mogelijkheden zijn voor medegebruik van bestaande particuliere parkeerterreinen tijdens evenementen of op piekmomenten.
De studies van verkeerskundig adviseur Goudappel Coffeng (zie bijlagen bij deze visie) geven kaders en suggesties voor een oplossingsrichting mee aan de gewenste ontwikkelingen. Het behouden van de parkeercapaciteit op het terrein aan de Prins Bernhardweg is één van de adviezen. In de studies wordt daarnaast geadviseerd om te streven naar optimalisatie van ruimtegebruik door medegebruik van bestaande (particuliere) locaties met parkeergelegenheid.

3.1.3 Een plein voor voetgangers en fietsers

Op het Plein bepalen de voetgangers de regels en schikken automobilisten en fietsers zich daarnaar.
Het plein wordt in de toekomst door het merendeel van de bezoekers bereikt met de fiets of per voet. Wij willen daarom naar en van het Oude Dorp, duidelijke en veilige wandel- en fietspaden met voldoende parkeerplekken voor de fiets. Op het Plein is de auto is te gast.

De aansluiting van het plein op een doorgaande fietsroute wordt bekeken in relatie tot de andere verkeersbewegingen (auto, OV, toeleveranciers). De verkeersveiligheid staat daarbij voorop.

De door de bewoners aangegeven verkeersknelpunten voor voetgangers en fietsers zullen in overleg met de belanghebbende ondernemers en omwonenden worden heringericht. In het bijzonder richten we ons op een veilige fietsroute naar- en om de Van Harte School. Daarnaast gaat het hierbij onder andere over de hoek Prins Bernhardweg/Plein, hoek Lobbendijk/Plein, de hoek Plein /Koningin Julianastraat en de kruising Koningin Julianastraat /Schoolstraat, de parkeerplaatsen op het Plein aan de doorgaande weg en de kruisende stroom van voetgangers en fietsers op het Plein voor de Roskam. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van oplossingen die bewoners zelf hebben geschetst.

Uitvoeringsprogramma: Rijden, parkeren, fietsen en lopen in het Oude Dorp

De verkeersveiligheid in het Oude Dorp wordt verbeterd door het oplossen diverse knelpunten.

- Het Plein wordt verkeersveilig ingericht als een ‘auto te gast’ gebied;
- Onderzocht wordt hoe de bereikbaarheid van het Oude Dorp vanaf NS-station Houten of vanaf NS-Station Houten Castellum kan worden verbeterd (project Last Mile);
- Bij de herinrichting van het Plein zal (gefaseerd) het aantal parkeerplaatsen worden teruggebracht;
- Het gebruik van parkeerplaatsen gaan we optimaliseren, dat geldt ook voor parkeerplaatsen in particulier eigendom;
- Met de private eigenaren van diverse parkeerterreinen gaan we de gesprekken aan om te zien of er publiek-private oplossingen zijn te organiseren.









3.2 Ruimte voor spel en ontmoeting in het Oude Dorp

Het Plein zal vooral het karakter hebben van een prettige plek van ontmoeting. Het plein is de exponent van het historisch karakter van het Oude Dorp. De dorpse uitstraling blijft behouden of wordt versterkt door de fysieke inrichting van het plein én van de gebouwen rondom het plein. De sfeer op het plein is gezellig, kleinschalig en authentiek. De horeca en de Retail op het plein ondersteunen in omvang, presentatie en activiteiten het levendige, maar zeker óók het authentiek dorpse en historische karakter van het Plein.

De ontmoeting gebeurt tijdens dagelijkse bezigheden maar ook bij speciale gelegenheden. Met dodenherdenking en bevrijdingsfeest houdt het plein de herinnering aan de Tweede Wereldoorlog levend. Kerstmarkt, braderie en streekmarkt zijn gezellige evenementen, net als de Cultuurnacht, Pompoen Snijden bij Halloween en Dansen op het Plein. Op die momenten stroomt het plein vol en is ruimte nodig. Om bezoekers juist op die momenten de maximale ruimte te geven, blijven alleen de verblijfsfunctie en de verkeersafhandeling op het plein gehandhaafd.

Bij een toekomstige herinrichting zal het monument ter gedachtenis aan de slachtoffers van WOII wordt verplaatst naar een andere, geschiktere plek op het plein of naar elders. Bij de herinrichting zal gebruik worden gemaakt van de waardevolle input uit het participatietraject om authentieke elementen terug te brengen en te versterken. Hierbij moet onder andere worden gedacht aan het herplanten van verdwenen bomen, zoals de leilinden, en het plaatsen van historische lantaarnpalen.

Eén van de doelstellingen van de ontwikkelingsvisie is het creëren van meer sfeer en levendigheid in het Oude Dorp. Spelende kinderen zijn hier een belangrijk deel van. Globaal gezien is er voldoende speelgelegenheden in het Oude Dorp. In de startnotitie staat vermeld dat de bestaande speelplekken en ontmoetingsplekken in het Oude Dorp behouden moet blijven. Het Amaliapark krijgt een impuls en wordt geschikter gemaakt voor spelen door kinderen waardoor het hoogwaardiger wordt benut (en niet alleen wordt gebruikt als een honden uitlaatplek).

Als het over ontmoeten gaat zijn de bestaande voorzieningen in het Oude Dorp (supermarkt, school, horeca) automatisch een ontmoetingsplek. De Grund mag als ontmoetingslocatie niet onbenoemd blijven. De Grund is nu in gebruik als sociaal-cultureel centrum.

Elkaar ontmoeten doen we ook tijdens activiteiten en evenementen. Hierbij valt te denken aan braderieën, themamarkten, culturele- en muzikale activiteiten en in beperkte mate dorpsfeesten. De rol voor de gemeente bij al die activiteiten zal vooral liggen op het attenderen van diverse contacten (o.a. ondernemers en spelers in het culturele veld) op de gebruiksmogelijkheden van het Oude Dorp als ontmoetings- en belevingsplek.

De gemeente Houten heeft in 2017 een Cultuurvisie vastgesteld. Eind 2021 wordt als aanvulling op de Cultuurvisie een nieuwe uitvoeringskalender opgesteld. Deze kalender biedt voor het Oude Dorp een mooie kans om ambities aan elkaar te koppelen. Dat zou ook kunnen door het betrekken van kunstenaars bij de planvorming voor het nieuwe Plein, om zodoende het DNA van het Oude Dorp beter tot uitdrukking te laten komen.









Uitvoeringsprogramma: Ruimte voor spel en ontmoeting in het Oude Dorp

Het Plein moet vooral het karakter hebben van een prettige plek van ontmoeting. Een parkeer- en autoluw Plein is de stip op de horizon om de verblijfskwaliteit voor bezoekers van het Plein te vergroten. In een nader in te richten co-creatie traject wordt een plan voor de herinrichting van het Plein gemaakt. Aandachtpunten hierbij:

- Een groener plein; Het herplanten van een aantal verdwenen historische bomen en leilinden en andere mogelijkheden tot vergroenen;
- Een levendig plein: binnen redelijke grenzen meer ruimte voor activiteiten en evenementen met meer evenementen of festiviteiten; Onderzoek doen naar mogelijkheden voor een (half)jaarlijkse streek- of boerenmarkt, etc.;
- Uitvoeringsagenda Cultuurvisie koppelen we aan ideeën en wensen over Oude Dorp;
- De speelgelegenheid in het Amaliapark verbeteren;
- Het monument verplaatsen naar een gunstiger locatie;
- Het vervangen van vijfendertig lichtmasten in de omgeving van het Plein door historische lantaarnpalen;
- Het beleefbaar en/of zichtbaar maken van de historie;
- De functie die De Grund op het vlak van ontmoeten vervult moet zo mogelijk elders in het Oude Dorp opnieuw worden verwezenlijkt.

3.3 Het Oude Dorp, duurzaam en groen

Bij de herinrichting van de openbare ruimte in het Oude Dorp zal stevig (lees: maximaal) worden ingezet op verduurzamen en vergroenen. Uiteraard wordt hier rekening gehouden met de actuele functionele eisen (zoals een harde ondergrond voor standplaatshouders op het Plein).
Bij een herinrichting van de openbare ruimte zal ook rekening worden gehouden met eventuele extra ruimte die de energietransitie vraagt in de ondergrondse infrastructuur. Het Oude Dorp leent zich (nog) niet om aan te sluiten op een collectieve warmtevoorziening.
Het ontstenen en vergroenen van de openbare ruimte zijn belangrijke thema's, die deels al in andere beleidsdocumenten, zoals het BIOR (Beheereisen inrichting openbare ruimte), het WRP (Water- en rioleringsplan) of het Bomenbeleid, zijn vastgelegd.
Uit het participatietraject is naar voren gekomen dat de bomen op het Plein zeer geliefd, belangrijk en eigenlijk onmisbaar zijn. In de notitie over het beschermen van het historisch dorpskarakter zijn de meest waardevolle bomen individueel bepaald.
Bij de planvorming voor een autoluwe inrichtingsvariant van het Plein blijven de bestaande bomen gehandhaafd. Andere bomen, zoals de leilinden, zullen worden herplant.
De beleidsdoelen voor het thema groen gelden in gelijke mate ook voor andere thema's, zoals duurzaamheid, energie, circulariteit en klimaatbestendigheid.

Uitvoeringsprogramma: Het Oude Dorp, duurzaam en groen

Daar waar de openbare ruimte opnieuw wordt ingericht zal stevig (maximaal) op groen, duurzaamheid, energie, circulariteit en klimaatbestendigheid worden ingezet, uiteraard tegen het licht van de actuele functionele eisen. Specifiek zal worden ingezet op:

- Meer groen realiseren in het openbaar gebied (doel-







stelling 60% groen en 40% verharding);
- Een aantal verdwenen historische bomen, zoals de leilinden, herplanten;
- Biodiversiteit stimuleren;
- Klimaat adaptieve inrichting van het openbaar- en particulier terrein;
- Grote bomen behouden en nieuwe aanplant van bomen;
- Schoolplein groener maken;
- Bij herinrichting van de openbare ruimte zal rekening worden gehouden met eventuele extra ruimte die de energietransitie vraagt in de ondergrondse infrastructuur.

3.4 Winkels en horeca in het Oude Dorp

Het toevoegen van (zorg)woningen is maar beperkt mogelijk, zo blijkt uit de verkenningen. Bij de beschrijving van de visie op een aantal potentiële ontwikkellocaties (hoofdstuk 4) is aangegeven wat daarbij de mogelijkheden zijn. Eigenlijk is alleen de locatie van de Grund geschikt voor een beperkte toevoeging aan de woningvoorraad. Ook particuliere initiatieven kunnen hier invulling aan geven. De woningbouwontwikkeling op de Grund moet qua uitstraling en detaillering het historische karakter van het Oude Dorp versterken.

Verder streven we naar een gevarieerd aanbod van winkels en horeca in het Oude Dorp. Kwaliteit van het winkel- en horeca aanbod staat hierbij voorop. Het Oude Dorp onderscheidt zich met haar authenticiteit, gezelligheid, kleinschaligheid en dorpse karakter van andere centra in de gemeente. Om de winkels en horeca een impuls te geven we meer ruimte aan (kleinschalige) evenementen. De sfeer en levendigheid maken het centrum van het Oude Dorp uniek binnen de voorzieningenstructuur van Houten. Er bestaat een zeker evenwicht tussen winkelen, werken, voorzieningen en wonen in het Oude Dorp. Gezond economisch functioneren is van belang om dit evenwicht in stand te houden. (Kwalitatieve) toevoegingen in het aanbod sluiten we hierbij niet uit. Met afspraken over laad- en lostijden van de winkels geven we ruimte aan het economisch functioneren van het Oude Dorp maar houden we nadrukkelijk oog voor de leefbaarheid en ook de veiligheid van onze schoolkinderen, in het bijzonder op de routes langs de Van Harteschool.

Voor wat betreft de visie op het toevoegen van horeca en detailhandel wordt verwezen naar het volgende hoofdstuk, met beschrijving bij de locaties Albert Heijn en omgeving en omgeving en Plein Noord- en Westzijde.

Uitvoeringsprogramma: Winkels en horeca in het Oude Dorp

Horeca en Retail geven beiden een onmisbare invulling aan de kenmerken van het Oude Dorp en zorgen voor voldoende economisch bestaansrecht.

- Toevoegen aan variëteit van horeca en winkelaanbod;
- In samenspraak met de ondernemers in het Oude Dorp wordt de invoering van venstertijden voor bevoorrading onderzocht. Tevens wordt bekeken in hoeverre met kleinere (duurzame) voertuigen kan worden bevoorraad;
- Ruimte geven aan het organiseren van kleinschalige evenementen;
- Maatregelen om reclame-uitingen ingetogen houden.

3.5 Het historische karakter van het Oude Dorp

De gemeente voert de regie om de historisch-stedenbouwkundige en cultuurhistorische kwaliteiten van het Oude







Dorp te beschermen. Om het historische karakter van het Oude Dorp beter te beschermen, werken we – in het kader van de Omgevingswet met bijbehorende omgevingsplan – toe naar de vaststelling van een beschermd dorpsgezicht.
Om tot een dergelijk dorpsgezicht te komen wordt het bestaande Beeldkwaliteitsplan (BKP) in het Oude Dorp geactualiseerd om de historisch relevante kwaliteiten in beeld te brengen. Het BKP wordt later deel van het Omgevingsplan. In het Omgevingsplan wordt de aanwijzing en omgang met gemeentelijke monumenten geregeld. In dit plan wordt het toetsingskader voor (ver-)bouwen en slopen van de beschermde gezichten opgenomen, evenals de regels voor vernieuwbouw van monumenten.

De toepassing van de Visie voor het Oude Dorp zou een goede pilot kunnen zijn voor de andere dorpskernen van de gemeente Houten.
Aangezien de vorenstaande maatregelen afhankelijk zijn van de (nog ongewisse) invoering van de Omgevingswet en het historische karakter van het Oude Dorp tot voor kort weinig of geen formeel juridische bescherming kent, is de beleidsnotitie ‘Bescherming historisch karakter Oude Dorp’ (Bijlage 8 bij deze visie) opgesteld.
Vooruitlopend op het instellen van een beschermd dorpsgezicht wordt deze notitie gebruikt voor het beoordelen van de ruimtelijke inpasbaarheid van de particuliere initiatieven. Het vaststellen van deze beleidsnotitie voorkomt dat actuele of toekomstige initiatieven in de wachtkamer moeten blijven staan.
Bij de vaststelling van de startnotitie is een motie van de raad aangenomen die inhoudt dat in de ontwikkelingsvisie ook wordt aangegeven hoe de historie van het Oude Dorp zichtbaar en beleefbaar wordt gemaakt. Het resulterende narratief is inmiddels voltooid en legt de verhalen over de geschiedenis van het Oude Dorp in een aantal tijdsvensters vast. De presentatie van het narratief is nog onderwerp van discussie.

Uitvoeringsprogramma: Het historische karakter van het Oude Dorp

Tot aan het moment van het vaststellen van een Omgevingsplan voor het Ouder Dorp gebruiken we de beleidsnotitie ‘Bescherming historisch karakter Oude Dorp’ voor het toetsen van de ruimtelijke inpasbaarheid van particuliere initiatieven. Het is noodzakelijk dat de raad deze notitie als beleidsdocument vaststelt.
Het narratief, waarin de historie van het Oude Dorp in tijdvakken uiteengezet wordt zal worden afgerond. De wijze waarop het narratief toegankelijk wordt gemaakt (de presentatie) is onderwerp van nader onderzoek, waarbij de inwoners van Houten betrokken zullen worden.

- Onderzoek naar de gewenste presentatievorm van het narratief;
- Raakvlakken met visie op cultureel erfgoed en motie over Houtens Museum;
- Onderzoek naar gebruik QR Codes, wellicht door te ontwikkelen augmented reality;
- Vaststellen van de beleidsnotie ‘Bescherming historisch karakter Oude Dorp’ en deze Beleidslijn hanteren bij particuliere ruimtelijke ontwikkelingen;
- Actualiseren Beeldkwaliteitsplan Oude Dorp en vaststelling Beschermd Dorpsgezicht.

4 VISIE VOOR GEBIEDSONTWIKKELING



“...het gaat ook over de fysieke leefomgeving”







Een ontwikkelingsvisie gaat naast beleving en historie ook over de fysieke leefomgeving. Op het Oude Dorp werkt ook een relatief kleine ontwikkeling al snel door naar andere plannen. Hierdoor kunnen initiatieven aan elkaar gaan kleven of op elkaar wachten. Ze hebben in ieder geval een relatie met en tot elkaar. Met deze Ontwikkelingsvisie ligt er een kans om duidelijkheid te bieden: een kader waaraan initiatieven kunnen worden getoetst.

4.1 Herontwikkeling van verschillende (gemeentelijke) locaties

Gedurende het proces van herijking van de visie Oude Dorp 2030 zijn naast de locatie Van Harte School en De Grund nog meer locaties in ogenschouw genomen. Zo zijn onder meer de locatie Albert Heijn en omgeving, Plein Noord en het parkeerterrein aan de Prins Bernhardweg bekeken. Onderstaand een beknopte beschrijving van de ontwikkelingsmogelijkheden per locatie:

4.1.1 Van Harte School

De aanwezigheid van het basisonderwijs in het Oude Dorp geldt als een onmisbaar ingrediënt voor de gewenste levendigheid en de leefbaarheid. In de afgelopen jaren is onderzocht of het door het schoolbestuur gewenste bouwprogramma op deze locatie kan worden gerealiseerd. Hierbij is de overtuiging gegroeid dat een solitaire ontwikkeling van een brede school op de huidige locatie de beste optie is. Het auto parkeren kan hierbij op eigen terrein en/of in de directe nabijheid worden opgelost.

Uitvoeringsprogramma: Van Harte School

Het Voorlopig Ontwerp van de nieuwbouw wordt eind 2021, begin 2022 verwacht. Het bouwplan moet natuurlijk passen in het gewenste historisch karakter.
Het vrijhouden van de rijroute langs de school tijdens schooltijden van vrachtverkeer is nog onderwerp van discussie.

4.1.2 Wijkcentrum

De locatie van de Van Harteschool is onderzocht op bruikbaarheid voor het bouwen van een multifunctionele gemeenschapsruimte. Deze ruimte zou beschikbaar moeten komen voor gebruik door diverse culturele en maatschappelijke organisaties. De locatie blijkt echter niet bruikbaar te zijn. Hetzelfde is het geval voor de nieuwbouw van de Montessorischool op de Weteringhoek.

Het vrijgekomen gebouw aan de Vikingenpoort, na uithuizing van de Montessorischool naar de Weteringhoek, zou in de plannen voor de herontwikkeling van de locatie Vikingenpoort kunnen worden meegenomen.

4.1.3 De Grund

De planontwikkeling voor woningbouw op de Grund zal in de loop van in 2022 worden opgestart. Het woningprogramma van De Grund wordt in lijn gebracht met de Woonvisie 2021. Dat betekent dat er ook betaalbare woningen voor met name ouderen zullen worden gerealiseerd. De herinrichting van het gebied wordt -vanzelfsprekend- afgestemd op de mooie kwaliteiten van het naastliggende Amaliapark. De planvorming zal tot stand komen in nauw







overleg met omwonenden, zoals de Groep Amaliapark, en met de reeds gegeven inbreng.

De gebouwen van de Grund worden nu gebruikt door drie verschillende gebruikers. Deze gebruikers hebben zich, samen met anderen, verenigd in een collectief en met elkaar zoeken ze naar een geschikte, structurele huisvesting.

Uitvoeringsprogramma: Herhuisvesting gebruikers De Grund

De gemeente faciliteert en coördineert het zoekproces voor hervestiging van de gebruikers van De Grund. De gemeente is adviseur voor deze partijen als het gaat om bijvoorbeeld vestigingsvoorwaarden in bijvoorbeeld bedrijfsgebieden en maakt desgewenst het gesprek met gebouweigenaren mogelijk. Daarbij onderzoekt de gemeente samen met het 'collectief' de financiële haalbaarheid, waarbij 'vragers en dragers' de huisvestingskosten met elkaar kunnen gaan dragen.

4.1.4 Ruimte voor sociaal-culturele voorzieningen

Een gemeenschappelijke ruimte voor het ontplooien van sociaal-culturele en maatschappelijke activiteiten in het Oude Dorp is belangrijk. De locatie van de Van Harteschool is onderzocht op bruikbaarheid voor het bouwen van een multifunctionele gemeenschapsruimte. Deze ruimte zou beschikbaar moeten komen voor gebruik door diverse culturele en maatschappelijke organisaties. De locatie blijkt echter niet bruikbaar te zijn. Hetzelfde is het geval voor de nieuwbouw van de Montessorischool op de Weteringhoek.

Uitvoeringsprogramma: op zoek naar ruimte voor sociaal-culturele voorzieningen

De gemeente zoekt verder naar een alternatieve gemeenschappelijke ruimte voor sociaal-culturele activiteiten in of nabij het Oude Dorp en komen zo spoedig mogelijk met een voorstel. Hiertoe zal zij ook het gesprek aangaan met de Kerk. Ook de locatie van de Grund is hiervoor in beeld om – na herontwikkeling – naast woningbouw ook een dergelijke functie te realiseren.

4.1.5 Locatie Albert Heijn en omgeving

De meest onderscheidende kenmerken van het Oude Dorp zijn authenticiteit, kleinschaligheid, gezelligheid, en in zijn algemeenheid, de huidige dorpse uitstraling. Horeca en Retail geven beiden een onmisbare invulling aan de kenmerken van het Oude Dorp en zorgen voor voldoende economisch bestaansrecht. Ten opzichte van hoofdwinkelcentrum Het Rond heeft het Oude Dorp de functie van ondersteunend wijkcentrum. Dat blijft ook zo.
Binnen de grenzen van bestaand beleid en met inachtneming van aanvullende voorwaarden zoals in deze visie worden geduid, zou een beperkte uitbreiding van de AH-vestiging mogelijk kunnen zijn; deze aanvullende voorwaarden zijn in onderstaand kader vermeld. Met een beperkte uitbreiding krijgt de supermarkt een sterke, toekomstbestendige invulling voor het Oude Dorp. De supermarkt draagt ook in de toekomst bij aan de (economische) vitaliteit van het Oude Dorp. Huidige en toekomstige inwoners van Houten kunnen hier hun boodschappen (blijven) doen en elkaar (blijven) ontmoeten.







Uitvoeringsprogramma: Aanvullende voorwaarden uitbreiding AH-vestiging

Voor de uitbreiding zullen o.a. de volgende aanvullende voorwaarden worden gehanteerd:

- Albert Heijn is initiatiefnemer en organiseert participatie en communicatie, de gemeente houdt de vinger aan de pols en toetst proces aan de Leidraad Omgevingsinitiatieven & Participatie;
- De nieuwe bebouwing past naadloos binnen het historisch dorpsgezicht en de huidige breedte van de gevel van de supermarkt en de apotheek aan de voorzijde blijft intact;
- Verbetering van de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling rond de supermarkt;
- Het aantal parkeerplaatsen in het Oude Dorp blijft in balans en blijft dus nagenoeg ongewijzigd;
- De 26 autoparkeerplaatsen op het plein aan de voorzijde verplaatsen naar achterzijde van de winkel; deze parkeerplaatsen vormen de maximale uitbreiding;
- Deze parkeerplaatsen aan de achterzijde van de winkel worden publiek toegankelijk (openbaar);
- De ruimte die voor de winkel ontstaat, groen in te richten met ruimte voor fiets parkeren zodat een aantrekkelijke verblijfsruimte ontstaat;
- Er worden klimaat adaptieve maatregelen genomen, zoals waterdoorlatende verharding van het parkeerterrein.

4.2 Plein Noord- en Westzijde

Op dit moment spelen er een aantal particuliere initiatieven op/rond het Plein. De toekomstige functie en ruimtelijke invulling van deze initiatieven past binnen de kaders van deze visie. Er zal zorgvuldig gekeken worden naar de doorwerking van deze initiatieven op de kwaliteit van het Plein.

Een van deze initiatieven grenst aan het parkeerterrein aan de Pr. Bernhardweg. Het parkeerterrein aan de Prins Bernhardweg vormt een ‘gat’ in de straatwand en geeft een sfeerloze en saaie indruk aan een belangrijke historische aanrijdroutes naar het Plein. Een aanzienlijke verbetering van het straatbeeld wordt gevonden met een toevoeging van een tweetal woningen langs de straatzijde van de Prins Bernhardweg. Het parkeerterrein daarachter wordt heringericht. Deze ontwikkeling kan mogelijk plaatsvinden in combinatie met andere ontwikkelingen op en rond het huidige parkeerterrein.

Uitvoeringsprogramma: Plein Noord- en Westzijde

In overleg met de initiatiefnemers wordt een definitieve invulling van deze karakteristieke panden aan het Plein bepaald. Hiertoe zal de gebruikelijke werkwijze voor particuliere initiatieven worden gehanteerd. Er wordt in het bijzonder aandacht gevraagd voor de invulling van parkeren, duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en de versterking van het historisch karakter van het Oude Dorp.

‘...het gaat ook over de fysieke leefomgeving’

BIJLAGEN



Op www.houten.nl/oudedorp zijn de volgende bijlagen te downloaden:

Bijlage 1 - Samenvatting Participatie bij herijking visie Oude Dorp

Bijlage 2 - Parkeeroplossing Van Harte School en omgeving (Goudappel Coffeng)

Bijlage 3 - Detailhandels- en horecavisie Houten Oude Dorp 2020 (Ecorys)

Bijlage 4 - Sensitiviteitsanalyse DPO Oude Dorp voor Ruimtelijke Koers (Ecorys)

Bijlage 5 - Herijking visie Oude Dorp, ontsluiting parkeergelegenheid AH (Goudappel Coffeng)

Bijlage 6 - Herijking visie Oude Dorp, autovrij of autoluw (Goudappel Coffeng)

Bijlage 7 - Visie Oude Dorp, uitwerking visie parkeren (Goudappel Coffeng)

BIJLAGE A - PARTICIPATIE



Peiling:
Frisse blik op het Oude Dorp

Op vrijdag 12 juli 2019, het was een mooie zomeravond waarop we niet werden gehinderd door het coronavirus en we elkaar nog gewoon konden ontmoeten op het Plein, is het participatietraject rondom de herijking van de Visie Oude Dorp 2030 van start gegaan. In het Oude Dorp was voor de zomerperiode een interactieve route uitgezet. Hierbij waren op markante punten online of per ansichtkaart(!) vragen te beantwoorden. Deze vragen hadden betrekking op specifieke locaties (parkeerterrein Prins Bernhardweg, Amaliapark, de Grund), inrichtingselementen (muziektent, fontein, stenen bankjes), functies (terrassen, weekmarkt), etc.

Het zette bijna 300 mensen, nagenoeg allemaal inwoners van Houten, aan om actief na te denken over het Oude Dorp. De antwoorden op de verschillende vragen zijn bij enkele onderwerpen heel uiteenlopend, terwijl bij andere onderwerpen juist een meer eenduidige mening te herkennen is. Een kleine greep uit de vragen en de antwoorden:

Vindt u het wenselijk dat er geen autoverkeer is toegestaan op het Plein?

Geen mening//weet niet	11
Ja	126
Nee	126
Totaal	263

Vindt u de hoek Prins Bernhardweg en Plein verkeersveilig?

Geen mening//weet niet	11
Ja	47
Nee	205
Totaal	263

Vindt u het belangrijk dat het Oude Dorp een historische uitstraling heeft?

Geen mening//weet niet	3
Nee	3
Ja	282
Totaal	288

De meerkeuzeantwoorden konden ook nader toegelicht worden. Al met al heeft dit een heel divers en genuanceerd beeld opgeleverd, waaruit bovenal een grote mate van betrokkenheid op het Oude Dorp spreekt! Tegelijkertijd met de startactiviteiten op 12 juli is het e-mailadres oudedorp@houten.nl bekendgemaakt. Daarmee is ruimte geboden voor het stellen van allerlei vragen en het plaatsen van opmerkingen. Wellicht getriggerd door de vraagstelling omtrent de hoek Prins Bernhardweg en Plein, zijn via dit e-mailadres ook enkele ontwerpideeën voor een oplossing voor de onveilige verkeerssituatie op deze straathoek binnengekomen.

Werkateliers

Aansluitend op de zomerperiode, waarin de wandelen en de vragenroute de eerste aanleiding vormde om over ons Oude Dorp na te denken, hebben in het najaar van 2019, verspreid over vier avonden, de werkateliers plaatsgevonden. Aan de hand van de bundeling van enkele thema's is tijdens die avonden met een wisselende groep van telkens circa 30 à 40 belangstellenden gezocht naar de ideeën en wensen die er leven. De avonden werden telkens ingeleid door een deskundige, zodat ook die kennis betrokken kon worden bij de meningsvorming.

Werkatelier: Historisch dorpskarakter

De publieke peiling 'Frisse Blik op het Oude Dorp' heeft duidelijk gemaakt dat op een enkeling na iedereen het historische dorpskarakter van het Oude Dorp belangrijk vindt. Tijdens het eerste werkatelier zijn we hier dieper op ingegaan om te achterhalen wat de betekenis is van het historisch dorpskarakter en wat er nodig is om dit te behouden:

Behoud historisch dorpskarakter (met diversiteit aan functies en gevels) en Het Plein als middelpunt. Geen aanwijzing als beschermd dorpsgezicht, want het moet geen museum worden en er moet ruimte zijn voor ondernemers om te kunnen functioneren.

- Verbeter en handhaaf beeldbepalende gevels/panden.
- Bewaar de historie en draag het uit (vertel het verhaal en plaats bordjes).

- Pak ontsierende elementen/obstakels aan (afvalcontainers / bakken, uitbundige reclame etc.); zorg voor passende afvalbakken.
- Behoud de bomen op het Plein.
- Klinkers/natuursteen Plein behouden.

Kwaliteit locaties verbeteren: Passage; parkeerterrein Pr. Bernhardweg; Van Harte school (meningen over sloop zijn verdeeld; iedereen vindt behoud functie school voor Oude Dorp belangrijk); sloop De Grund (meesten vinden gebouw niets toevoegen aan dorpskarakter; functie als cultureel centrum moet in Oude Dorp behouden blijven)

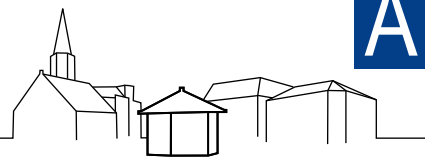
- Verlichting op het Plein zou stijlvoller kunnen.

Werkatelier: Wonen, zorg, onderwijs en spelen

Tijdens het tweede werkatelier is er in twee groepen gesproken over de thema's Wonen & Zorg en Onderwijs & Spelen. Onder begeleiding van een discussieleider hebben de deelnemers in twee sessies over de vier thema's kunnen praten. Hierbij ging het erom wensen, zorgen en ideeën op te halen. Voordat de groepssessies begonnen, zijn eerst plenair de meningen over de thema's gepeild waarbij de resultaten direct op een scherm zichtbaar waren:



- Meer woningen in het Oude Dorp voor senioren en starters (misschien in mengvorm). Geen hoogbouw (max. 3 à 4 lagen);
- Naar mening van groot aantal mensen bij werkatelier zijn er op zichzelf voldoende zorgvoorzieningen in het Oude Dorp;
- Er is groot draagvlak voor een brede school, zowel bij schoolbestuur als KNA als inwoners. In ieder geval moet minimaal de school (als functie) behouden blijven, bij voorkeur op de huidige locatie;
- De Grund is een geschikte locatie voor woningbouw (sociale woningbouw, appartementencomplex voor jongeren en ouderen of 19e-eeuwse nostalgische villa's), ook in combinatie met voorzieningen zoals buurthuis. Er zijn ook tegenstanders die het gebouw de Grund willen handhaven vanwege de geluidsdichte zaal en het gebruik als multifunctioneel activiteitencentrum;
- Parkeerterrein Pr. Bernhardweg is voor velen niet geschikt voor woningbouw, omdat het noodzakelijk is om te parkeren. Anderen zien juist mogelijkheden voor starterswoningen aan rand met parkeren ondergronds;
- Merendeel vindt dat er voldoende speelplekken zijn in het Oude Dorp, maar speelmogelijkheden kunnen beter (bijv. op het Plein of Van Harte Schoollocatie);
- De fontein wordt erg gewaardeerd als leuke speelplek voor kinderen. Het zorgt voor levendigheid. Er mag nog wel een waterornament of tappunt bij of een zandbak ernaast.



Werkatelier: Winkelen, uitgaan, ontmoeten en cultuur
Tijdens het derde werkatelier is door onderzoeksbureau Ecorys en door Koninklijke Horecabond Nederland uitleg gegeven over de toekomstige ontwikkelingen voor winkelen, uitgaan en cultuur. Zo liet met weten dat online shoppen nog meer impact gaat hebben op het slinkende winkelaanbod in winkelstraten. Vooral producten die niet dagelijks gekocht worden, zullen vaker via internet worden gekocht. Op horecagebied wordt een ontwikkeling naar meer eetzaken en minder cafés voorzien. Voorts verwachten beiden dat er meer combinaties tussen food en non-food komen waarbij beleving voorop staat. Nadat de deskundigen aan het woord zijn geweest, zijn de deelnemers gaan speeddaten langs drie thematafels Uitgaan/horeca, Winkelen en Cultuur. Bij elke tafel hebben mensen binnen 7 minuten hun wensen en ideeën kunnen opschrijven. Na drie rondes hebben ze de suggesties die hen erg aanspreken, kunnen beoordelen met stickers. Daarna zijn de resultaten plenair met de deskundigen besproken:

- Kleinschalige markt met biologische en streekproducten stimuleren (geen weekmarkt, want daar is het Plein te klein voor);
- Meer unieke en ambachtelijke winkeltjes worden gemist;
- Goed Italiaans restaurant-pizzeria gewenst;
- Ateliertjes toestaan;
- Koffiehoek bij de bakker; Passage opknappen met tafels en stoelen.
- Muziektent wordt verschillend gewaardeerd (van sfeervol, karakteristiek tot sta in de weg en te klein). Wel wens van intensiever gebruik;
- Veel animo voor evenementen (geen grootschalige feesten) en culturele activiteiten;
- Eveneens verdeeldheid over hoeveelheid terrassen;
- Meer/comfortabelere bankjes of zitplekken (liever banken);
- Supermarkt is volgens velen groot genoeg; een uitbreiding wordt met argusogen bekeken; wel noodzakelijk om te behouden voor het Oude Dorp (trekpleister voor andere winkels; levendigheid; sociale ontmoetingsplek);
- Helft participanten vindt Amaliapark niet aantrekkelijk (lelijk, saai, geen bankje te vinden, vooral hondenuitlaatplaats). Anderen waarderen het juist als een park met historische waarden en prachtige bomen.

Impressies werkatelier: Werkatelier: Veilig lopen, fietsen, rijden en parkeren
Het vierde en laatste werkatelier zijn de deelnemers zelfstandig of samen aan de slag gegaan door hun eigen routes te tekenen op plattegronden van het Oude Dorp. Daarbij hebben ze allerlei suggesties kunnen geven voor wat er verbeterd kan worden om veiliger en beter te kunnen lopen, fietsen, rijden en parkeren.

Door mobiliteit onderzoeksbureau Goudappel Coffeng is aan de aanwezigen uitgelegd hoe goed doordacht het verkeerssysteem van Houten is en welke ontwikkelingen er in de toekomst zijn te verwachten qua mobiliteit, zoals allerlei elektrische voertuigen en alternatieve vervoerssystemen. Reacties van de deelnemers aan het werkatelier waren:

- Algemeen: verkeer in het Oude Dorp is te druk en soms chaotisch. Hoek Pr. Bernhardweg en Plein is berucht: onoverzichtelijk en onveilig;
- Verdeeldheid over verkeersstructuur; merendeel voor autoluw Plein; sommigen voor autovrij Plein (dit maakt het veiliger en prettiger en mooier). Wel besef dat er voldoende parkeerplaatsen moeten zijn.

Nee-stemmers gaan juist naar het Plein omdat het gemakkelijk parkeren is of willen geen verandering omdat het altijd zo is geweest. Voor ondernemers is het van belang dat ze goed bereikbaar blijven en dat er geen parkeerproblemen ontstaan;

- Veel suggesties voor verandering verkeersroutes (rotonde Kon. Julianastraat; eenrichtingsverkeer Pr. Bernhardweg; extra ontsluiting vanaf De Poort);
- Vrachtverkeer zo veel mogelijk weren en/of reguleren.
- Parkeerplaatsen Plein minder zichtbaar maken (zowel voor auto als fiets).
- Meer wandelruimte gewenst, minder auto's;
- De toegankelijkheid voor mindervaliden kan/moet beter. Nu zijn er te smalle stoepen of soms helemaal geen stoep (ter hoogte van Bij Teus). Maak wegen en stoepen gelijk!
- Onveilig voor fietsers. Betere fietsroutes en stallingen gewenst, ook voor bakfietsen (fietsparkeur). Houten is immers fietsstad;
- Parkeerterrein Pr. Bernhardweg is nodig en zou beter benut moeten worden om parkeren op het Plein tegen te gaan: maak het beter zichtbaar/bereikbaar en groener. De plek wordt nu als lelijk, onverzorgd en rommelig ervaren. Sommigen pleiten voor schrappen van dit parkeerterrein zodat mensen de fiets pakken.

Extra werkatelier over het Oude Dorp voor inwoners tot 35 jaar
De opkomst van de vier werkateliers op 26 september en 3, 10 en 17 oktober is goed geweest maar er is geconcludeerd dat er weinig tot geen jongere Houtenaren hebben meegedaan. Dat werd als een gemis ervaren. Om inwoners tot 35 jaar ook duidelijk een stem te geven in de ontwikkelingsvisie op het Oude Dorp, heeft de gemeente

Houten besloten een extra werkatelier voor deze inwoners te organiseren. Via sociale media zijn inwoners tot 35 jaar opgeroepen om onder het genot van een drankje en bitterbal bij De Roskam aan het Plein mee te praten over de toekomst van het Oude Dorp. Ook heeft een betrokken inwoner een beroep gedaan op zijn leeftijdsgenoten en hen gestimuleerd om te komen. De reacties uit het extra werkatelier zijn verwerkt bij de opsommingen van de thema-ateliers.



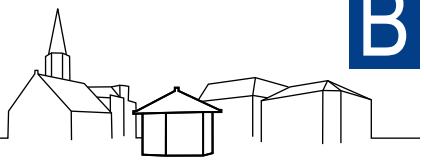
Samenvattend

Bij de verschillende werkateliers zijn heel veel ideeën, wensen en meningen naar voren gebracht. Net als bij de peiling, waaronder de wandel- en vragenroute, zijn die ideeën, wensen en meningen bij sommige onderwerpen breed uiteenlopend en bij andere onderwerpen juist weer meer eenduidig. Dit maakt duidelijk dat nog lang niet voor alle genoemde maatregelen uit de door de gemeenteraad vastgestelde startnotitie zo maar een algemeen aanvaarde oplossing gevonden kan worden. Omdat het participatie traject van de peiling en de werkateliers zo breed mogelijk zijn opgezet, is geen specifieke rol weggelegd geweest voor de Klankbordgroep Oude Dorp. Mogelijkerwijs kan deze Klankbordgroep bij de nadere uitwerking van deze visie een bijdrage leveren.

Over specifieke onderwerpen zijn in kleinere setting (haast ontelbaar) veel gesprekken met diverse stakeholders gevoerd. Denk daarbij onder andere aan de Fietsersbond, Kunst na Arbeid, de kerkbesturen, de Van Harte School, de Voedselbank, de ondernemersvereniging, het 4 en 5 mei comité, Viveste, Historische Kring tussen Rijn en Lek, de Veilheidsregio Utrecht en de politie, milieuwerkgroep Houten en ambtelijke werkgroep Groen en Duurzaamheid, de standplaatshouders en enkele initiatiefnemers van plannen voor diverse locaties in het Oude Dorp. Deze zeer gevarieerde groep stakeholders duidt aan hoeveel belangen er in het Oude Dorp bij elkaar komen.

Door inzicht te verkrijgen in al die belangen kan een betere afweging bij de visievorming gemaakt worden. Daarbij is onderzocht of initiatieven elkaar eventueel zouden kunnen versterken, of wensen en ideeën verenigbaar zijn met beleidsdoelstellingen en hoe een en ander zich verhoudt tot de genoemde maatregelen uit de startnotitie.

BIJLAGE B - ANALYSE EN ONDERZOEK



Met de kennis en informatie die in het participatietraject bijeen is gebracht, is onderzocht in hoeverre de doelstelling uit de startnotitie concreet gemaakt kunnen worden. Daar waar dit nodig bleek zijn verdiepende onderzoeken uitgevoerd, bijvoorbeeld ten aanzien van een eventuele behoefte aan uitbreiding van horeca en/of detailhandel, de parkeersituatie in het Oude Dorp en de mogelijkheden ten aanzien van het beschermen van de historische waarden van het Oude Dorp onder de Omgevingswet.

Detailhandel- En Horecavisie Houten Oude Dorp 2020

Door adviesbureau Ecorys werd in maart 2020 een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd. In een dergelijk onderzoek wordt voor een bepaald gebied onderzocht wat de optimale vloeroppervlakte aan detailhandel en horeca is. In de rapportage van Ecorys (bijlage 3 van deze visie) zijn de bestaande detailhandelszaken en horecagelegenheden geïnventariseerd en is de behoefte daaraan beschreven. Uit het onderzoek blijkt dat er bijvoorbeeld behoefte bestaat aan kleinschalige dagelijkse (delicatessen)winkels, zoals een viswinkel. Voorts wordt geconstateerd dat een uitbreiding van de Albert Heijn met met 300 tot 330 m^2 wvo[1] (tot max. 1700 m^2 bvo[2]) wenselijk is om de levensvatbaarheid van de AH-vestiging als wijkverzorgende supermarkt op lange termijn te behouden.
In samenspraak met de ondernemer zal ruimte aan deze uitbreiding worden gegeven, vanzelfsprekend binnen nader te bepalen kaders.

De volgende samenvatting uit de rapportage van Ecorys beschrijft de karakteristieke eigenschappen van de detailhandel en horeca in het Oude Dorp:

Het DNA van het Oude Dorp als verklaring voor het succes
De sterke kanten overtreffen de zwakke kanten. Het lijstje met eventuele bedreigingen is korter dan dat van de kansen/verbeteringen. Het gaat namelijk goed met de retailstructuur van het Oude Dorp. De verklaring van dit succes is in belangrijke mate te vinden in het eigene van het centrum van het Oude Dorp: in haar 'DNA'. Wat onderscheidt het centrumgebied eigenlijk van de andere winkelconcentraties in de gemeente Houten? De ondernemers en ook de deelnemers aan het werkatelier over de winkels en horeca in het Oude Dorp denken in grote lijnen hetzelfde over het eigene van het Oude Dorp.

Authenticiteit, gezelligheid, kleinschaligheid, dorpsheid, charmant
Het centrum van het Oude Dorp onderscheidt zich door haar authenticiteit, gezelligheid, kleinschaligheid en dorpsheid. Het eeuwenoude Plein is charmant en belommerd. Hier bestaat nog een 'ons-kent-ons' sfeer. Van oudsher is men vertrouwd met het Plein, de wegen, winkels en horeca. Veel mensen kennen elkaar. Er wordt tijd genomen voor een praatje. De sfeer en levendigheid maken het centrum van het Oude Dorp uniek binnen de voorzieningenstructuur van Houten. Deze innerlijke kracht is van belang én een niet te onderschatten kwaliteit in een tijd die zakelijker en anoniemer wordt.

Organisch gegroeid
Dit resultaat is ontstaan via een generiek, organisch proces dat zich over enkele eeuwen heeft uitgestrekt. Sommige panden, waaronder de Nederlands Hervormde Pleinkerk, stammen uit de 17de en 18de eeuw. Het Oude Dorp telt 15 rijksmonumenten. Ook dit maakt het Oude Dorp en haar centrumgebied tot een uniek onderdeel van de groeikern Houten.

Belangrijkste landmark van de gemeente
Bij het laatste gemeentelijke identiteits- en imago-onderzoek gaven zowel inwoners als ondernemers aan dat zij het Oude Dorp beschouwen als de meest kenmerkende 'landmark' van Houten. Met 'landmark' worden fysieke zaken in de stad of in het landschap aangeduid die vanwege hun historische betekenis, karakter of uiterlijk de interesse kunnen trekken van inwoners en bezoekers. Nogal wat inwoners zouden bezoekers aanraden om het Oude Dorp te bezoeken. Veel inwoners gaven aan dat het Oude Dorp in de geschiedschrijving van Houten meer aandacht zou mogen krijgen.

Groot deel van het etmaal levendig; de lokale ondernemer prevaleert
De combinatie van horeca en winkels zorgt ervoor dat het centrum van het Oude Dorp een veel langer deel van het etmaal levendig is dan andere centra, zoals bijvoorbeeld Het Rond of Castellum. In het centrum is de lokale ondernemer nog aanwezig, waarbij serviceverlening hoog in het vaandel staat. Hier vind je ondernemers die hun assortiment en dienstverlening aanpassen op de wensen van de klanten. Na sluitingstijd wordt thuis afgeleverd wat overdag is gekocht. Het centrum mist bewust de reeks van filiaalbedrijven die wel worden gevonden in Castellum en op Het Rond.

[1] *wvo = winkelverkoopvloeroppervlak: het oppervlak van een (winkel)unit dat voor het publiek vrij toegankelijk is, dan wel zichtbaar is, inclusief de ruimten die direct met de verkoop of het uitvoeren van diensten samenhangen.*
[2] *bvo = bruto-vloeroppervlakte: Het bruto-vloeroppervlak van een ruimte is het oppervlak gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte omhullen.*

Functiemenging; hoofdlijnen voor een toekomstbestendig Retail aanbod
Er bestaat een zeker evenwicht tussen winkelen, werken, voorzieningen en wonen. Vraag en aanbod in de horeca is zijn feite in evenwicht. De grootte van de supermarkt moet geoptimaliseerd worden, om te zorgen dat deze winkel ook op lange termijn goed kan blijven functioneren als trekker van andere winkels.
De huidige omzet per oppervlakte-eenheid van deze supermarkt rechtvaardigt op zich al de door de ondernemer voorziene uitbreiding. Grootschalige toevoegingen aan het winkelaanbod zijn daarnaast niet aan de orde. Hiaten moeten op een betrekkelijk kleinschalige wijze worden ingevuld. Zo zal er van een toekomstbestendig Retail aanbod sprake zijn. ”

De rapportage van Ecorys werd later aangevuld met een beschouwing van de gevolgen van de toename van het inwoneraantal als gevolg van uitbreiding van het woningaantal in gebieden als de Molenzoom, het Centrum en De Koppeling en omgeving. Hierbij is geconcludeerd dat die uitbreidingen weinig tot geen andere gevolgen heeft voor wat betreft de conclusies uit het distributieplanologisch onderzoek.

Autoluw of autovrij Plein en parkeren

Het idee om het Plein autovrij of autoluw te maken komt voort uit de behoefte om de verblijfskwaliteiten op het Plein te verbeteren. Een uit die wens resulterende onderbreking van de doorgaande route over het Plein zou nadelig kunnen zijn voor de vitaliteit en bereikbaarheid van het Oude Dorp. De verkeerscirculatie in het Dorp moet immers efficiënt en logisch zijn, terwijl parkeergelegenheid op een vanzelfsprekende plaats gevonden moet kunnen worden.

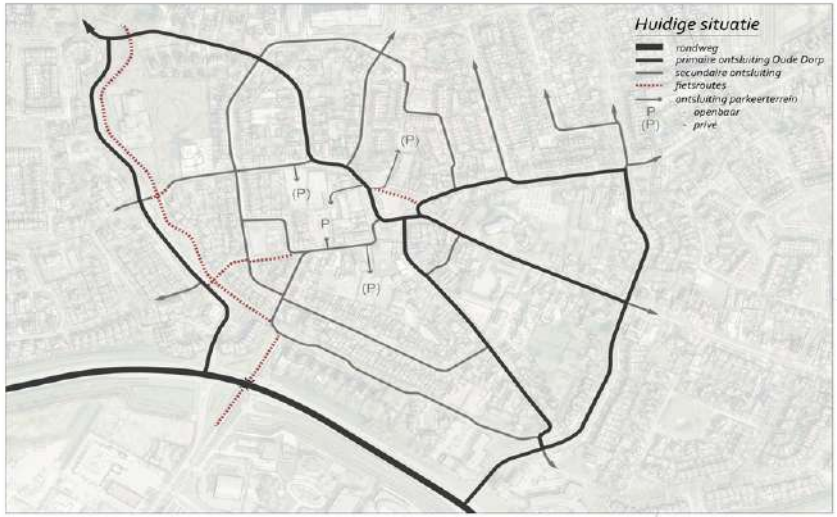
Verkeerskundig adviseur Goudappel Coffeng heeft in een tweetal notities beschreven hoe de vermindering van het autoverkeer over het Plein bereikt kan worden. Vooruitlopend op de bestuurlijke besluitvorming is in die verkeerskundige studies de uitbreiding van Albert Heijn al meegenomen. Ten behoeve van de uitbreiding zullen immers extra parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Voor een autovrij Plein zullen alle parkeerplaatsen aan de voorzijde van de Albert Heijn vervallen en elders een plek moeten krijgen.

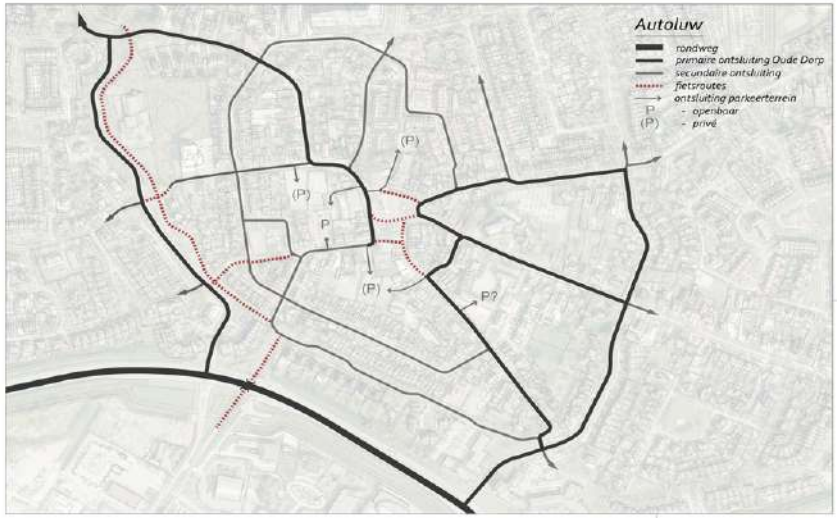
Door aankoop van verschillende percelen in de omgeving van de huidige winkel heeft de ondernemer van de Albert Heijn zich verzekerd van voldoende ruimte voor uitbreiding van de supermarkt en van de daarbij benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein.

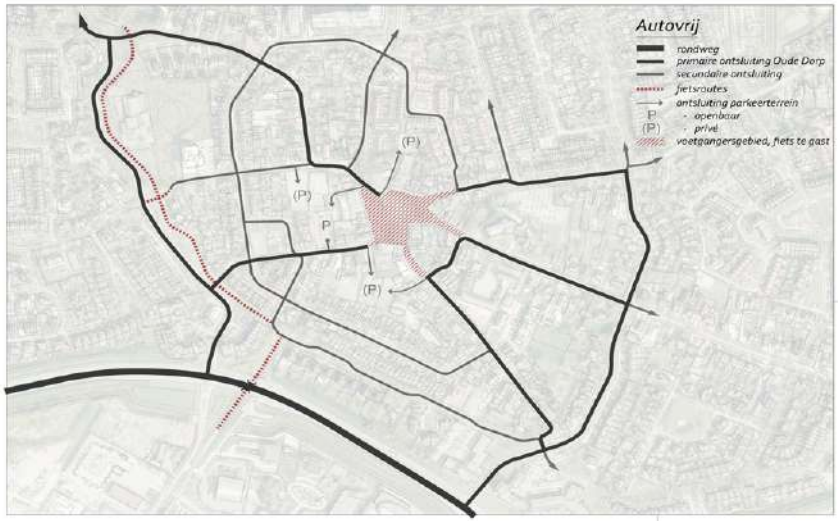
In de rapportages van Goudappel Coffeng wordt de uitbreiding van de winkel gezien als een kans voor de realisatie van een autoluw Plein: het parkeerterrein aan de achterzijde van Albert Heijn kan door de verwerving van de percelen aan twee zijden ontsloten worden: zowel aan de Prins Bernhardweg (huidige toegang parkeerterrein) als aan de Koningin Julianastraat.

De nieuwe verbinding geeft de mogelijkheid om de doorgaande oost-west auto route over het Plein op te heffen en het Plein autoluw te maken. Zoals beschreven is verbeeld in bijlage 6 () , is voor het autoluw maken van het Plein een tweezijdige ontsluiting van een nieuw parkeerterrein achter Albert Heijn als oplossingsrichting gesuggereerd.
Mogelijk zijn er ook nog andere oplossingen denkbaar om een autoluw Plein te creëren. Deze opties kunnen bij de nadere uitwerking van deze uitbreiding van de AH-vestiging onderzocht worden.









Huidige verkeersstructuur

De huidige verkeerstructuur voldoet vanuit verkeerskundig oogpunt. In de huidige situatie doen de hoogste intensiteiten zich voor op de bredere straten en blijven woonstraten rustig. De verkeersintensiteit blijft ruim onder het in 2009 gestelde maximum. Wijzigingen in de verkeersstructuur leiden tot verschuivingen van verkeersdruk naar straten die in sommige gevallen minder geschikt zijn om extra verkeer te verwerken. Een tweezijdige ontsluiting van het parkeerterrein AH zal leiden tot een afname van verkeer op het Plein.

Autovrij Plein

Wanneer het Plein autovrij wordt gemaakt, en er een rechtstreekse verbinding wordt gemaakt naar De Poort, zal verschuiving van de verkeersroutes plaatsvinden. Met name de woonstraten die aansluiten op de nieuwe verbinding zullen een toename van verkeer te verwerken krijgen; deels zal sprake zijn van sluipverkeer. Deze verschuiving van verkeersdrukte naar echte woonstraten wordt verkeerskundig negatief beoordeeld.

Autoluw Plein

De wens om de Pleinruimte te vergroten geeft mogelijkheden voor de ‘autoluwe’ variant. In die variant is het niet meer mogelijk in oost-west richting over het Plein te rijden. Alleen aan de randen zijn nog routes voor het autoverkeer. Om dit mogelijk te maken zijn in de weergegeven verkeersstructuurtekening de twee grotere parkeerlocaties (Prins Bernhardweg en achter de Albert Heijn) tweezijdig bereikbaar en uitwisseling tussen de parkeerplaatsen is eveneens mogelijk.

Bescherming historisch karakter

In samenspraak met de adviseurs van MooiSticht te



Bunnik is gekeken naar de mogelijkheden om het historische karakter van het Oude Dorp juridisch te beschermen. Op dit moment worden alleen Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten beschermd tegen aantasting van het historisch gewenste beeld. Een juridisch instrument om de historisch-stedenbouwkundige samenhang en de cultuurhistorische kwaliteiten van het Oude Dorp te beschermen is er niet. Deze lacune is onder andere ontstaan door de afschaffing van het Houtense welstandsbeleid in het vorige decennium.

Tijdens het participatietraject is meermalen genoemd dat enige gemeentelijke regie op het behoud van het historische beeld van het Oude Dorp gewenst is. Tegelijkertijd werd hierbij aangegeven dat het Oude Dorp geen openluchtmuseum moet worden, waarin geen enkele ontwikkeling meer mogelijk is. Wel werd van belang geacht dat het beeld en het karakter van het Oude Dorp beschermwaardig is en daarom bewaard moet blijven.

Om dat doel te bereiken is de aanwijzing van het Oude Dorp als ‘beschermd dorps- en stadsgezicht’ van belang. Vraag die rijst is hoe deze bescherming juridisch verankerd kan worden. De aanstaande Omgevingswet geeft hiervoor mogelijkheden. De nieuwe wet bevat andere middelen dan alleen de aanwijzing tot Beschermd Dorpsgezicht om preservering van het historische karakter van het Oude Dorp te bereiken.

Anders dan onder de huidige (Wro) wetgeving (waarin alleen gekeken kan worden naar de planologische situatie) zal met de Omgevingswet breder beoordeeld kunnen worden of de algemene waarden van rijks- en gemeentelijke monumenten niet geschaad wordt wanneer een verzoek wordt gedaan tot aanpassing van bebouwing. Er hoeft hierbij niet alléén gekeken te worden naar het monument, maar het monument wordt in samenhang met de omgeving beschouwd (gekeken wordt naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties). Indien alle monumentale, en als waardevol of karakteristiek bestempelde gebouwen en elementen (waaronder ook bomen) in het Oude Dorp beschouwd worden, ontstaat een relevant, aaneengesloten toetsingskader. De ontwikkelingen binnen dat kader kunnen worden bekeken op hun bijdrage aan het behoud of de versterking van het historische karakter van het Oude Dorp. Zodoende kan elke beoogde ontwikkeling op zijn eigen merites worden beoordeeld worden, zonder dat direct knellende kaders opgelegd worden.
Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, en op het vaststellen van de bij deze wet behorende instrumenten, is de beleidsnotitie ‘bescherming historisch karakter Oude Dorp’ (bijlage 8 bij deze Visie) opgesteld. Deze notitie biedt de benodigde handvatten bij het beoordelen van de diverse initiatieven die zich aandienen in het Oude Dorp. De beleidsnotitie is door de Erfgoedcommissie beoordeeld. Volgens haar biedt de inhoud van de notitie goede aanknopingspunten voor een zekere, hoewel nog niet optimale, bescherming.
Het op korte termijn vastleggen van de juridische bescherming onder de huidige Wro wetgeving is natuurlijk mogelijk maar niet opportuun. Na de invoering van de Omgevingswet, nu voorzien op 1 juli 2022, is opnieuw aanpassing van hetzelfde bestemmingsplan nodig om het plan in overeenstemming te brengen met alle nieuwe en ruimere eisen die de nieuwe Omgevingswet daaraan stelt. Dit heeft er mee te maken dat de huidige wetgeving als uitgangspunt heeft ‘een goede ruimtelijke ordening’ te waarborgen terwijl de Omgevingswet als doel heeft, het bereik van een balans tussen:

a. Een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteiten bereiken en in stand houden;
b. De fysieke leefomgeving doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen om er maatschappelijke behoeften mee te vervullen.

Het proces voor aanpassing van een bestemmingsplan is vaak geen sinecure en brengt ook aanzienlijke kosten met zich mee. Een snelle aanpassing van het vigerende bestemmingsplan van het Oude Dorp heeft een te korte afschrijvingstermijn om opportuun te zijn. Daarnaast zijn er andere juridische middelen denkbaar om het karakter en het beeld van het Oude Dorp te beschermen. In de komende tijd zullen die mogelijkheden op bruikbaarheid en waarde worden getoetst.



COLOFON

Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030

Datum:	30 november 2021
Auteurs:	K. Senden, R. Adriaanse en J. Tonneijck
Opmaak en lay out:	KAZ Projects
Foto's:	Peter van Wieringen, Ahrend K. Zijlema en Gemeente Houten

gemeente Houten