

# NIEUWS

APRIL 2024

UITGAVE 1: OPLAGE 2.500 STUKS

## HERONTWIKKELING ALBERT HEIJN OUDE DORP



Luchtfoto van Albert Heijn Oude Dorp en het achterliggende gebied met de bebouwing.

### WE PAKKEN DE DRAAD WEER OP

De Albert Heijn in het Oude Dorp van Houten heeft een belangrijke functie voor de vitaliteit van het Plein en de directe omgeving. Albert Heijn wil ook in de toekomst aan deze vitale taak blijven voldoen. In 2021 hebben dorpsgenoten, klanten en andere geïnteresseerden daarom al mee kunnen denken over de herontwikkeling van de Albert Heijn. Destijds was het plan om de Albert Heijn uit te breiden. Met het vaststellen van het Coalitieakkoord 2022-2026 heeft gemeente Houten echter besloten dat het huidige vloeroppervlak van de Albert Heijn niet mag uitbreiden. Daarom hebben wij, eigenaren Wilfried en Martijn Steenman, nagedacht over andere oplossingen om de Albert Heijn zodanig te kunnen aanpassen om ook in de toekomst vitaal te blijven.

Martijn Steenman: "Een goede relatie met onze directe en indirecte burens gaat ons nauw aan het hart. Ons doel is niet alleen een toekomstbestendig en mooi ontwerp voor de Albert Heijn, maar zeker ook een ontwerp dat past bij de omgeving. Daarom nodigen we u graag opnieuw uit om met ons mee te denken over de herontwikkeling van het winkelpand en achterliggend terrein. Dit huis-aan-huiskrantje is één van de mogelijkheden om uw ideeën, wensen en zorgen met ons te delen."

We zijn benieuwd naar uw mening. Lees op de volgende pagina's meer over onze nieuwe denkrichting en geef uw mening via de vragen achterin. Of ontmoet ons later bij één van de bijeenkomsten. Net wat u zelf prettig vindt. Zo maken we een ontwerp dat past bij de omgeving én de ontwikkelingen van deze tijd!

## Hoe werkt deze krant?

**In deze krant benoemen we eerst met welke uitgangspunten we rekening moeten houden voor het nieuwe ontwerp. Daarna lichten we onze nieuwe denkrichting toe. Vervolgens stellen we graag een aantal vragen om van u te horen wat u van de nieuwe ideeën vindt.**

Uw antwoorden worden anoniem verwerkt. Inge vulde vragenlijsten kunnen **tot 21 april** worden ingeleverd in de Albert Heijn op het Plein. Hiervoor staat bij de ingang een brievenbus. Uiteraard kunt u uw antwoorden ook per mail toesturen naar [info@ahoudedorp.nl](mailto:info@ahoudedorp.nl).

Vult u de vragenlijst liever digitaal in? Dat kan ook! Scan hiervoor met uw telefoon de QR-code en vul de vragenlijst in via het online formulier. Heeft u vragen en/of opmerkingen over de vragenlijst of over het project? Neem dan gerust contact met ons op via [info@ahoudedorp.nl](mailto:info@ahoudedorp.nl).



**DENKT U WEER MEE OVER HET ONTWERP?**



**Albert Heijn**  
*Oude Dorp*



# UITGANGSPUNTEN ONTWERP



**Bij de herontwikkeling van de Albert Heijn en achterliggend terrein in het Oude Dorp houden we zoveel mogelijk rekening met de inbreng en ideeën vanuit de omgeving. Niet alleen van wat we nu in 2024 horen, maar ook wat we eerder in 2021 hebben gehoord en opgehaald. Maar niet alles is natuurlijk mogelijk. Voor het ontwerp gelden in ieder geval een aantal uitgangspunten:**

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 is 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 aandacht voor groen en klimaat.

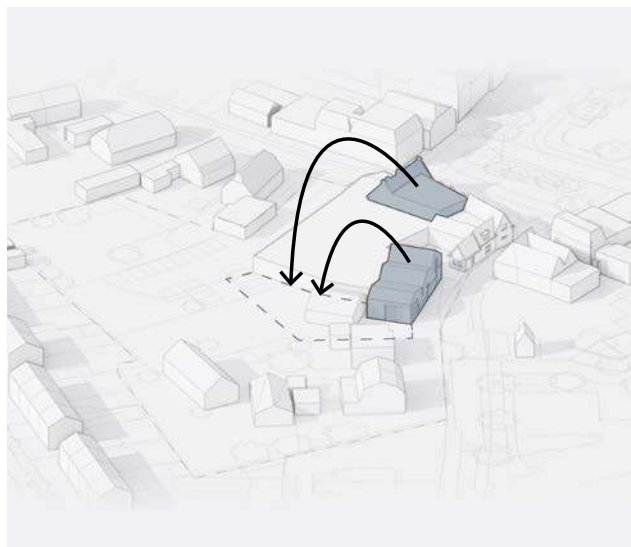
## Concept overzicht Plangebied

- A.** Grastegels in de parkeervakken, beplanting en bomen geven het gebied een groene uitstraling en dragen bij aan het klimaat
- B.** Een groenscherm beperkt het zicht op de auto's voor omwonenden en werkt geluiddempend
- C.** De toegang tot het parkeren kan 's nachts worden afgesloten voor een betere veiligheid
- D.** Ruime voorziening van fietsparkeren
- E.** Groendak
- F.** Groengevel rondom achter- en zijgevels
- G.** Winkel op de hoek en aan het Plein
- H.** Groen woonhofje
- I.** Optie voor gedeelde ruimte voor het woonhof aan de straat

*Wilfried 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."*

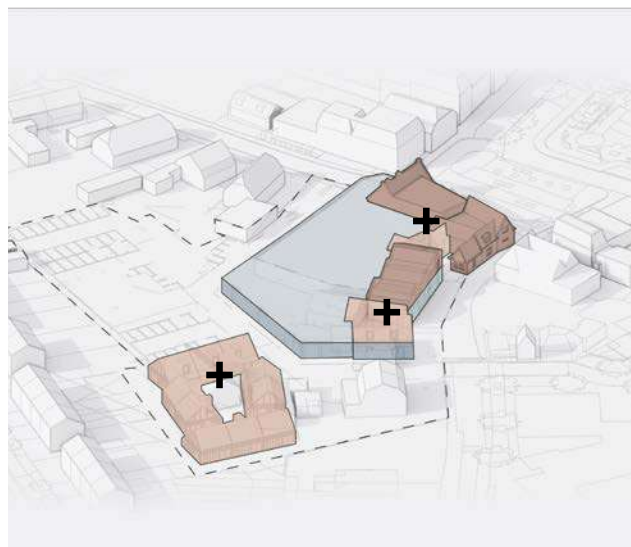


# DE NIEUWE DENKRICHTING UITGELEGD



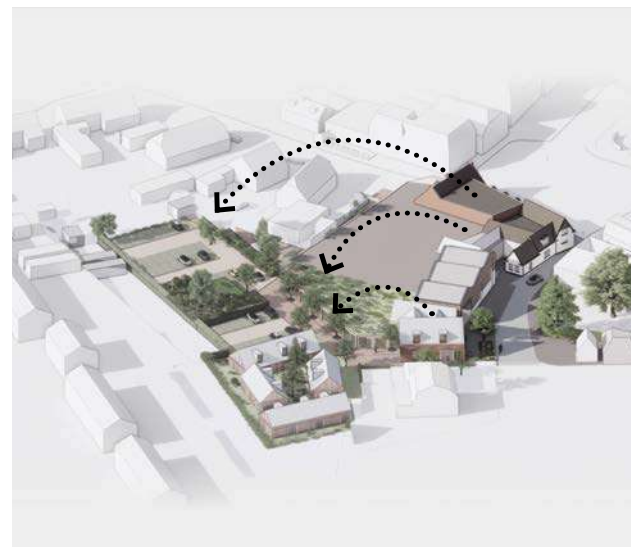
## Verplaatsen supermarkt oppervlakte

Door de huidige personeelsruimte en de kantoren op de bovenverdiepingen te verplaatsen naar het achterterrein ontstaat een beter functionerende supermarkt én ontstaat er ruimte voor woningen.



## + Wonen

De huidige 'gaten' in de straat herstellen we met zorgvuldige ingrepen die oud en nieuw met elkaar verbinden. Hierdoor ontstaat ruimte voor woningen boven de supermarkt. Daarnaast vervangen we oude schuren op het achterterrein door een woonhofje.



## Parkeren in het groen

Dankzij het creëren van de extra woningen ontstaan er kansen om het terrein achter de supermarkt een hoogwaardig en groene inrichting te geven. Een groen hofje, groen parkeren en een groengevel voor de nieuwe gevel van de supermarkt maken het achterterrein een kleine groene oase. Naast de entree van de supermarkt komt voldoende ruimte voor fietsparkeren

*Kans: ook in Houten is er een tekort aan betaalbare woningen, terwijl de vraag groot is. Deze ontwikkeling biedt de kans om woningen toe te voegen.*



## Ontsluiting rondom aansluitend op Schoolstraat

Door in plaats van een doodlopend parkeerterrein een kwalitatieve ontsluiting voor auto, fiets en voetganger om de supermarkt heen te trekken, versterken we de stedenbouwkundige structuur van het Oude Dorp doordat we aansluiten op de Schoolstraat.



## Hoek versterkt dorpse structuur

Het nieuwe hoekpand op de kruising tussen de Schoolstraat en de Koningin Julianastraat is zeer bepalend voor de entree van het Oude Dorp. Het pand staat in verbinding met zowel de architectuur van het Oude Dorp als de nieuwbouw. Daarnaast staat het hoekpand op een punt waar de straat een bocht maakt en overgaat van vrijstaande bebouwing naar een hogere dichtheid rondom het Plein.



## Doorzetten kopgevels

De structuur die is ingezet met de architectuur van de huidige laad- en losruimte wordt doorgezet in de kap van de nieuwbouw om een samenhangend beeld te creëren. Voor de nieuwbouw zetten we in op ingetogen architectuur. Dat wil zeggen dat we proberen aan te sluiten op de architectuur van het Oude Dorp en het nieuwe deel inpassen in het bestaande, zodat er meer eenheid ontstaat en de straat als geheel beter wordt.

*Kans: het binnengebied en straatbeeld is verrommeld door de vele kleine bouwwerken. Dit is de kans om rust, structuur en eenheid in het geheel te brengen.*



# IMPRESSIES ONTWERP

Hieronder volgen een aantal illustraties om u een beeld te geven bij de nieuwe denkrichting. Let wel: dit zijn echt nog impressiebeelden die u laten zien hoe het er mogelijk uit gaat zien. Deze beelden betekenen niet dat het er definitief zo uit gaat zien. Dit meedenkkrantje is immers het begin van een gesprek met de buurt, waarbij we juist benieuwd zijn naar de wensen, zorgen en behoeften van u als buurtbewoner.



## Impressie Entree AH

- D.** Ruime voorziening van fietsparkeren
- E.** Groendak
- F.** Groengevel rondom achter- en zijgevels
- G.** Winkel aan het Plein



De letters A t/m I corresponderen met het overzicht op pagina 2.



## Impressie Entree binnengebied

- F.** Groengevel rondom achter- en zijgevels
- G.** Winkel op de hoek Kon. Julianastraat
- H.** Groen hofje voor bewoners
- I.** Optie voor gedeelde ruimte voor het woonhof aan de straat



De letters A t/m I corresponderen met het overzicht op pagina 2.



## Impressie Woonhofje

- H.** Groen hofje voor bewoners



De letters A t/m I corresponderen met het overzicht op pagina 2.

*Kans: een binnenterrein met parkeren is vaak geen fijn uitzicht. Deze ontwikkeling biedt de kans om het tegendeel te bewijzen en een groen uitzicht voor omwonenden te creëren.*

*Kans: door de Albert Heijn efficiënter in te delen, ontstaat er meer ruimte en daardoor een prettigere winkelbeleving voor de klant.*





### Impressie Groenstraat

- A. Grastegels in de parkeervakken, beplanting en bomen geven het gebied een groene uitstraling en dragen bij aan het klimaat
- F. Groengevel rondom achter- en zijgevels
- H. Groen woonhofje
- I. Optie voor gedeelde ruimte



De letters A t/m I corresponderen met het overzicht op pagina 2.



### Impressie Zicht op parkeren

- A. Grastegels in de parkeervakken, beplanting en bomen geven het gebied een groene uitstraling en dragen bij aan het klimaat
- B. Een groenscherm beperkt het zicht op de auto's
- C. De toegang tot het parkeren kan 's nachts worden afgesloten voor een betere veiligheid



De letters A t/m I corresponderen met het overzicht op pagina 2.



### Impressie Hoek Kon. Julianastraat

- F. Groengevel rondom achter- en zijgevels
- G. Winkel op de hoek Kon. Julianastraat



De letters A t/m I corresponderen met het overzicht op pagina 2.



### Impressie Hoek Kon. Julianastraat

- G. Winkel op de hoek Kon. Julianastraat



De letters A t/m I corresponderen met het overzicht op pagina 2.



# DENKT U (WEER) MEE?

*Uw mening stellen we zeer op prijs. Daarom vragen we u mee te denken met een aantal thema's die we graag samen met u verder invullen. In het volgende hoofdstuk stellen we u hier graag een aantal vragen over. Deze thema's behandelen we ook tijdens de inloopbijeenkomsten in mei.*

## Architectuur

Eén van onze doelstellingen is om met de nieuw te realiseren woningen de verbinding tussen oud en nieuw te versterken. Hiervoor is de architectuur een belangrijk onderdeel. Daarom stellen we voor om een ingetogen hoogwaardige architectuur toe te passen. Daarin zijn meerdere keuzes mogelijk, die we u graag voorleggen.

## Buitengevel Albert Heijn

De op dit moment grotendeels gesloten gevel van de supermarkt krijgt een simpele basisstructuur die op verschillende manieren ingevuld kan worden. Van groengevel tot kunst. We zijn benieuwd wat u hiervoor interessant vindt en wat minder.

## Inrichting openbaar gebied

Het binnenterrein krijgt structuur met de nodige parkeerplekken, maar wordt tegelijk groen aangekleed. Dit om een prettige plek te creëren en rekening te houden met biodiversiteit. Op deze manier kijken omwonenden uit op een kleine groene oase waar geparkeerd kan worden. Het groen komt terug in terrein, gevels en daken. Hoe dit precies vorm krijgt, bespreken we graag samen met u.

## Afscherming terrein

Tussen het binnenterrein en de achtertuinen komt een afscherming om de auto's zoveel mogelijk uit het zicht te houden, inkijk te voorkomen en geluid te dempen. Hierin zijn verschillende keuzes te maken.

## Invulling winkels

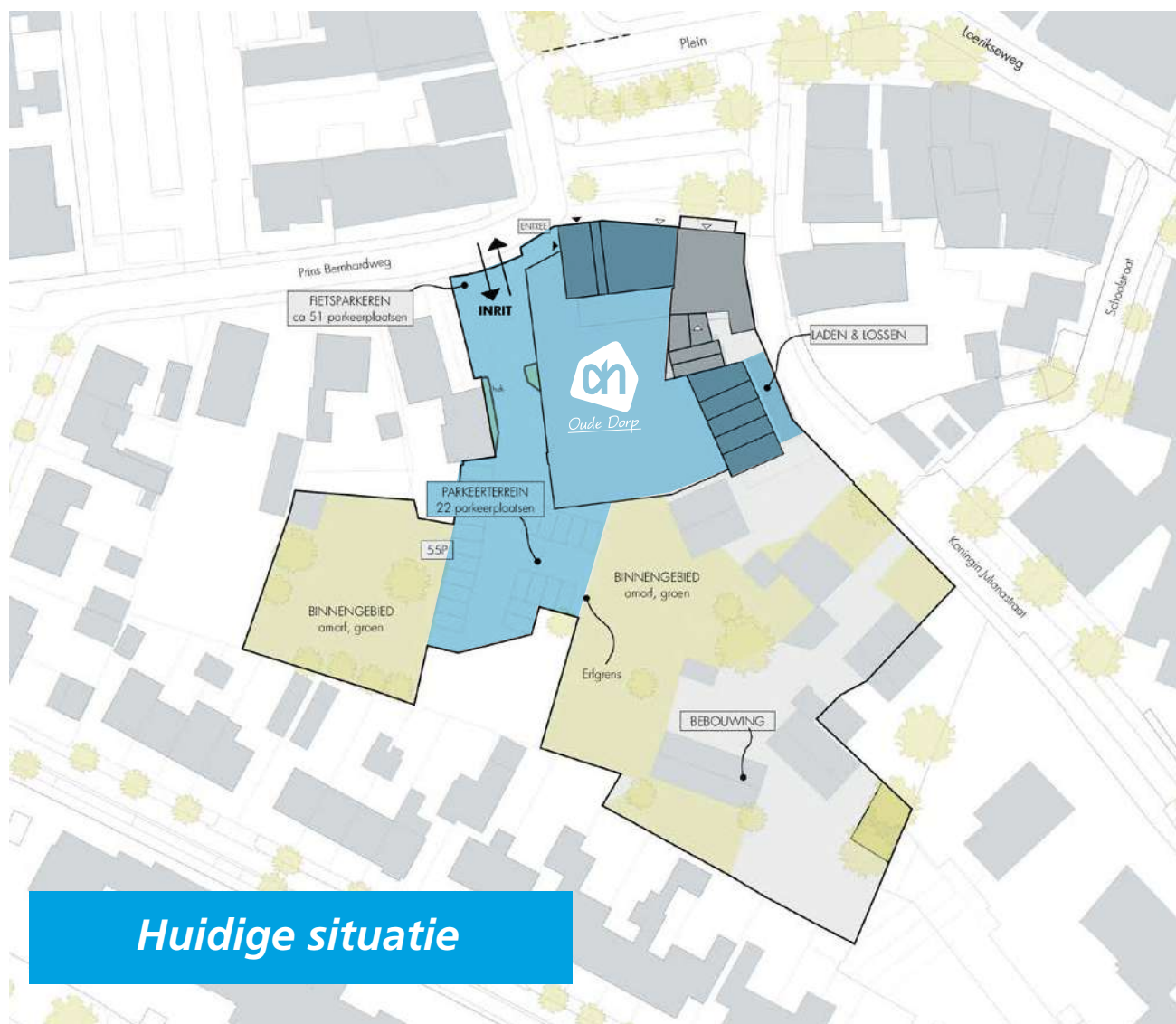
Uiteindelijk is de invulling van de winkels natuurlijk vooral afhankelijk van welke ondernemer zich hier wil vestigen en wat mogelijk is binnen gemeentelijk beleid. Tegelijkertijd willen we proberen de wensen van de buurt hier zoveel mogelijk in mee te nemen, zodat er een passend aanvullend programma ontstaat.

## Type woningen

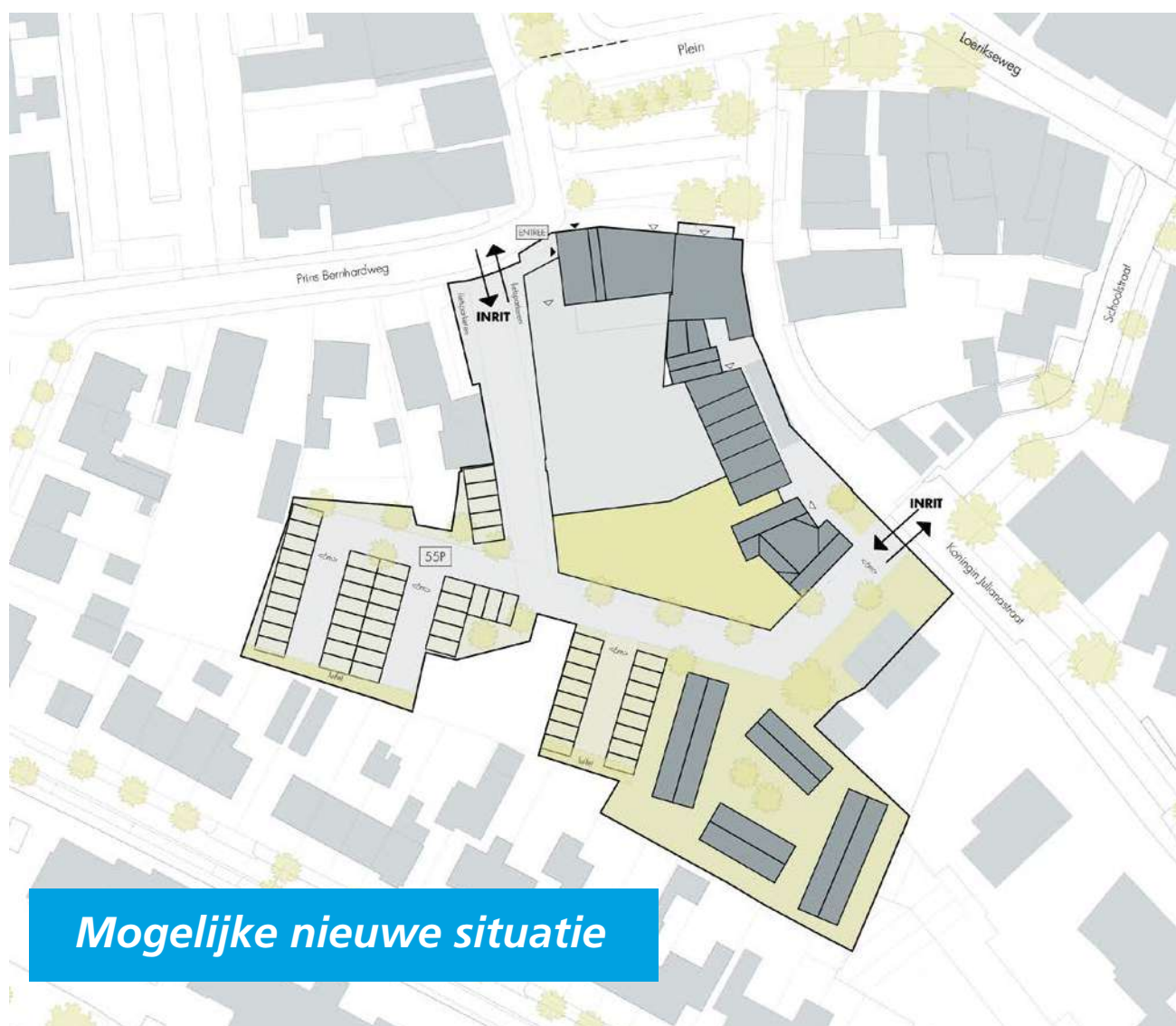
Hetzelfde geldt natuurlijk voor het type woningen die we hopen te realiseren. De gemeente zal hier bepaalde eisen aan stellen. Tegelijkertijd horen we graag van u wat u een echte aanvulling voor het dorp zou vinden.

**Let wel, niet over alles kunt u meedenken.**

**De gemeente stelt bepaalde eisen aan de ontwikkeling, zoals het aantal parkeerplekken die op het achterterrein gerealiseerd moeten worden. Of omdat bepaalde zaken buiten onze invloed liggen, zoals wat er aan de voorzijde aan het Plein gebeurt en de verkeerssituatie van omliggende straten.**



# HUIDIG & NIEUW



*Kans: door de extra verkeersontsluiting aan de Koningin Julianastraat, verbeterd de verkeerssituatie op de hoek met de Readshop en de Albert Heijn. Ook het aantal verkeersbewegingen op het Plein verminderd.*







**9. Wat vindt u belangrijk voor de scheidingswand tussen het binnenterrein met parkeerplekken en de achtertuinen aan de Burgemeester Haefkensstraat?**

**Kruis één of meerdere antwoord aan**

- Hout + groen
- Steenkorven
- Modulair met plantenbakken
- Composiet scherm
- Ecologisch met wilgentakken
- Volledig begroeide afscheiding
- Ik heb hier geen mening over
- Anders, namelijk:

---



---



---



**10. Wat voor winkels ziet u het liefste terug?**

**Kruis één of meerdere antwoord aan**

- Een slager
- Een slijter
- Een delicatessenzaak
- Ik heb hier geen mening over
- Anders, namelijk:

---



---



---

**11. Welk type woningen vindt u het best passen op deze locatie?**

**Kruis één of meerdere antwoord aan**

- Starterswoningen
- Seniorenwoningen
- Doorstroomwoningen
- Een mix tussen verschillende type woningen
- Ik heb hier geen mening over
- Anders, namelijk:

---



---



---

*Bijna klaar! Om een beeld te krijgen wie de vragenlijst ongeveer heeft ingevuld, stellen we u hieronder graag nog een aantal persoonlijke vragen.*

**12. Tot welke doelgroep behoort u?**

**Kruis een antwoord aan**

- Ik woon grenzend aan het Albert Heijn-terrein
- Ik woon in de omgeving
- Ik werk in de buurt
- Ik woon of werk niet in de buurt, maar doe wel boodschappen bij de Albert Heijn Oude Dorp
- Anders, namelijk:

---



---



---

**13. Tot welke leeftijd behoort u?**

**Kruis een antwoord aan**

- Tot 25 jaar
- 26 – 35 jaar
- 36 – 45 jaar
- 46 – 55 jaar
- 56 – 65 jaar
- 67 – 75 jaar
- 76+ jaar

---



---



---

**14. Hoe zou u het liefst op de hoogte gehouden willen worden?**

**Kruis een antwoord aan**

- Per e-mail
- Per huis-aan-huisbrief
- Via de media
- Via informatie in de Albert Heijn (poster/flyer)
- Anders, namelijk:

---



---



---



---



---

**15. Indien u per mail op de hoogte gehouden wil worden, vul dan graag hieronder uw mailadres in:**

---



---



---



---

# INLEVEREN

Veel dank voor het invullen van de vragen! Ingevulde vragenlijsten kunt u tot 21 april inleveren in de Albert Heijn. Hiervoor staat bij de ingang een brievenbus. Uiteraard kunt u uw antwoorden ook per mail toesturen naar [info@ahoudedorp.nl](mailto:info@ahoudedorp.nl).

## PLANNING

12 t/m 31 maart 2024	Verkennde gesprekken direct omwonenden
8 t/m 21 april 2024	Huis-aan-huis meedenkkrant
21 april t/m 23 mei 2024	Analyse resultaten meedenkkrant
23 en 25 mei 2024	Twee inloopbijeenkomsten
26 mei t/m eind juni	Verwerken reacties en ontwikkelen conceptontwerp
Eind juni/begin juli	Terugkoppeling resultaat participatie en vervolg



Direct digitaal invullen kan ook. Via deze QR code komt u bij het formulier.

<https://form.typeform.com/to/q5YdXcd9>



**Albert Heijn**  
*Oude Dorp*

*We hopen u de komende tijd (weer) te spreken! Zijn er naar aanleiding van deze mail vragen en/of opmerkingen? Neem dan contact op met Martijn Steenman via het e-mailadres [info@ahoudedorp.nl](mailto:info@ahoudedorp.nl).*