



## PARTICIPATIEVERSLAG

Herontwikkeling Albert Heijn Oude Dorp  
Plein, Houten





## COLOFON

Dit participatieverslag is opgesteld in het kader van het bouwinitiatief voor de herontwikkeling van de Albert Heijn Oude Dorp in Houten.

### INITIATIEFNEMER

Steenman Ontroerend Goed BV  
Martijn & Wilfried Steenman  
Plein 13  
3991 DK Houten

### ONTWERPEN

ZEEP Architects and Urban Designers  
Maarten Filius & Chris van Uffelen  
Nijverheidsweg-Noord 40A  
3812 PM Amersfoort

### TEKST, FOTO'S EN VORMGEVING

Bureau Lokahi  
Suzy Koot  
Verlengde Hoogravenseweg 178  
3525 BL Utrecht

### DATUM

11 december 2024

# INHOUDSOPGAVE

---

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 01. | <b>DE OPGAVE</b>   | 5  |
|     | Een inleidend hoofdstuk met het doel van het project, de locatie, de aanpak en de betrokken projectpartners.   |    |
| 02. | <b>DE AANPAK</b>   | 8  |
|     | Het hoofdstuk met het proces om te komen tot een gedragen ontwerp voor de herontwikkeling van de AH Oude Dorp. |    |
| 03. | <b>DE COMMUNICATIE</b>   | 11 |
|     | Het hoofdstuk met de stappen die zijn ondernomen om de belanghebbenden mee te nemen in het proces.             |    |
| 04. | <b>DE REACTIES</b>   | 13 |
|     | Een samenvattend hoofdstuk met de hoofdlijnen van de reacties en wat hiermee is gedaan tijdens het proces.     |    |
| 05. | <b>DE CONCLUSIE</b>  | 21 |
|     | Een afsluitend hoofdstuk met een korte terugblik en de vervolgstappen.   |    |



# DE OPGAVE 01.

De Albert Heijn in het Oude Dorp van Houten heeft een belangrijke functie voor de vitaliteit van de dorpskern. Om in de toekomst levensvatbaar te blijven, is herontwikkeling van de supermarkt en achterliggende percelen nodig. In 2021 lag er een uitbreidingsplan, waar destijds de buurt al over heeft meegedacht. Met het vaststellen van het Coalitieakkoord 2022-2026 heeft gemeente Houten echter besloten dat het huidige vloeroppervlak van de supermarkt niet mag uitbreiden. Daarom is nu samen met de buurt een ander plan gemaakt. Dit verslag beschrijft het participatieproces en de opbrengst daarvan.

## BEELDBEPALENDE LOCATIE

Het plangebied betreft een beeldbepalende locatie op het authentieke dorpsplein te midden van het Oude Dorp van Houten. Achter het huidige winkelpand van de Albert Heijn bevinden zich meerdere op dit moment braakliggende percelen. 'Een rommeltje', aldus de buurt. De percelen zijn afgelopen jaren aangekocht en onderdeel van het projectgebied.

## ANDERE INDELING

In overeenstemming met het Coalitieakkoord, zal de grootte van het vloeroppervlak van de huidige supermarkt niet wijzigen. Wel willen de heren Steenman de supermarkt anders indelen en bepaalde functies van de bovenverdieping verplaatsen naar het achterterrein. Hierdoor ontstaat een beter functionerende supermarkt en ontstaat er ruimte voor woningen en dagwinkels.

## IN CO-CREATIE RICHTING EEN GEDRAGEN PLAN

Binnen het Oude Dorp van Houten zijn de Albert Heijn en de omwonenden en ondernemers burens van elkaar. Als goede buur is het belangrijk om zaken met begrip voor elkaars positie en belang zo goed mogelijk te regelen. Des te belangrijk

om de herontwikkelingsopgave participatief in te steken. Dat betekent in goed gesprek met elkaar, waarbij de mening van de buurt serieus wordt genomen. Door juist hen te laten meedenken op de inhoud, ontstaat een kwalitatief beter plan. Bureau Lokahi is ingeschakeld om het participatieproces en de communicatie te organiseren en uit te voeren.

## PROJECTPARTNERS

- » Albert Heijn Oude Dorp | Martijn & Wilfried Steenman  
*Initiatiefnemers*
- » Interven | Bert Koeslag  
*Vastgoedadviseur*
- » ZEEP Architects and Urban Designers | Maarten Filius & Chris van Uffelen  
*Architecten*
- » Bureau Lokahi | Suzy Koot  
*Participatie en communicatie*

## LEESWIJZER

Dit participatieverslag beschrijft het proces om samen met de buurt te komen tot een gedragen ontwerp voor de herontwikkeling van de Albert Heijn Oude Dorp. De volgende hoofdstukken beschrijven achtereenvolgend de aanpak en de activiteiten die zijn uitgevoerd, de communicatie en de reacties op hoofdlijnen. Als laatste komt de conclusie aan bod.



# DE AANPAK 02.

*In onze aanpak stellen we niet het eindproduct als resultaat centraal, maar de bewoners en gebruikers van het gebied eromheen. Bureau Lokahi ontwerpt een aanpak die past bij het doel, het onderwerp van gesprek en de kaders. Hierbij gaan wij uit van de belevingswereld van de doelgroep en de kracht van de plek. Laagdrempelige en uitnodigende werkvormen die passen bij de doelgroep zijn belangrijk om blijvende betrokkenheid te organiseren.*

## HELDERE OPGAVE EN KADERS

De opgave in Houten is behapbaar en helder afgebakend. Het doel is niet alleen een toekomstbestendig en mooi ontwerp voor de Albert Heijn en achterliggend terrein, maar zeker ook een ontwerp dat past bij de omgeving. Daarom konden bureaus en andere geïnteresseerden ook nu weer meedenken over de toekomst van het projectgebied. Weliswaar binnen bepaalde kaders, waar vanaf het begin helder over is gecommuniceerd. Zo is het voor iedere belanghebbende duidelijk waar het wel én niet over gaat, en waar in het uiteindelijke ontwerp rekening mee gehouden dient te worden.

1. Het huidige vloeroppervlak van de Albert Heijn mag volgens het Coalitieakkoord 2022-2026 van de gemeente Houten niet uitbreiden. Om toekomstbestendig te blijven, wordt de Albert Heijn wel efficiënter ingedeeld.
2. Er worden twee nieuwe winkels toegevoegd, met een aanvullend aanbod voor het Oude Dorp.
3. Op achterliggend terrein komt een kleinschalige woonvoorziening. Zo voorzien we in de woonbehoefte die ook in Houten groot is én blijft het plan financieel haalbaar.
4. Kwaliteit is niet alleen visueel. De nieuwe ontwikkeling moet bijdragen aan een verbetering van duurzaamheid, veiligheid, toegankelijkheid en leefbaarheid van het gebied.

5. Het Oude Dorp is authentiek en van grote waarde. Dit is de kans om oud en nieuw met elkaar te verbinden en eenheid in het gebied te creëren.
6. Een goede verkeersontsluiting is onderdeel van het plan, net als voldoende (fiets)parkeerplekken op eigen terrein voor klanten van de Albert Heijn, de nieuw te realiseren winkels en de nieuwe woningen.
7. Bij de herinrichting van het terrein is veel aandacht voor groen en klimaat.



### Martijn Steenman:

*"We zijn op het Plein geboren en getogen. Een plek waar bijna 90 jaar geleden opa en oma Steenman een bakkerij openden. Deze bakkerij werd een kruidenierszaak en later onze supermarkt. Al 3 generaties zijn we daarmee onderdeel van de geschiedenis van het Oude Dorp in Houten. Met deze ontwikkeling willen we het Plein nóg vitaler maken met een completer aanbod."*

### INCLUSIEF EN LAAGDREMPELIG

De participatieaanpak wordt gekenmerkt door een behapbaar en laagdrempelig proces met heldere communicatie. Geen ongegronde beloftes, maar duidelijkheid over wat wel of niet mogelijk is. De mate van betrokkenheid is afhankelijk van de behoefte van de betrokkene zelf. Een deel wordt het liefst enkel geïnformeerd, terwijl anderen liever worden geraadpleegd of zelfs actief meedenken over het ontwerp. Daarom is gekozen voor een inclusief proces met diverse participatiemethodieken, afgestemd op de verschillende doelgroepen en hun behoeften.

### DIVERSE ACTIVITEITEN

Halverwege maart 2024 startte het participatieproces met deurgesprekken met aangrenzende bewoners om hen persoonlijk te informeren over de beoogde doorontwikkeling. Begin april ontvingen buurtbewoners een huis-aan-huis meedenkkrant, waarin zij konden lezen over en reageren op de nieuwe plannen. De krant is verspreid bij circa 750 adressen in de directe omgeving van de

Albert Heijn. Hiervoor is het 'Visiegebied Oude Dorp' aangehouden. De krant kon vervolgens in de winkel worden ingeleverd. Hier lagen ook nog papieren krantjes om mee te nemen. Ook konden geïnteresseerden de krant via de website downloaden en invullen.

Vervolgens werden eind mei twee inloopbijeenkomsten georganiseerd, waarbij op basis van alle reacties op de meedenkkrant het nieuwe ontwerp voor de Albert Heijn verder was uitgewerkt en werd gepresenteerd. Ook hier was weer ruimte voor een reactie op de voorgestelde keuzes. In september werden afsluitend vier extra gesprekken met direct omwonenden georganiseerd, om met elkaar oplossingen te vinden voor de laatste zorgen die overeind bleven.

Dat is gelukt. Los van dat het natuurlijk altijd spannend blijft als er iets verandert in de directe woonomgeving, is de reactie overwegend positief. Hierover meer in hoofdstuk 4.



# DE COMMUNICATIE 03.

*De ervaring leert dat mensen zich betrokken voelen als zij zien dat hun inbreng ertoe doet. Daarom wordt er op structurele basis gecommuniceerd met heldere kaders en begrijpelijke taal. Daarin durven wij écht te luisteren en helder te zijn in de verwachtingen.*

## STRUCTURELE BASIS

Communicatie is niet iets wat we eenmalig doen. Gedurende de verschillende projectfasen - dus niet alleen tijdens de participatiefase, maar ook daarna - blijven we communiceren, zowel op papier als digitaal. Voor de digitale communicatie wordt gebruik gemaakt van de bestaande website en sociale mediakanalen van de Albert Heijn. Zeker in deze tijd een belangrijk onderdeel.

De communicatie is bedoeld om:

- » Te informeren over de ontwikkelambitie van de Albert Heijn en het proces;
- » Stakeholders uit te nodigen om mee te doen met de verschillende activiteiten die worden georganiseerd;
- » Stakeholders uit te nodigen om mee te denken over het nieuwe ontwerp voor de Albert Heijn en achterliggend terrein;
- » Tussentijds te herinneren aan de verschillende programmaonderdelen.

## BEGRIJPelijke TAAL

In de communicatie wordt gewerkt met een heldere en begrijpelijke boodschap die aansluit bij de te bereiken doelgroepen. De communicatie is direct, helder en overzichtelijk.

De communicatie is gedurende het project onder de aandacht gebracht via de volgende kanalen:

- » Huis-aan-huis brieven;
- » Posters in de winkel;
- » Directe mailing aan een mailinglist van zo'n 300

eerder betrokkenen;

- » Website Albert Heijn [www.albertheijnoudedorp.nl](http://www.albertheijnoudedorp.nl);
- » Facebook Albert Heijn @AH.OudeDorp;
- » Instagram Albert Heijn @ahoudedorp;
- » Lokale media, zoals het Houten Nieuws en AD regio Zuid;
- » Persoonlijk contact op de winkelvloer.

## DOELGROEPEN

De mensen die wij in ieder geval met de communicatie hebben willen bereiken, zijn:

- » Omwonenden;
  - » Mede-ondernemers van het Plein;
  - » Bezoekers van de Albert Heijn Oude Dorp;
  - » (Maatschappelijke) organisaties in de buurt, zoals de Van Harte school;
  - » Andere geïnteresseerden die verder weg wonen;
  - » Klanten van de Albert Heijn Oude Dorp;
  - » De gemeenteraad van de gemeente Houten.
- De raad is over het project en de voortgang geïnformeerd en voor de inloopbijeenkomsten uitgenodigd via de griffie en via directe mailing aan raadsleden waarvan wij het e-mailadres in ons mailbestand hadden.

In het volgende schema wordt het communicatieproces beschreven.

| DATUM             | BOODSCHAP   | DOELGROEP  | KANAAL  |
|-------------------|---|--|---|
| <b>UITGEVOERD</b> |   |  |   |
| 23 mrt 2024       | Vervolg herontwikkeling AH Oude Dorp                              | Omwonenden, bewoners Oude Dorp, mailbestand  | Huis-aan-huis brief, mail                                       |
| 8 apr 2024        | Vervolg herontwikkeling AH Oude Dorp + start participatie         | Raadsleden   | Mail en via griffie   |
| 8 apr 2024        | Verspreiding meedenkkrant   | Omwonenden, bewoners Oude Dorp, mailbestand, volgers sociale media, bezoekers winkel | Huis-aan-huis krant, mail, Instagram, Facebook, website, winkel |
| 10 mei 2024       | Update participatieproces + uitnodiging inloopbijeenkomsten       | Raadsleden   | Mail en via griffie   |
| 15 mei 2024       | Uitnodiging inloopbijeenkomsten                                   | Omwonenden, bewoners Oude Dorp, mailbestand, volgers sociale media, bezoekers winkel | Huis-aan-huisbrief, mail, winkel, Instagram, Facebook, website  |
| 11 jul 2024       | Update proces + uitleg extra buurtgesprekken                      | Omwonenden, bewoners Oude Dorp, mailbestand  | Huis-aan-huis brief, mail                                       |
| 30 aug 2024       | Herinnering uitnodiging extra buurtgesprekken (ivm vakantie)      | Aangrenzende bewoners  | Huis-aan-huis brief   |
| 17 okt 2024       | Update afronding participatieproces + start verkeersonderzoek     | Mailbestand geïnteresseerden   | Mail  |
| <b>GEPLAND</b>    |   |  |   |
| Begin januari     | Delen participatieverslag en doorkijk vervolg                     | Omwonenden, bewoners Oude Dorp, mailbestand  | Huis-aan-huis brief, mail                                       |
| Half januari      | Evt. raadsinformatiebrief afronding participatieproces en vervolg | Raadsleden   | Mail en via griffie   |

# DE REACTIES 04.

Dit hoofdstuk beschrijft de hoofdlijnen van de reacties uit de buurt en wat we daar gaandeweg mee hebben gedaan. Dit is het resultaat van de deurgesprekken, de meedenkkrant, de twee inloopbijeenkomsten en de vier extra buurtgesprekken.

## GROTE BETROKKENHEID

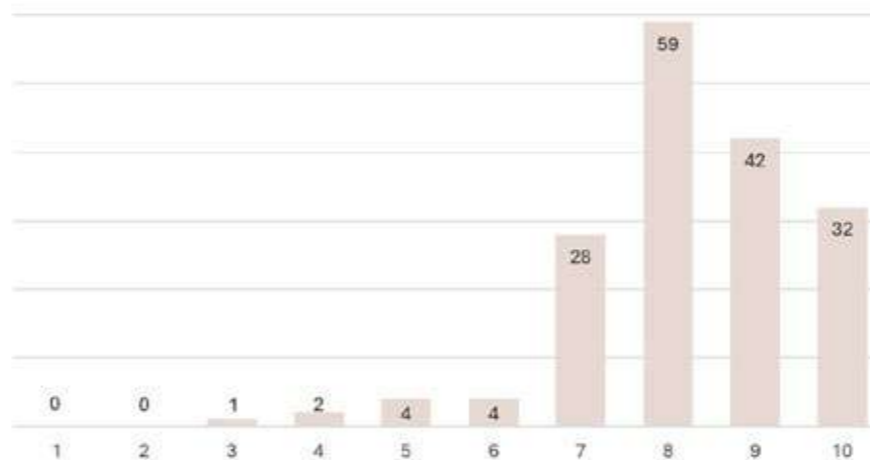
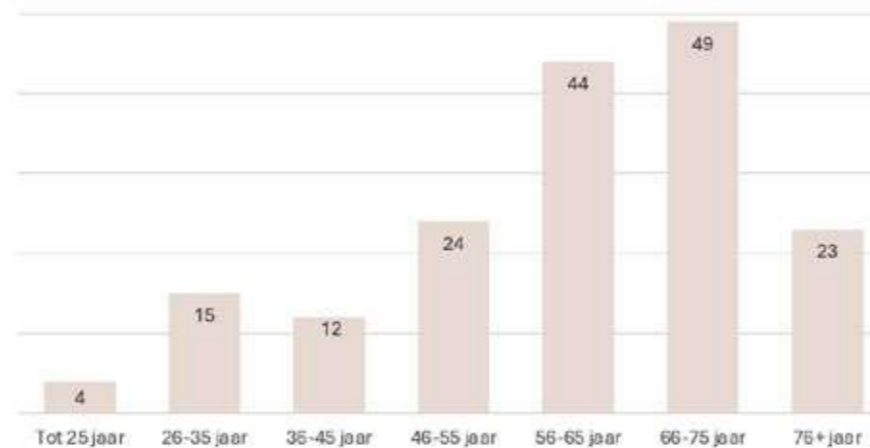
Dat de omgeving zich betrokken voelt bij de ontwikkeling van de Albert Heijn is duidelijk. In totaal voerden we aan het begin van het participatieproces met 21 van de 29 aangrenzende bewoners deurgesprekken. Niet met iedereen, omdat niet iedereen thuis bleek te zijn bij de twee pogingen. Op de meedenkkrant reageerden in twee weken tijd 172 mensen. De twee inloopbijeenkomsten trokken in totaal 90 deelnemers. Afsluitend gingen we tijdens de vier extra buurtgesprekken met 23 aangrenzende bewoners in gesprek.

## DIVERSE DOELGROEPEN

De meedenkkrant geeft ons inzicht in de doelgroepen die hebben meegedacht. De meeste respondenten, namelijk 118 mensen, wonen in de omgeving van de Albert Heijn. Overigens niet aangrenzend aan het terrein, want dat was een aparte antwoordcategorie. Hier kozen 21 respondenten voor. Dat is ook ongeveer het aantal aangrenzende woonadressen, waaruit valt te concluderen dat bijna iedere aangrenzende bewoner op deze manier heeft meegedacht. Daarnaast wonen 24 respondenten niet in de buurt, maar doen wel boodschappen bij de Albert Heijn Oude Dorp. Dit zijn dus klanten.

## VERSCHILLENDE LEEFTIJDEN

De respondenten van de vragenlijst in de meedenkkrant zijn naar hun leeftijd gevraagd. De meeste respondenten vallen onder de leeftijdscategorie 66 - 75 jaar (49 mensen) en 56 - 65 jaar (44 mensen). Ook de leeftijdscategorieën 46 - 55 jaar (24 mensen) en 76+ jaar (23 mensen) zijn goed vertegenwoordigd. Jongeren tot 25 jaar hebben daarentegen bijna niet gereageerd (4 mensen).



## EEN POSITIEVE ONTWIKKELING

In de meedenkkrant vroegen we de buurt ook naar hun mening over de nieuwe gepresenteerde denkrichting om de Albert Heijn en omgeving te herontwikkelen. De respondenten geven de ontwikkeling in het algemeen gemiddeld een 8,3. Veel respondenten vinden het een mooi, aantrekkelijk en goed doordacht plan. Veel mensen zien het als een kwaliteitsimpuls voor het Plein en omgeving, waarbij het wordt gewaardeerd dat de uitstraling verbetert, meer eenheid wordt gecreëerd en alle rommel op het achterterrein verdwijnt. Het feit dat er zowel woningen, groen, als winkels worden toegevoegd, wordt vaak genoemd als absolute pluspunten, met oog voor het dorps/historische karakter. Ook wordt het nieuwe, grotere en efficiënter ingedeeld parkeerterrein als positief ervaren. De extra ontsluiting wordt ook gewaardeerd, wat volgens een aantal leidt tot een betere en veiligere verkeerssituatie. Ook deze vorm van communiceren spreekt aan: heldere, duidelijke informatie waarbij de buurt het zeer waardeert mee te kunnen denken.

## GROOTSTE ZORGEN

Ondanks de meeste mensen positief tegenover de nieuwe denkrichting staan, zijn er ook zorgen. Deze hebben vooral betrekking op de zorg voor een toename van de verkeersintensiteit, zowel wat betreft auto's als vrachtwagens. Ook zijn er zorgen over de afwikkeling van de verkeersstromen vanuit de in- en uitritten, het laden en lossen en de verkeersveiligheid. Hoe gaan de verschillende verkeersstromen van auto's, vrachtwagens, fietsers en voetgangers er precies uitzien? Zorgt dit niet voor overlast of verkeersonveilige situaties? Naast het verkeer is een andere relatief grote zorg de eventuele aantasting van de leefbaarheid voor direct omwonenden. Dit zit dan met name in geluidsoverlast door auto's, winkelwagens, laden en lossen en hangjeugd. Maar ook lichtvervuiling door de verlichting op het parkeerterrein, veiligheid van het parkeerterrein en aantasting van privacy en het uitzicht. Niet alleen voor de bewoners van de Burgemeester Haefkensstraat, maar ook voor de woningen tegenover de beoogde nieuwe appartementen aan de Koningin Julianastraat. In de huis-aan-huisgesprekken



kwam hiernaast ook de zorg naar voren over het hoogteverschil tussen het parkeerterrein en de aangrenzende tuinen. En eventuele aantasting van de bestaande bomen.

Naast alle verkeer- en parkeezorgen, zijn er ook zorgen voor bouwoverlast, dat de gemeente of de buurt 'weer' niet meewerkt of de besluitvorming heel lang duurt, dat het hele plan überhaupt niet doorgaat en dat de AH daardoor wellicht geen bestaansrecht meer heeft.

### ONTWERPKEUZES

Belangrijk onderdeel van de meedenkkrant was dat respondenten konden meedenken over bepaalde ontwerpvoorstellen. Respondenten konden kiezen voor hun voorkeur op basis van foto's en uitleg rondom de thema's de architectuur, de buitengevel, de inrichting van het parkeerterrein, de scheidingswand, type woningen en type dagwinkels.

### Architectuur

Wat betreft de architectuur vonden respondenten het vooral belangrijk dat het past/in verbinding staat met het karakter van het Oude Dorp (149x). Daarnaast worden natuurlijke tinten (65x), een ingetogen & hoogwaardige uitstraling (41x) en verfijning in detail (31x) het meest gewaardeerd.

### Buitengevel

De buitengevel zien de meeste respondenten graag groen (93x) en met natuurlijke tinten (91x). Daarnaast het liefst met een eenvoudige en rustige structuur (68x). Los van de multiple choice antwoorden, zeiden een aantal respondenten aanvullend dat ook de gevel weer moet passen bij het dorps/historische karakter van de omgeving en de woningen die worden gebouwd.

### Inrichting achterterrein

Voor het achterterrein zien de meeste respondenten graag een bestrating die past bij het dorps karakter van de omgeving (106x). Daarnaast wordt een groen hofje tussen de woningen belangrijk gevonden (86x), net als het parkeren op grastegels (71x) en tussen met name bomen en ander hoog groen

## Wat vindt u belangrijk voor de architectuur van de nieuwe woningen?



## Wat vindt u belangrijk voor de buitengevel van de Albert Heijn?



## Wat vindt u belangrijk voor de inrichting van het achterliggende terrein?



## Wat vindt u belangrijk voor de scheidingswand tussen het binnenterrein met parkeerplekken en de achtertuinen aan de Burgermeester Haefkensstraat?



(67x). Halfhoog groen wordt minder vaak gekozen (29x), net als het groenscherm over geparkeerde auto's (25x). Tegelijkertijd geldt voor de inrichting van het terrein vooral groen, groener, groenst. Niet alleen voor het uitzicht, maar ook tegen inkijk en geluidsoverlast. Verlichting is een zorg, net als geluidsoverlast door winkelwagentjes.

### Scheidingswand

Voor de scheidingswand tussen het parkeerterrein en de tuinen aan de Burg. Haefkensstraat geldt vooral: zo groen mogelijk. Ook hier weer met als doel om inkijk en geluidsoverlast tegen te gaan. Vooral een volledig begroeide afscheiding (72x), eventueel gecombineerd met hout (74x) wordt aantrekkelijk gevonden. Een volledig dichte en geluidswerende (betonnen) muur, wordt ook gesuggereerd, mits het niet te veel warmte vasthoudt. Twee respondenten noemen daarbij de suggestie om de wand te combineren met zonnepanelen. Aandachtspunt daarbij is wel dat het onderhoudsvriendelijk is. Verder wordt vaak gezegd dat dit moet worden ingevuld met bewoners van die straat.

### Type woningen

Wat betreft het type woningen, worden vooral seniorenwoningen (71x), een mix tussen verschillende type woningen (75x) en starterswoningen (58x) gewaardeerd.

### Type winkels

Respondenten zijn ook gevraagd wat voor winkels zij het liefst gerealiseerd zouden zien worden. De slager werd het meest gekozen (111x), met daarna een delicatessenzaak (73x) en/of een slijter (63x). 43 respondenten gaven daarnaast andere suggesties: een biologische of ecologische winkel (9x), een viswinkel (4x), een hobbywinkel (3x), een stomerij- of kledingherstelwinkel (3x) en een kledingwinkel (3x).

### VERDER UITGEWERKT BIJ INLOOPBIJEENKOMSTEN

Architectenbureau ZEEP Architects and Urban Designers heeft op basis van de reacties op de krant en de huis-aan-huisgesprekken de denkrichting verder uitgewerkt. Tijdens de inloopbijeenkomsten gingen we hier opnieuw over in gesprek.

### **Inrichting parkeerterrein**

Eén van de thema's die voor de inloopbijkomsten verder was uitgewerkt, was de inrichting van het parkeerterrein. Er werd een suggestie gedaan voor een onderhoudsvriendelijke groene en geluidswerende scheidingswand, met op bepaalde stukken een overkapping om het zicht op het parkeerterrein vanuit omliggende woningen te beperken. Ook werd de materiaalkeuze voor de bestrating voorgelegd, waarbij rekening is gehouden met geluidsoverlast door het parkeerverkeer en winkelwagens, waterinfiltratie en een natuurlijke uitstraling. Als laatste werd een suggestie gedaan voor de verlichting, rekening houdend met de lichtinval richting aangrenzende tuinen en woningen.

De reacties hierop tijdens de inloopbijkomsten waren overwegend positief. Goed dat er wordt gekozen voor verschillende materialen voor de bestrating om zo geluidsoverlast met de winkelwagens te beperken. De naar beneden schijnende verlichting wordt gewaardeerd, net als de groene, natuurlijke erfafscheiding. Wel wordt het verzoek gedaan om het parkeerterrein na sluitingstijd van de Albert Heijn af te sluiten om hangoverlast tegen te gaan. En om nog goed te kijken naar het type bomen (wat nu niet was uitgewerkt). Liefst geen boom die veel troep geeft en die veel onderhoud nodig heeft.

### **Architectuur**

Omdat de voorkeur voor de stijl en architectuur vooral erg overeenkwam met de al beoogde stijl, is hier in de basis niet zoveel in veranderd. Wel is de buitengevel van het winkelpand verder uitgewerkt en geïllustreerd. De reactie hierop tijdens de inloopbijkomsten was, net als bij de meedenkkrant, positief. De voorgestelde lijn voor de architectuur wordt gewaardeerd.

### **Woningen**

Ook de grootte en de positie van de woningen is voor de inloopbijkomsten verder uitgewerkt. Op dat moment 9 grondgebonden woningen van ieder 50m<sup>2</sup> en 7 appartementen van wisselende groottes. Tijdens de bijeenkomsten werd regel-

matig geadviseerd om ook bij de grondgebonden woningen te kiezen voor wisselende groottes. Dit maakt het toegankelijker voor diverse doelgroepen. Daarbij is er behoefte om te weten of er wordt gekozen voor (sociale) huur, of (sociale) koop.

### **Verkeer**

Omdat er met name over de toekomstige verkeer- en parkeersituatie veel zorgen en vragen waren, gingen we tijdens de inloopbijkomsten ook over dit thema in gesprek. Hierbij sloot Goudappel aan. Vanaf het begin hebben we weliswaar gezegd dat de verkeerssituatie buiten de invloedssfeer ligt van de Albert Heijn als initiatiefnemer. Uiteindelijk is het immers aan de gemeente Houten om te beslissen hoe de verkeer- en parkeersituatie buiten het Albert Heijn-terrein wordt geregeld. Toch wilden we hier een zo objectief mogelijk gesprek over voeren. Daarom heeft Goudappel op basis van het eerdere verkeersonderzoek en -tellingen een inschatting gemaakt hoeveel extra auto's per werkdag en per avondspitsuur worden verwacht als gevolg van de herontwikkeling. Ook is de rijroute van het laad- en losverkeer geïllustreerd.

De toekomstige verkeerssituatie blijft ook bij de inloopbijkomsten een veelbesproken thema. De meeste vragen en zorgen gaan over de omgeving van Albert Heijn. Dit heeft vooral betrekking op:

- » De scherpe bocht bij Readshop: mensen vinden het enerzijds prettig, want men rijdt daardoor rustig. Anderzijds is het onprettig, omdat het onveilig is en er weinig zicht is.
- » De kruising Dorpsstraat - Rondweg is onoverzichtelijk en daardoor onveilig.
- » De Koningin Julianastraat wordt ervaren als een lastige smalle straat.
- » Bewoners van de Burgemeester Haefkensstraat maken zich zorgen dat hun straat als sluiproute gebruikt gaat worden. Daarom wordt eenrichtingsverkeer op eigen terrein voorgesteld.
- » Ook de kruising De Poort - Wethouder Rooijenweg wordt als onveilig ervaren door het slechte zicht op fietsverkeer uit de zijstraat.
- » Men maakt zich zorgen over het plan aan de

Prins Bernardweg: leidt het bouwplan daar niet tot te weinig parkeerplaatsen? En gaan ze dan niet parkeren op het terrein van Albert Heijn?

- » Ook zijn er veel vragen over de parkeersituatie aan de voorzijde van Albert Heijn.

### **EXTRA LAATSTE STAP**

Naast het verkeer, blijft een aantal aangrenzende bewoners bezorgd over met name geluidsoverlast, lichtvervuiling, hangoverlast, de eventuele aantasting van bestaande bomen, de inrichting van de brandgang (voor zover van toepassing), het hoogteverschil tussen het parkeerterrein en de aangrenzende tuinen en de gevolgen hiervan voor de afwatering. Daarom is er besloten om met alle aangrenzende bewoners een extra gesprek te voeren. Omdat de zorgen inhoudelijk per deelgebied net anders zijn, hebben we ervoor gekozen het gesprek op te knippen in vier deelgesprekken:

1. Bewoners van de Burgemeester Haefkensstraat 4 t/m 16 + Prins Bernhardweg 8 t/m 12
2. Bewoners van de Burgemeester Haefkensstraat 16A t/m 30 + Koningin Julianastraat 7 en 9
3. Bewoners aan het Plein, tegenover de huidige laad- en losplek
4. Bewoners van het huidige appartement boven de apotheek

### **Uitwerking**

Voor deze gesprekken hebben we bepaalde thema's nog een stap verder uitgewerkt. Per thema hebben we gekeken waar de grootste zorgen precies zaten en welke vragen en/of onduidelijkheden er nog waren. Daar zijn we vervolgens verder over in gesprek gegaan. De thema's waren:

1. Inrichting parkeerterrein
2. Uitwerking woonhofje
3. Ontsluiting appartementen
4. Verkeerssituatie

### **Inrichting parkeerterrein**

Voor de bespreking van dit thema hebben we de voorgestelde erfafscheiding per deelgebied inzichtelijk gemaakt, waar de overkapping terugkomt en waar niet, het materiaal van de erfafscheiding, de hoogte en hoe de verlichting is

gepland. Ook hebben we het afwateringsprincipe op het parkeerterrein uitgewerkt, met daarbij een voorstel voor de zijkant van de brandgang. Voorts hebben we als reactie op de aanhoudende zorg voor hangjeugd het voorstel gedaan om het terrein na sluitingstijd van de Albert Heijn af te sluiten.

De reactie bij de gesprekken op deze verdere uitwerking voor dit thema was zeer positief. Er werden complimenten gegeven voor het proces en hoe er wordt geprobeerd om rekening te houden met ieders belang. De gemene deler voor alle bewoners is het woongenot, waarbij we werden gecompimenteerd hoe we daar een weg in proberen te vinden. Los hiervan, werden nog een paar suggesties gedaan:

- » Graag de bestaande betonnen muur rondom de tuin van de Burgemeester Haefkensstraat 16 behouden. Dit nemen we mee.
- » Graag de erfafscheiding achter de woningen van de Prins Bernhardweg 8 en 10 doortrekken. Dit nemen we mee.
- » Voor het hek wordt een automatisch tijd gestuurde variant gesuggereerd. Dit bekijken we later.
- » Graag voldoende bomen op het terrein om het parkeerterrein een volwaardige inrichting te geven. De uiteindelijke plek van de bomen, de hoeveelheid en het type worden later in de uitwerking ook weer in samenspraak met de buurt bepaald.
- » Hetzelfde geldt voor de beplanting van de scheidingswand. Ook dit wordt later bekeken en dan opnieuw met de buurt besproken. Aan de eigen kant van de schutting kan ieder zelf bepalen wat er al dan niet komt.
- » Ook de uiteindelijke keuze van de lantaarnpalen wordt later met de buurt bekeken, waarbij het uitgangspunt is dat de lantaarns naar beneden toe schijnen. Niet overal staan nu overigens voldoende lantaarnpalen ingetekend.
- » De afwatering is voor één bewoner nog een aandachtspunt. De Koningin Julianastraat staat nu soms al blank bij forse regen.
- » Aandachtspunt is verder nog het onderhoud van het groen. Dit gaat nu niet altijd goed, dus graag

goede afspraken over maken.

- » De dempingswaarde van de scheidingswand blijft een zorg. Daarom is afgesproken om later in het proces een geluidsmeting te laten uitvoeren en de resultaten daarvan mee te nemen in de uiteindelijke materiaalkeuze.
- » Verder wordt het jammer gevonden dat de grote boom in de hoek weg moet, ook praktisch gezien. Wel is het fijn dat er een nieuwe boom voor terugkomt.

### **Uitwerking woonhofje**

Voor de bespreking van dit thema hebben we een gedetailleerdere plattegrond en het programma van het woonhofje uitgewerkt. Om optimaal gebruik te maken van de ruimte, stellen we een andere opzet voor het woonhofje voor, namelijk twee L-vormige rijen met grondgebonden woningen variërend tussen de 45m<sup>2</sup> en 105m<sup>2</sup>. Hierbij hebben we rekening gehouden met de wens voor meer diversiteit in grootte en doelgroep. Hierbij hebben we ook een keuze gemaakt dat wat ons betreft de woningen bedoeld zijn voor starters en senioren in het huursegment. Een verder uitgewerkte schets-impressie geeft de aangrenzende bewoners een goed beeld van het voorstel. Hierbij hebben we ook de zichtlijnen vanuit alle kanten inzichtelijk gemaakt.

Tijdens de gesprekken was er niet veel reactie op dit thema. Hieronder een overzicht:

- » De beoogde mix tussen jong en oud wordt ervaren als een verrijking voor het Oude Dorp.
- » Een enkele bewoner sprak de zorg uit of de nieuwe woningen niet heel dicht bij de bestaande woningen aan de Burgemeester Haefkensstraat komen.
- » Tegelijkertijd wordt de vormgeving van het woonhofje mooi gevonden en leeft de verwachting dat dit juist meer kwaliteit gaat geven. Zeker in relatie tot de huidige staat van het terrein. Doordat de dakkapellen naar het binnenterrein gericht zijn en het groenscherm voldoende hoogte heeft, wordt de inkijk daarnaast volgens het merendeel geminimaliseerd.
- » Verder heeft een enkele bewoner behoefte

aan verdere uitwerking van de gevel van de appartementen op de hoek (boven de winkel). Dit is nu nog niet echt uitgewerkt. Aandachtspunt hierbij is dat het qua architectuur zoveel mogelijk aansluit bij het Oude Dorp, niet bij de huidige laad- en losplek. Afgesproken is om dit na het principeverzoek te doen.

### **Ontsluiting appartementen**

Vooraf voor het gesprek met de bewoners tegenover de beoogde appartementen en de huurders van de al bestaande appartementen boven de Albert Heijn, was de ontsluiting van de nieuwe appartementen een nog niet beantwoord vraagstuk. Voor deze gesprekken hebben we daarom de nieuwe entree naar de appartementen en de ontsluiting daarvan op het bestaande dak verder uitgewerkt.

Tijdens de gesprekken was er ook op dit thema niet veel reactie. Hieronder een overzicht:

- » Omdat er best wat massa komt met de beoogde ontwikkeling, adviseert een bewoner om de architectonische waarde van de ontsluiting en de appartementen naar een hoger niveau te tillen. Belangrijk is dat dit meer aansluit bij het beeldkwaliteitsplan van het Oude Dorp. Heb hierbij ook aandacht voor de korrel, de maatgrootte en de materiaalkeuze voor bijvoorbeeld de stenen. Probeer hier rijkheid in te vinden, passend bij het semi-stedelijke karakter van het Plein. Afgesproken om dit bij de volgende stap, richting het voorlopig ontwerp te doen.
- » Verder werd de zorg uitgesproken dat de appartementen boven de Albert Heijn tot inkijk in de tuinen bij met name de Prins Bernardweg leidt. Afgesproken is om hier ook groen toe te passen om het zicht zoveel mogelijk te onttrekken.

### **Verkeerssituatie**

Wat betreft de verkeerssituatie wisten we inmiddels dat gemeente Houten een breed verkeersonderzoek naar de verkeerssituatie van het gehele Oude Dorp door Goudappel laat uitvoeren. Daarom hebben we dit moment benut om bij omwonenden te toetsen of

er los van de al gehoorde zorgen nog andere onderzoeksvragen zijn die we aan Goudappel/gemeente Houten zouden kunnen doorgeven. Hieruit kwamen de volgende aandachtspunten:

- » Verkeersdruk omliggende straten
- » Veiligheid uitritten Koningin Julianastraat + Prins Bernhardweg
- » Verkeerssituatie Koningin Julianastraat en mogelijkheden voor éénrichtingsverkeer of autoluwe/autovrije situatie
- » Neem hier ook de uitbreiding van het terras op de Koningin Julianastraat in mee, waardoor voetgangers over de rijbaan moeten
- » Drempel op de Julianastraat: deze is heel steil en hoog, waardoor fietsers over de al krappe stoep gaan
- » Mogelijkheden éénrichting eigen terrein
- » Sluiproute Burgemeester Haefkensstraat
- » Handhaven huidige laad- en losroute
- » Algehele verkeerscirculatie
- » Algehele veiligheid van de kruisingen
- » Consequenties verkeer en parkeren door alle ontwikkelingen in samenhang bekeken
- » Nieuwe situatie rondom de school
- » Parkeerdruk voor de Burgemeester Haefkensstraat als het Plein vol is

Voorts werden er twijfels uitgesproken of het verkeersonderzoek dit keer wel zal leiden tot concrete maatregelen. Het is al het zoveelste verkeersonderzoek dat wordt uitgevoerd. En er werd opgeroepen dat Goudappel prognoses doet op basis van de huidige situatie in Houten, niet op basis van andere situaties in Nederland.

### **Bouwafspraken**

Afsluitend werd de behoefte uitgesproken om te zijner tijd goede en gedegen afspraken te maken over de bouw en de planning. Dit gebeurt uiteraard in een latere fase, wanneer dit relevant wordt.



# DE CONCLUSIE 05.

*Het participatieproces om te komen tot een toekomstig ontwerp voor de Albert Heijn en achterliggend terrein is inmiddels afgerond. Uiteraard blijven we structureel met de buurt communiceren. Niet alleen in de besluitvormingsfase, maar ook in de uitvoeringsfase.*

Wij, Wilfried en Martijn Steenman, blikken samen met onze projectpartners terug op een vruchtbaar proces. De betrokkenheid van de omgeving bij het ontwikkelen van een passend ontwerp voor de Albert Heijn Oude Dorp was - net als in 2021 - groot. De omgeving waardeerde de mogelijkheid om mee te denken over het ontwerp. Uiteraard zijn er gedurende het proces ook zorgen geuit, vooral door aangrenzende bewoners. Door hierover in gesprek te gaan en goed te luisteren, is er gezamenlijk gezocht naar passende oplossingen. Zeker door de laatste extra gesprekken met aangrenzende bewoners hebben we het gevoel dat we flinke stappen hebben gezet richting een gedragen ontwerp. Al horen we ook dat het altijd spannend blijft als er iets verandert in

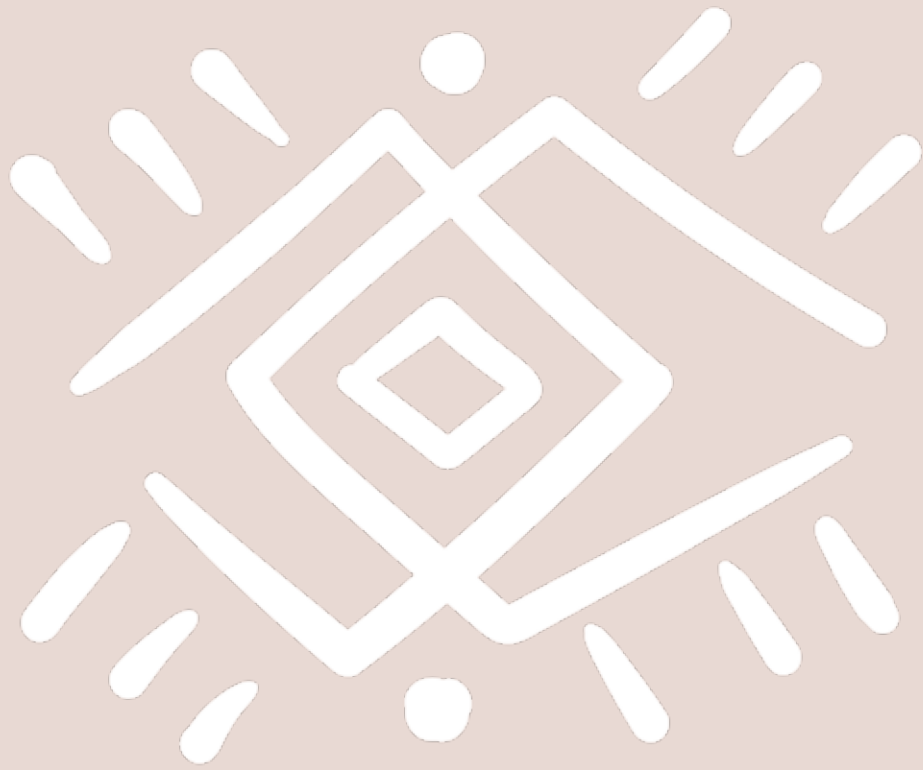
de directe leefomgeving. En dat begrijpen we goed. Tegelijkertijd zijn we blij het grootste deel van de buurt kansen ziet in de ontwikkeling die wij voor ogen hebben.

Wat nu voorligt is een toekomstbestendig ontwerp dat niet alleen past bij onze ambities, maar zeker ook bij de wensen en behoeften van onze omgeving. Met daarbij een beetje meer woonruimte voor mensen die graag in Houten willen blijven of komen wonen. Een proces waarin door veel bewoners, ondernemers, andere belanghebbenden en het projectteam veel tijd en energie is gestoken. Het is nu aan u als gemeente om te beslissen over de toekomst. Wij hopen van harte dat u de betrokkenheid en de mening van de omgeving meeneemt in uw overwegingen.

Namens het projectteam,

Martijn en Wilfried Steenman  
Eigenaren Albert Heijn Oude Dorp





LOKAHI