

Pelmolenhof



Ontwikkelaar

Versie	1.2
Datum document	2 juli 2026 (aanpassing op basis RTG 30-06-2026)
Behandeling Omgevingstafel	21 mei 2026
Datum vastgesteld	

Inhoud

Inhoud

1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Omschrijving initiatief	2
1.3 Doel van het initiatief	3
2 Analyse huidige situatie	4
2.1 Ligging en geschiedenis plangebied	4
2.2 Begrenzing en eigendom plangebied	4
2.3 Ruimtelijke context	7
3 Programmatische kaders	9
3.1 Bouwvolume	9
3.2 Programma	9
3.3 Doelgroep	10
3.4 Verkeer en mobiliteit	11
4 Ruimtelijke kaders	13
5 Beeldkwaliteit	18
6 Beleidskaders	22
6.1 Gemeentelijke beleidskaders	22
6.2 Openbare ruimte	22
6.3 Houtens DNA	25
6.4 Duurzaamheid	27
6.5 Milieu en omgevingsaspecten	28
6.6 Sociaal	30
6.7 Economie	31
7 Vervolgtraject	32
7.1 Participatie	32
7.2 Planproces	34
7.3 Planologisch juridisch proces	35
7.4 Planning	36

Bijlagen:

- I. Participatieplan
- II. Planning d.d. 1 mei 2026

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

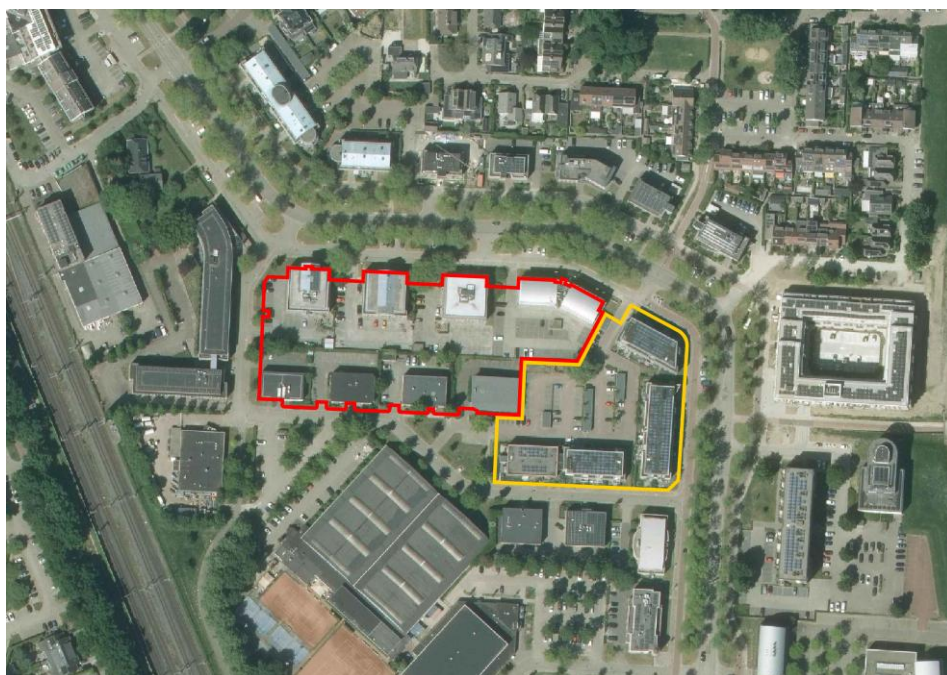
Een ontwikkelkader wordt gebruikt om een bouwplan te realiseren. Het bevat de gemeentelijke kaders voor de ontwikkeling en de gezamenlijke richting op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit, programma en duurzaamheid. Het ontwikkelkader heeft betrekking op zowel het bouwvolume en de verschijningsvorm van de gebouwen als op het programma. Daarnaast geeft het een overzicht van de beleidskaders en juridisch -planologische randvoorwaarden waar de ontwikkeling aan moet voldoen, bijvoorbeeld op het gebied van groen, water, energie en mobiliteit.

Het ontwikkelkader is de basis voor de initiatiefnemer om de uitwerking van het project verder ter hand te nemen. De initiatiefnemer is altijd zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan de randvoorwaarden die voortvloeien uit de op dat moment geldende regelgeving. Een ruimtelijk besluit zal op het moment dat het genomen wordt, dienen te voldoen aan de dan geldende wettelijke voorschriften en beleidsregels. Deze prevaleren altijd boven de inhoud van dit document.

1.2 Omschrijving initiatief

Ontwikkelaar Fortius is voornemens acht bestaande kantoorpanden, welke zij in eigendom hebben, te slopen en op de vrijkomende locatie een woningbouwplan met half-verdiepte parkeergarage te ontwikkelen en realiseren. Boven de parkeergarage zal op het dek een semiopenbare tuin worden gerealiseerd. De te realiseren appartementen en woningen bestaan zowel uit (sociale) huurwoningen, betaalbare koopwoningen als vrijesectorwoningen.

Onderstaande afbeelding laat de projectlocatie van de 8 te slopen kantoorpanden zien in rood. Het oranje blok geeft de naastgelegen naar appartementen omgebouwde kantoorpanden van Woonin weer.



Luchtfoto projectlocatie panden Fortius Invest (rood) en Woonin (geel)

1.3 Doel van het initiatief

Fortius wenst met de ontwikkeling invulling te geven aan de vastgestelde gebiedsvisie CMK (Centrum, Molenzoom, Koppeling) door de kantoor-/bedrijfslocatie te transformeren naar woningbouw. Dit ontwikkelkader geeft daarvoor de stedenbouwkundige, beleidsmatige en algemene kaders.

2 Analyse huidige situatie

2.1 Ligging en geschiedenis plangebied

De locatie van het project Pelmolenhof is gelegen aan de Molenzoom, ten zuiden van het centrum. De Molenzoom bevindt zich in het kwadrant Houten Noord-Oost. De Molenzoom is ontworpen als kantorenpark. De gebouwen hebben deels een gedateerde en/of laagwaardige uitstraling en de openbare ruimte wordt gedomineerd door ruimte voor de auto en parkeren. De inrichting van de buitenruimte is sober: de kantoorgebouwen zijn omzoomd door grasstroken, lage hagen en bomen. De verharding bestaat uit betonstenen.

De Molen is de belangrijkste route tussen de Koppeling en het centrum, zowel voor de auto en bus maar ook voor fietsers en voetgangers. De route kenmerkt zich door een stevige laanbeplanting met vier rijen esdoorns. Het wegprofiel bestaat in de huidige situatie uit een middenloper en aan weerszijden ventwegen met parkeerplaatsen en gedeeltelijk bromfietspaden. De Molen kent een karakteristieke stedenbouwkundige opzet, met aan weerszijden vrijstaande kantoorpaviljoens. De gebouwen zijn overwegend drie bouwlagen hoog waarvan de bovenste laag altijd terugliggend is (een setback). Voorzieningen zijn aanwezig op loop- en fietsafstand binnen de ringweg, buiten de Pelmolenhof, zoals sportclubs, meerdere VO en PO scholen, medisch centrum Molenzoom en Hofspoor en kinderopvang.

De ontwikkeling van het project Pelmolenhof omvat de sloop en nieuwbouw van 8 kantoorpaviljoens gelegen aan De Molen en Pelmolen.

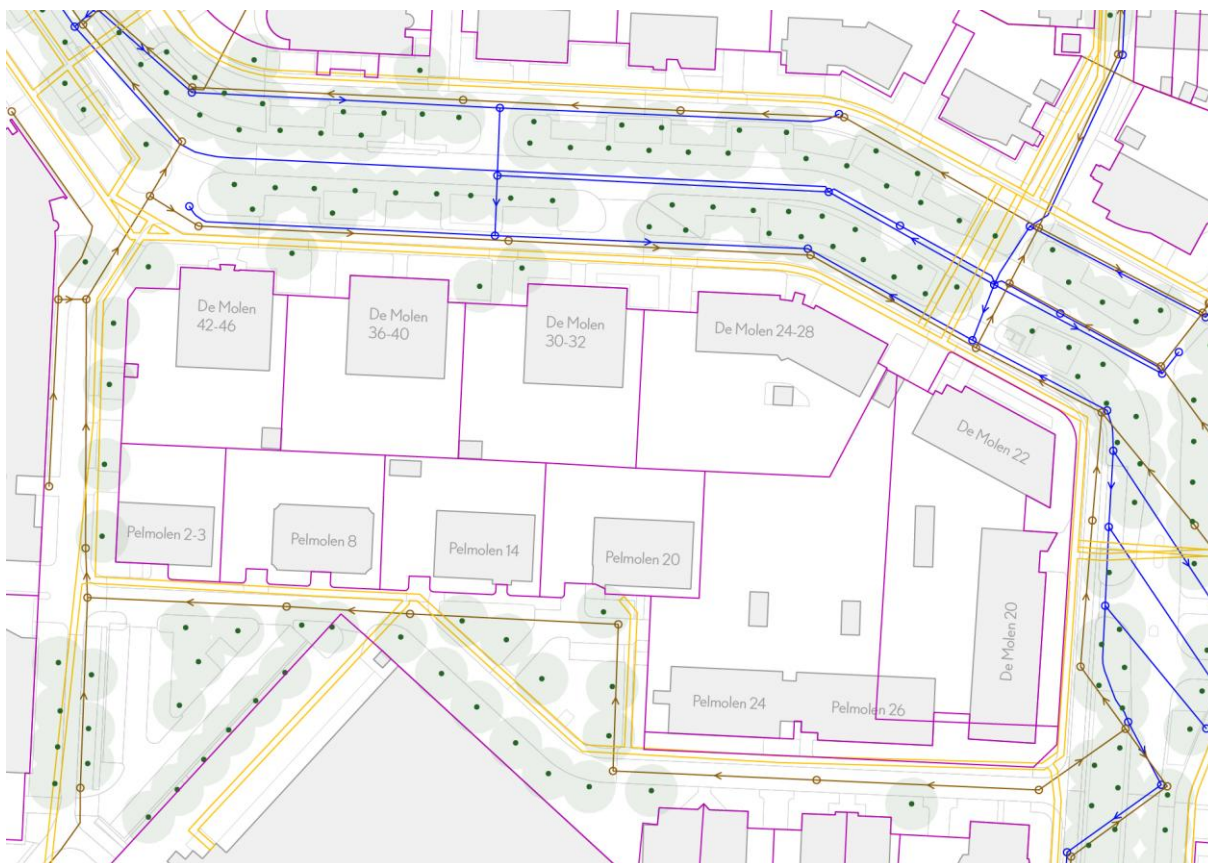
2.2 Begrenzing en eigendom plangebied

De te slopen kantoorpaviljoens zijn gelegen aan De Molen en Pelmolen. De bebouwing bestaat uit vrijstaande panden van twee tot drie bouwlagen hoog, waarvan de derde altijd uit een terugliggende laag (setback) bestaat. De ruimte tussen de gebouwen wordt volledig in beslag genomen door parkeerterreinen.

Het betreft de volgende adressen:

- De Molen 24-28
- De Molen 30-32
- De Molen 36-40
- De Molen 42-46
- Pelmolen 2-3
- Pelmolen 8
- Pelmolen 14
- Pelmolen 20

De afbeeldingen op de volgende pagina's geven de locatie en een aantal straatbeelden weer.



Legenda

- Perceelsgrens
- Kabels en leidingen
- Riolering
- Hemelwaterafvoer
- Bestaande verharding
- Bestaande bebouwing
- Bestaande bomen op openbaar gebied

Huidige situatie met adressen, perceelsgrenzen, kabels, leidingen en riolering ter plaatse van Pelmolenhof. Deze tekening is ter informatie, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Luchtfoto van de locatie



Straatbeeld De Molen 24-28



Straatbeeld De Molen 42-46



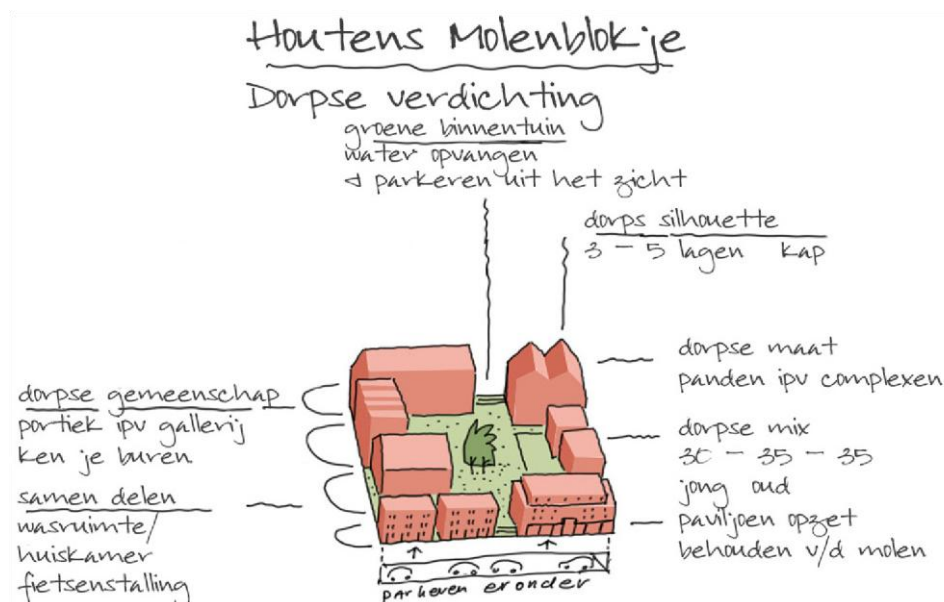
Straatbeeld Pelmolen 2-3



Straatbeeld Pelmolen 20

2.3 Ruimtelijke context

In de Gebiedsvisie CMK ontwikkelt de Molenzoom zich stapsgewijs van kantoren- naar grotendeels woongebied. Daarbij wordt uitgegaan van zowel transformatie als sloop-nieuwbouw ontwikkelingen. Om de inbreiding een dorps en Houtens karakter te geven, werken we in De Molenzoom met het 'Houtens Molenblokje', een stedenbouwkundig ensemble waarin dorps bouwen gecombineerd wordt met de realisatie van betaalbare appartementen, eigen parkeeroplossingen en inpassing van klimaat- en duurzaamheidsmaatregelen. In plaats van grote complexen bestaat het molenblokje uit losse panden. Ze variëren van stadswoningen tot appartementen, gesitueerd rond een groen binnenterrein waaronder geparkeerd wordt. Door niet één groot complex te bouwen, maar het ensemble op te delen in kleinere gebouwen met eigen portieken wordt de interactie tussen bewoners en verschillende doelgroepen makkelijker gemaakt. Iedere ontwikkeling is in opzet kleinschalig om ontmoeting en sociale cohesie te stimuleren. Richting het spoor laten we de bouwhoogte oplopen, waarbij de bovenste laag een setback is of een kapvorm heeft.



Het principe van het Houtens Molenblokje: Losse, kleinschalige panden i.p.v. grote complexen. Je kent je buren en deelt voorzieningen met elkaar. Collectief parkeren onder de gezamenlijke binnentuin

Houten kan niet verdichten zonder vergroening. In het hart van de Molenzoom komt een nieuw collectief buurtpark. Het groen nodigt uit tot sport en spel en biedt ruimte voor ontmoeting. De openbare ruimte verandert in een aantrekkelijke, klimaatrobuuste en biodiverse leefomgeving. In de nieuwe woonbuurten staan de fietser en voetganger op één en is de auto te gast. Aangename, veilige en voor iedereen toegankelijke voet- en fietspaden staan centraal, ook voor mensen met een functiebeperking. Parkeren in de openbare ruimte verdwijnt zoveel mogelijk om ruimte te geven aan kruidenrijke wadi's waarin regenwater infiltreert. Een gebiedsgerichte parkeernorm is in De Molenzoom goed mogelijk, vanwege de gunstige ligging ten opzichte van het centrum en de treinstations Houten en Houten Castellum.



Impressie van De Molenzoom in 2040 uit Gebiedsvisie CMK



Sfeerimpressie van de Pelmolenbuurt met het buurtpark en de Houtens Molenblokjes

3 Programmatistische kaders

In de programmatistische kaders worden op hoofdlijnen de randvoorwaarden vastgelegd voor de ontwikkeling/uitwerking van het project. Voor Pelmolenhof betreft het een sloop- en nieuwbouwopgave.

3.1 Bouwvolume

Het bouwvolume kent een afwisseling tussen kleinere en grotere panden en een geleidelijke opbouw in hoogte van De Molen naar het spoor. De gemiddelde bouwhoogte is 4 tot 6 lagen. Een accent is op één locatie mogelijk tot 7 bouwlagen. Bij de ontwikkeling van het plandeel van Fortius is een maximaal volume van ca. 18.100 m² BVO mogelijk. Het BVO is exclusief de halfverdiepte parkeergarage.

Behoud van de schaarse openbare ruimte in gemeentelijk eigendom om de verhoogde gemeentelijke ambities (verhouding groen/water/verharding), schaduw, etc. en opgaven vanuit de energietransitie is van belang. De huidige contouren van de kavels zijn leidend en kaderstellend voor de mogelijkheden van het ontwikkelplot, geen afwijking van opgaven naar de openbare ruimte.

3.2 Programma

Wonen

Bij een ontwikkeling van het plandeel van Fortius bestaat het woonprogramma uit 200-300 woningen (ca. 18.100 m² BVO). Het programma bestaat uit 30% sociale huur, 36% betaalbare koop of middenhuur en 34% vrije sector huur of koop. Als meer dan 30% sociale huurwoningen wordt gerealiseerd kan een beroep worden gedaan op de middelen uit het Vereveningsfonds.

Vanwege de grote bestaande voorraad aan grondgebonden woningen in Houten en de behoefte aan appartementen, bestaat het grootste gedeelte van de woningen uit appartementen. Aanvullend worden andere woningtypes zoals beneden-bovenwoningen en maisonnettes gerealiseerd. De locatie is zeer kansrijk voor geclusterde woonvormen. Het programma bestaat uit een divers aanbod van woningplaatgronden en woninggroottes geschikt voor diverse doelgroepen en huishoudenstypen.

In de Woon(zorg)visie is opgenomen om met name seniorenwoningen te realiseren in nabijheid van voorzieningen. Deze plot is geschikt voor geclusterde woonvormen, waarbij de onderverdeling 1/3 sociaal, 1/3 middensegment en 1/3 dure segment aan de orde is.

Gezien de mix van huishoudenstypen is het ruimte bieden aan beweging, spel en ontmoeting voor verschillende leeftijdscategorieën in de buiten- en binnenruimte van deze buurt relevant. Buiten gaat het om speelruimte voor jonge kinderen, ontmoetingsplekken voor volwassenen en een generatieproof inrichting van de openbare ruimte met loop- en fietsroutes voor jong en oud naar voorzieningen voor onderwijs, opvang en zorg.

Met betrekking tot het woonprogramma/woonbeleid zijn de volgende beleidsstukken van belang: (onderstaande opsomming bestaat uit koppelingen naar het beleid):

- [Woonvisie 2021-2030 Naar een ruimer woningaanbod | Lokale wet- en regelgeving](#)
- [Woonzorgvisie Gemeente Houten 2025-2030](#)
- [Wmo-Proofoeisen 2026](#)
- [Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Houten | Lokale wet- en regelgeving](#)
- [Beleidsregels zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding bij \(nieuw\)bouw betaalbare koopwoningen gemeente Houten 2023 | Lokale wet- en regelgeving](#)

- [Doelgroepenverordening voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop van de gemeente Houten 2023 | Lokale wet- en regelgeving](#)
- [Vereveningsverordening sociale huur gemeente Houten 2025 | Lokale wet- en regelgeving](#)
- [Nadere regels vereveningsverordening sociale huur gemeente Houten 2025 | Lokale wet- en regelgeving](#)
- [Raadsinformatiebrief afsprakenkaders aandachtsgroepen en ouderen voor actualisatie van de woondeal Houten - iBabs Publieksporaal](#)
- [Nadere regels woonruimteverdeling 2025 gemeente Houten | Lokale wet- en regelgeving](#)

Groene verblijfsplekken

Om het Molenzoom gebied als een woongebied te laten slagen zijn 3 groene verblijfsplekken toegevoegd. Grofweg 1 per buurt:

- Molen centrum > verblijfsplek gericht op jongeren
- Molen midden > verblijfsplek gericht op spel- en ontmoeting voor kinderen en ouders.
- Pelmolenpark > groter park bedoeld voor ontmoeting voor de diverse inwonersgroepen van de Pelmolenbuurt, dus met spel- en ontmoetingsmogelijkheden voor jong en oud.

Bereikbare en toegankelijke sociale voorzieningen

In het Molenzoom gebied zien we de volgende accenten in het voorzieningenaanbod:

- Molencentrum: versterking van onderwijs- en sportfunctie
- Molen midden: medische voorzieningen
- Pelmolenbuurt: ruimte voor spel en ontmoeting binnen en buiten.

In de stedenbouwkundige vorm van het Molenblokje in de Pelmolenbuurt zijn vierkante meters beschikbaar in een multifunctionele binnenruimte te gebruiken als Huiskamer/speelkamer/logeerkamer (familie of mantelzorgers)/wasruimte of het delen van voorzieningen. De precieze invulling zal samen met toekomstige inwoners worden bepaald, naar behoefte minimaal 5 m2

Daarnaast zijn beloopbare of per fiets bereikbare voorzieningen in de Pelmolenbuurt (10 minuten beginsel visie CMK) nodig als kinderopvang en naschoolse opvang. Zorgvoorzieningen zijn beschikbaar in Molen Midden buurt.

Er is aandacht voor fietsroutes voor kinderen zowel naar primair onderwijs in omliggende wijken buiten Molenzoom als naar VO school en sportvoorzieningen binnen Molenzoomgebied als erbuiten.

3.3 Doelgroep

De gemeente heeft alleen invloed om te sturen op woningzoekenden in het sociale huursegment en betaalbare koop via de Huisvestingsverordening. Het programma moet dermate aantrekkelijk zijn dat andere gewenste doelgroepen waar de gemeente geen invloed op heeft dit toch een goede woonplek vinden. Dat zijn vooral senioren en starters, maar ook huishoudens met een middeninkomen.

Voor senioren en mensen met een functiebeperking zijn Wmo-proofoisen ontwikkeld. Hiermee stelt de gemeente eisen met betrekking tot toegankelijkheid aan nieuw te realiseren woningen voor mensen met een zorgbehoefte, rollator of rolstoel. De Wmo-proofoisen moeten in samenhang gezien worden met de Woonzorgvisie Houten 2025-2030. De eisen zijn van toepassing op twee woningtypen die in de visie opgenomen zijn: geclusterde woningen en zorggeschikte woningen, met bij de zorggeschikte woningen een subcategorie rolstoelgeschikt. Voor deze drie categorieën zijn aparte eisen opgesteld met telkens uitgebreidere richtlijnen.

3.4 Verkeer en mobiliteit

De Nota parkeernormen Houten 2021 inclusief het 'Addendum Nota Parkeernormen Houten 2021', vastgesteld door de raad op 13 november 2025 is kaderstellend voor de ontwikkeling van dit gebied.

[Nota Parkeernormen Houten 2021 inclusief addendum | Lokale wet- en regelgeving](#)

Auto

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De locatie Pelmolenhof valt binnen het deelgebied Molenzoom. Binnen het addendum kunnen onder specifieke voorwaarden reducties op de parkeernormen worden toegepast. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van zorgwoningen, deelmobiliteit, dubbelgebruik of vanwege de nabije ligging van openbaar vervoer. Wanneer een reductie wordt toegepast is de initiatiefnemer verplicht om een integraal mobiliteitsplan met locatieanalyse te overleggen. In dit plan moet duidelijk worden onderbouwd op welke wijze alternatieve mobiliteitsoplossingen worden ingezet en geborgd, zodat de toepassing van lagere parkeernormen verantwoord is. Er is aandacht voor deelauto's, laadfaciliteiten voor elektrische voertuigen en de bijkomende brandveiligheid. De toegankelijkheid van parkeerplaatsen voor mensen met een beperking wordt zorgvuldig meegewogen. Voor de toetsing op parkeerplaatsen in (gebouwde) parkeervoorzieningen en parkeerterreinen hanteert de gemeente Houten de meest recente versie van de NEN-normering 2443 'Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in parkeergarages'.

Fietsparkeren

Om te sturen op een lager autobezit en een toenemend gebruik van de fiets is het van belang de fiets prioriteit te geven. Dit houdt in dat bij elke ruimtelijke ontwikkeling fietsparkeren wordt gestimuleerd door voldoende parkeergelegenheid te realiseren en fietsenstallingen laagdrempelig bereikbaar en toegankelijk in te richten. Fietsenstallingen worden daarom in pandig en collectief per pand of enkele panden opgelost. In Bijlage F van de Nota Parkeernormen Houten 2021 staan de kwaliteitseisen voor de fietsparkeervoorzieningen, zoals bijvoorbeeld het toegestane hellingspercentage van een hellingbaan.

Voor woonfuncties stelt het Bouwbesluit (artikel 4.31) een afsluitbare bergruimte om fietsen of scootmobielen op te bergen voor bewoners verplicht. De gemeente Houten stelt dat bij appartementengebouwen een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een in pandig berging als gelijkwaardig aan een individuele fietsenberging conform het Bouwbesluit wordt beschouwd. Daarmee komt de eis van een individuele fietsenbergingen van 5 m² te vervallen ten gunste van een berging in de woning van 2,7 m² (exclusief gebouwgebonden installaties).

De normen voor de collectieve fietsenstalling zijn:

- Een woning onder de 50m² GBO heeft geen eis voor interne berging, wel dient er plek te zijn voor 2 fietsen per woning.
- Bij woningen tussen de 50m² en 75m² GBO is een interne berging (2,7m²) vereist en plek voor 3 fietsen per woning.
- Bij woningen tussen de 75m² en 100m² GBO is een interne berging (2,7m²) vereist en plek voor 4 fietsen per woning.
- Bij woningen tussen de 100m² en 125 m² GBO is een interne berging (2,7 m²) vereist en plek voor 5 fietsen per woning.
- Bij woningen boven de 125m² GBO is een interne berging (2,7 m²) vereist en plek voor 6 fietsen per woning.

Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen. Er dienen echter wel altijd twee plekken per woning in een laag rek beschikbaar te zijn.

Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers mogen in de openbare ruimte worden geplaatst. De norm is 0,5 plekken per woning. Wanneer de fietsparkeerplaatsen voor bezoekers in de openbare ruimte worden geplaatst, moet dit op een goede manier in het ontwerp worden ingepast.

Scootmobiel/niet reguliere voertuigen (of buitenmodell fietsen)

Er is voldoende ruimte in de fietsenstalling voor fietsen die afwijken van de standaardmaten. De voorzieningen voldoen minimaal aan de eisen uit bijlage F van de Nota Parkeernormen Houten 2021. Bij voorkeur is de fietsenstalling flexibel indeelbaar, zodat deze kan meebewegen met de behoeften van de bewoners.

Door aangescherpte regelgeving is het stallen van scootmobielen niet meer mogelijk op galerijen en in trappenhuisen (vluchtroutes). Er dient één of meerdere brandveilige plek(ken) te zijn voor het stallen van scootmobielen. De hoeveelheid plekken wordt afgestemd op basis van de verwachte samenstelling van de toekomstige bewoners. Aanbod van deelscootmobielen kunnen het aantal benodigde plekken verlagen. Ook deelscootmobielen moeten brandveilig gestald kunnen worden.

Deelmobiliteit

De implementatie van deelmobiliteit richt zich primair op coöperatief gebruik door de eigen bewoners. Op het eigen terrein worden de deellootuigen gegroepeerd op opvallende, goed vindbare locaties, waar vaste standplaatsen met laadmogelijkheden aanwezig zijn. Het aanbod bestaat uit diverse modaliteiten, waaronder deelauto's, elektrische bakfietsen en scootmobielen, zodat verschillende mobiliteitsbehoeften worden gefaciliteerd.

Voor de beschikbaarheid geldt een duidelijke capaciteitssystematiek: voor elke 150 woningen worden vijf deelauto's beschikbaar gesteld, waarna per 100 extra woningen telkens één extra deelauto wordt toegevoegd. Toekomstige bewoners worden proactief en zo vroeg mogelijk geïnformeerd over de mogelijkheden, voorwaarden en voordelen van de deelmobiliteit, zodat zij vanaf het begin weloverwogen keuzes kunnen maken.

De deelmobiliteit is direct vanaf de oplevering van het project beschikbaar, zodat nieuwe bewoners er onmiddellijk gebruik van kunnen maken en het concept vanaf dag één goed is ingebed in het dagelijkse gebruik en mobiliteitspatroon van de gemeenschap. Dit is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar, en zaken hierover worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Ontsluiting

Voor de ontwikkeling wordt helder inzicht gegeven in de wijze waarop het gebied wordt ontsloten en aansluit op de bestaande infrastructuur. Dit omvat een uitgewerkt ontwerp van de in- en uitritten, zodat zichtbaar wordt hoe het verkeer het gebied veilig en efficiënt kan betreden en verlaten. Het gaat hierbij niet alleen om toegankelijkheid voor de auto, een goede aansluiting voor voetgangers en fietsers op de bestaande infrastructuur is net zo belangrijk, zo niet belangrijker.

Daarnaast wordt inzicht geboden in het te verwachten aantal verkeersbewegingen, waarbij mogelijke effecten op de omgeving worden geanalyseerd en in kaart gebracht. Ter ondersteuning van deze analyses wordt een volledige ontwerp-tekening aangeleverd, inclusief maatvoering en rijcurves van zowel de parkeeroplossingen als de ontsluitingsstructuur. Deze tekening maakt het mogelijk om het plan te toetsen op verkeersveiligheid, toegankelijkheid en de ruimtelijke kwaliteit van de inrichting, zodat een toekomstbestendige en goed functionerende ontsluiting wordt gewaarborgd.

Logistiek

De openbare ruimte beschikt over voldoende flexibiliteit om tijdelijke parkeerbehoeften die voortvloeien uit diverse logistieke activiteiten, zoals afvalinzameling, verhuizingen en pakketbezorging, op een efficiënte en passende wijze te faciliteren.

4 Ruimtelijke kaders

De ruimtelijke kaders zijn opgesomd in de onderstaande alinea's en zijn verbeeld in de kaart onderaan deze paragraaf. Naast deze gebiedsspecifieke kaders is het wettelijk vigerend bouwbesluit van toepassing.

Vigerend omgevingsplan

De projectlocatie valt (als onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan) binnen het bestemmingsplan 'Molenzoom'. Ter plaatse geldt de bestemming 'Kantoor'. De panden van Woonin zijn separaat vergund tot woningen.

Het beoogde initiatief is strijdig met het omgevingsplan. Er zijn geen afwijkmogelijkheden op het initiatief van toepassing.



Plankaart bestemmingsplan Molenzoom

Werken met een BOPA-procedure is het meest voor de hand liggend. In de bij de BOPA-procedure behorende motivering dient te worden ingegaan op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, de zogenoemde ETFAL. Voor het wijzigen van de planologische titel verwijzen we naar paragraaf 7.3

Dorpse schaal

Om de ontwikkeling een dorps en Houtens karakter te geven, is de bebouwing opgezet in losse kleinschalige panden in plaats van grootschalige complexen. Elk pand heeft een eigen entree en daardoor een beperkt aantal adressen per pand. De gebouwontsluiting moet bijdragen aan de dorpse schaal en sociale cohesie waarbij bewoners hun burens kennen. De bebouwing aan De Molen sluit in hoogte aan op de bestaande wijk en is karakteristiek op de paviljoenstructuur. De bebouwing aan De Molen is maximaal 4 bouwlagen plus een terugliggende laag. Aan de zijde van het Pelmolendpark mag

de bebouwing oplopen tot maximaal 6 lagen, waarvan de bovenste laag of lagen altijd terugliggend is. Dit kan in de vorm van een kap of setback. Op één plek is een accent tot 7 bouwlagen mogelijk. De bouwhoogtes zijn exclusief de halfverdiepte parkeergarage. Er is altijd een mix van grondgebonden woningen/appartementen, maisonnette woningen en appartementen en een afwisseling tussen kleinere en grotere panden.

Collectieve parkeeroplossing

Het benodigde parkeerprogramma wordt opgelost in een collectieve gebouwde parkeervoorziening op eigen terrein. Een halfverdiepte parkeergarage is mogelijk zolang er geen gevels van de parkeergarage zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Dit betekent dat er aan alle zijden van de locatie op het maaiveld woningen, entrees of andere levendige voorzieningen aan het openbaar gebied grenzen. Wel is er op enkele plaatsen ruimte voor gevelopeningen vanuit de garage t.b.v. natuurlijke ventilatie. Er is geen direct stijgpunt vanuit de parkeergarage naar de woongebouwen maar één of meerdere centrale stijgpunten naar de collectieve binnentuin. De gefaciliteerde route tussen parkeergarage en woning via de binnentuin versterkt de mogelijkheid tot ontmoeting en sociale cohesie van het woonblok.

De toegang tot de parkeergarages en binnenterreinen van en naar de openbare ruimte zijn zodanig ontwerpen dat er voldoende zicht is op het kruisend verkeer en er geen conflicten tussen de verkeersstromen ontstaan.

De halfverdiepte parkeeroplossing genereert een risico op waterschade en overlast bij extreme neerslag en/of uitval van pompinstallaties. De afstand tussen de riooloverstortdrempel en het kavelplot Pelmolten is groot. Deze risico's dienen door bouwkundige aanpassingen in de bebouwing te worden beperkt. Een bouwpeilhoogte van 30 cm boven de as van de weg en waterkerende constructies die bij dreigende overlast omhoogkomen zijn mogelijke maatregelen om waterschade te voorkomen.

Collectieve fietsenstalling

Fietsenstallingen worden in pandig en collectief per pand of enkele panden opgelost. Ook is er ruimte voor het parkeren van fietsen van bezoekers, deze mag worden opgenomen in de openbare ruimte. Het parkeren van fietsen van bezoekers in de openbare ruimte dient goed ingepast te worden, zie ook paragraaf 3.4. Er zijn meerdere kleinere fietsenstallingen, afhankelijk van het aantal panden en woningen in de ontwikkeling. De entree van de fietsenstalling voor bewoners is bereikbaar via de centrale ontsluiting van de parkeergarage in de binnentuin. De fietsparkeervoorzieningen moeten goed en logisch aansluiten op de fietspaden en dienen verkeersveilig bereikbaar te zijn. Fietsenstallingen zijn goed toegankelijk en worden transparant vormgegeven.

Entrees

Grondgebonden woningtypologieën hebben een eigen voordeur. Appartementengebouwen hebben zowel een entree aan de straat als aan het collectieve hof. De entree aan de straatzijde is verhoogd uitgevoerd (ca. 4,5 meter). De entrees sluiten drempelloos aan op de openbare ruimte waardoor deze voor iedereen goed toegankelijk zijn. Hoogteverschillen worden zoveel als mogelijk in pandig opgelost.

Plint

Aan alle openbare en collectieve ruimte dienen de gebouwen levendige plinten te hebben. Dit betekent geen gevels van parkeergarage of bergingen aan de openbare of collectieve ruimte. De gebouwen staan hier "met hun voeten aan de grond". Er wordt gewoond op de begane grond zodat er geen gevoel van sociale onveiligheid kan ontstaan. De plint is aan de straatzijde verhoogd

uitgevoerd (ca. 4,5 meter) zodat het hoogteverschil met het parkeerdek in de woning wordt opgelost. Hierdoor zijn er appartementen op de begane grond met veel lichtinval mogelijk.

Collectieve binnentuin

De verschillende panden zijn gesitueerd rondom een collectieve binnentuin, waaronder geparkeerd wordt. De binnentuin biedt voldoende daglicht en lucht voor de omliggende woningen en heeft een groene inrichting. Bezoning van (een gedeelte van) de binnentuin is een belangrijke voorwaarde. De collectieve binnentuin, als onderdeel van het parkeerdek, dient een groene kwaliteit te hebben. Dit is belangrijk vanwege het relatief grote aantal bewoners rondom de binnentuin en aangezien een groot deel van de woningen hier direct op is georiënteerd. Er dienen minimaal 3 bomen van de eerste orde ("3-30-300 regel") in de volle grond aangeplant te worden (met de boomkroon "prikkend" door het dek). Het dek dient daarnaast voor ten minste 60% uit groen oppervlak te bestaan en maximaal 40% uit verhard oppervlak. Het dek bestaat uit een waterbergende laag om op eigen terrein water op te kunnen vangen en een leeflaag waar vaste planten in de vorm van struiken en kleine bomen van de derde orde kunnen groeien. De leeflaag is gemiddeld 50 cm hoog (exclusief bestrating en waterbergende laag). Verlagen en verhogingen zijn op sommige plekken mogelijk (bijvoorbeeld ophogingen ter plaatse van de kolommen van de garage).

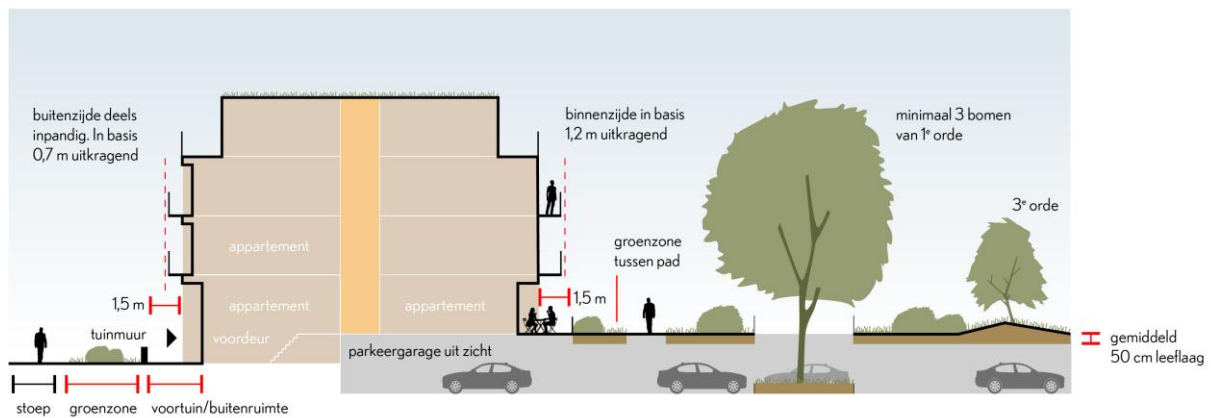
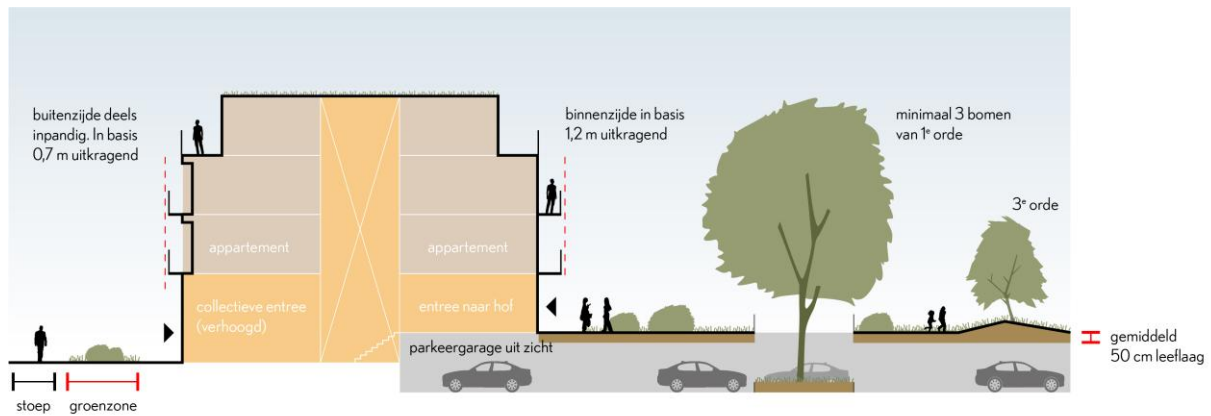
Voor de inrichting van de binnentuin geldt dat deze moet bijdragen aan ontmoeting en mobiliteit voor iedereen. Bij de inrichting van de buitenruimte moet rekening worden gehouden met inwoners met mobiliteitsbeperkingen (voldoen aan VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap) en de veiligheid van (jonge) kinderen. Daarnaast zijn voorzieningen voor ontmoeting en spel nodig, zoals bankjes en speelplekken waarop visueel toezicht van ouders mogelijk is (0-4; 4-12 jaar). Centraal in het hof bevinden zich de stijgpunten vanuit de parkeergarage naar het dek, zodat bewoners via de binnentuin naar hun woning lopen en de kans op ontmoeting wordt vergroot. Tussen de panden bevinden zich doorgangen naar de binnentuin. Aan elke zijde is tenminste één doorgang van minimaal 8 meter zodat er een goede visuele relatie is tussen de collectieve binnentuin en het openbaar gebied.

Overgang privé-openbaar

Woningen met privé buitenruimten grenzend aan openbaar of collectief gebied hebben een zorgvuldig ontworpen overgang tussen privé en openbaar. Grondgebonden woningtypologieën hebben een eigen voordeur en voortuinzone. Appartementen grenzend aan openbaar of collectief gebied hebben een geborgen buitenruimte die voor een deel terug ligt in de rooilijn. De buitenruimte mag hier maximaal 1,5 meter buiten de rooilijn treden. De erfafscheidingen zijn mee ontworpen met de architectuur. Aan de openbare ruimte bestaan deze uit een (gemetselde) tuinmuur in hetzelfde materiaal als het gebouw. Er loopt geen verharding direct langs de gevel en buitenruimtes. Er dient een groene bufferzone te worden aangebracht tussen de woning met private buitenruimte en het openbaar of collectief gebied.

Uitkragende delen

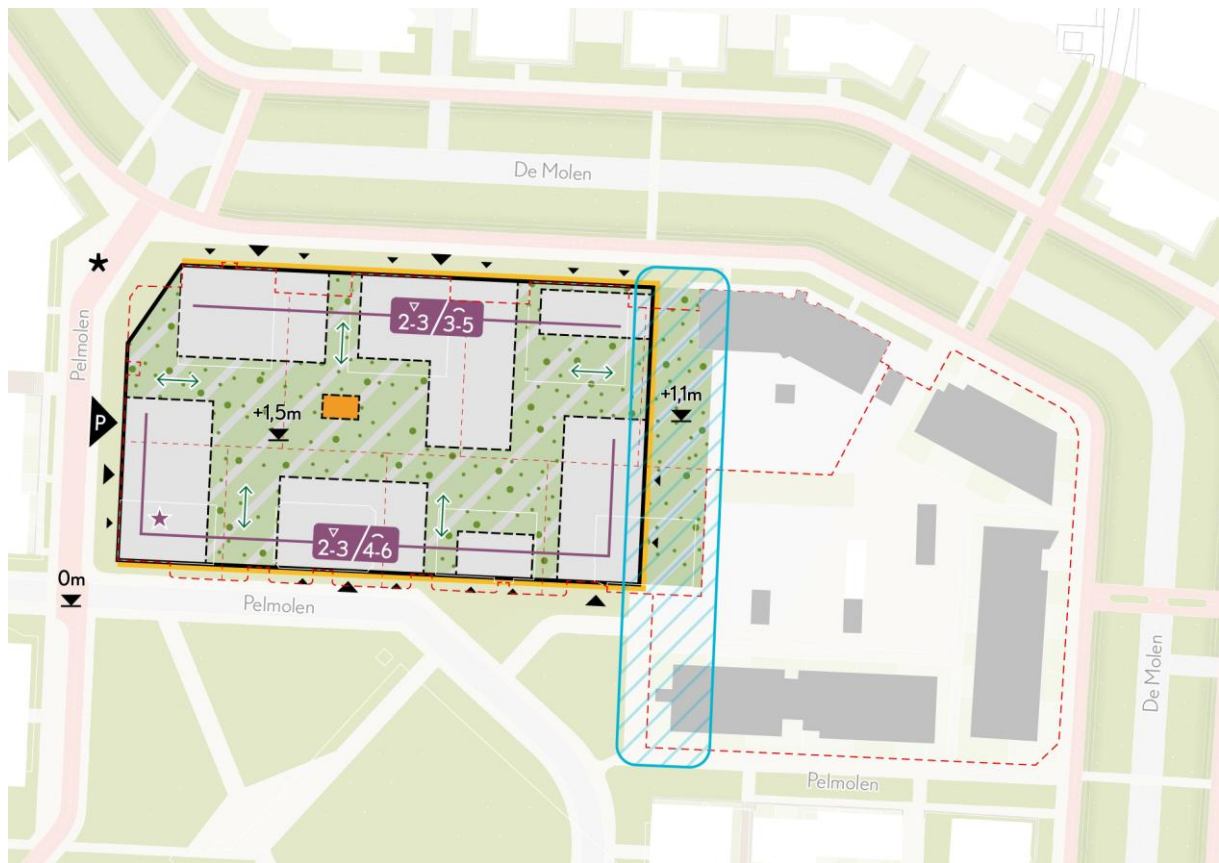
Private buitenruimtes zijn ondergeschikt aan het gebouwvolume en zijn onderdeel van de architectuur. Aan de openbare ruimte zijn buitenruimtes voor een deel terugliggend in de rooilijn. Daarmee ontstaat meer beschutting en privacy wat het gebruik van de buitenruimtes bevordert en verrommeling voorkomt. Aan de openbare ruimte zijn uitkragingen van buitenruimtes toegestaan van in basis 0,70m voorbij de rooilijn. Ten behoeve van een afwisselend gevelbeeld kan gevarieerd worden tot maximaal 1,20m voorbij de rooilijn. Aan de collectieve binnentuin (de binnenzijde van het blok) zijn uitkragingen van buitenruimtes toegestaan van in basis 1,20m. Ten behoeve van een afwisselend gevelbeeld kan hier gevarieerd worden tot maximaal 1,50m voorbij de rooilijn. Uitkragingen boven openbare ruimte zijn niet toegestaan, deze hangen altijd boven grond in privaat eigendom. Als uitgangspunt geldt dat dit binnen de eigen perceelgrenzen van het project opgelost dient te worden.



Principe doorsnede: overgangen, uitkragende delen en groen parkeerdek

Kaart ruimtelijke kaders

Onderstaande ontwikkelkaart geeft samengevat de ruimtelijke kaders weer, zoals in bovenstaande alinea's verwoord. De kaart is een vertaling van de gebiedsvisie en wordt geactualiseerd bij een definitief schetsontwerp.



Legenda

- maximale rooilijn
(geen verschuiving naar voren toegestaan, wel naar achter)
- flexibele rooilijn
(verschuiving naar voren en achter toegestaan)
- zone uitgeefbaar
(tot 1,5 meter uit maximale rooilijn)
- bouwvlak - maximale gevallengte ca. 45 m
(positie indicatief)
- maximale goot- en bouwhoogte in bouwlagen (per zijde)
- accent locatie (max. 7 bouwlagen)
- minimale tussenmaat
- doorgang naar binnenterrein (positie indicatief)
- collectieve binnentuin op parkeergarage
(min. 60% groen, gemiddeld 50 cm leeflaag)

- centraal stijgpunt - minimaal 1 per hof (positie indicatief)
- entreezijde wonen/functies
- entreezijde parkeergarage (in pandige entree)
- peilniveau
- overgangszone (nader te ontwerpen)

Ondergrond

- bestaande bebouwing - omgeving
- bestaande bebouwing - plangebied (witte lijn)
- eigendomsgrenzen
- indicatief ontwerp openbare ruimte
(dient nog worden aangepast)

5 Beeldkwaliteit

De ontwikkeling van Pelmolenhof wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan Molenzoom. Het doel van het beeldkwaliteitsplan is om de ruimtelijke samenhang ten opzichte van de plotsgewijze ontwikkeling in de Molenzoom te borgen. Het beeldkwaliteitsplan Molenzoom is nog niet vastgesteld. In dit hoofdstuk worden de beeldkwaliteitsregels beschreven die specifiek voor de ontwikkeling van Pelmolenhof van toepassing zijn.

Materiaal- en kleurgebruik

De materialisering en kleurstelling dragen bij aan een samenhangend, tijdloos en kwalitatief straatbeeld. Er wordt gebruikgemaakt van duurzame en natuurlijke materialen, zoals baksteen, en hout. De kleurstelling omvat lichte aardse tinten, die goed aansluiten bij de omliggende omgeving en de bestaande uitstraling van de gebouwen in Houten. Binnen de ontwikkeling geldt één materiaal- en kleurenpalet, met ruimte voor nuance in textuur en kleur tussen de gebouwen. Het palet is ingetogen en harmonieus, met accenten op specifieke plekken, zoals entrees, markante hoeken, de gevelbeëindiging of plint. Glanzende en reflecterende materialen worden spaarzaam toegepast en mogen de samenhang niet verstoren. Een individueel gebouw bestaat uit een duidelijk hoofdmateriaal en geeft ruimte voor een ondergeschikt nevenmateriaal, gebruikt om accenten aan te brengen. Dit is mogelijk voor bijvoorbeeld de kap of setback.

Pandsgewijze opbouw

De ontwikkeling volgt het principe van het Houtens Molenblokje waarbij geldt dat het bouwblok bestaat uit losse, kleinschalige panden. De panden zijn individueel afleesbaar doordat ze een eigen entree hebben en van elkaar kunnen verspringen in rooilijn en bouwhoogte. Repetitie en eentonigheid moet voorkomen worden zodat het bouwblok niet als een grootschalig complex oogt. De architectuur toont subtiele variatie en verfijning tussen de panden. Per pand kan gewisseld worden van kleur en toon mits subtiel (ton sur ton) en met onderlinge samenhang. Grondgebonden woningen zijn als reeks ontworpen. Het geheel van het Houtens Molenblokje is als ensemble ontworpen.

Gevelbeeld

Gebouwen hebben een hoogwaardige uitstraling en dragen bij aan de transformatie van de Molenzoom naar een kwalitatieve woonomgeving. Er is aandacht voor een rijk en gevarieerd gevelbeeld. Gevels hebben dieptewerking door bijvoorbeeld het toepassen van diepe neggen en nissen. Accenten of terugliggende delen kennen een subtiele variatie in bijvoorbeeld metselwerkverband, kleur- of materiaalwisseling (bijv. hout). Om de pandsgewijze opbouw te versterken is de ritmiek en geleiding van de gevel overwegend verticaal georiënteerd.



Licht metselwerk met setback
(Trichterhof Hasselt, De Gouden Liniaal)



Licht metselwerk met geaccentueerde plint
(Nieuw Develstein Amsterdam, LEVS)



Dubbelhoge kap
(Paper Island Kopenhagen, Cobe)



Dieptewerking en verticale geleding in de gevel
(Am Marstall Hannover, pape+pape architecten)



Alzijdige gebouwen met kap
(Krøyers Plads Kopenhagen, Cobe)



Entree met hoogteverschil in pandig opgelost
(Golvenstraat, Oostende. Kortthielens)

Kap en setback

De bebouwing vormt een afwisselend en gelaagd dorps silhouet dat past bij de schaal van Houten. Een terugliggende laag biedt bovendien visueel meer lucht aan het straatbeeld. Ook is het mogelijk middels variërende gootlijnen een levendig beeld te creëren. Panden worden op deze manier beëindigd met een (dubbelhoge) kap of een setback van één of twee lagen. De kap of setback mag een verbijzondering zijn in kleur of materiaal ten opzichte van de rest van de gevel. Binnen één ontwikkeling is er een afwisselende balans tussen het gebruik van kappen en setbacks.

Plint en entrees

Gebouwen hebben een levendige en transparante plint aan de openbare en collectieve ruimte. De plint is aan de straatzijde verhoogd uitgevoerd zodat het hoogteverschil met het parkeerdek in de woning wordt opgelost. In de plint van de gebouwen is extra aandacht voor detaillering. De collectieve entrees zijn zichtbaar en uitnodigend vormgegeven. Entrees zijn verhoogd en vormen een herkenbare verbijzondering in de architectuur. De entrees hebben zowel een toegang aan de straatzijde als aan het collectief hof. Entrees zijn ontworpen met terugliggende of uitkragende delen (bijvoorbeeld een nis of luifel) om als ontmoetingsplek te kunnen fungeren. Entrees zijn bij voorkeur gecombineerd met een gemeenschappelijke ruimte.

Balkons en loggia's

Private buitenruimtes zijn ondergeschikt aan het gebouwvolume en zijn onderdeel van de architectuur. Buitenruimtes zijn bij voorkeur voor een deel terugliggend in de rooilijn. Er wordt beoogd geborgen buitenruimtes te creëren. De buitenruimtes in de vorm van balkons of loggia's creëren een regelmatige geleding in de gevel, waardoor een duidelijk ritme ontstaat. Deze verfijning in het gevelbeeld versterkt de menselijke schaal, vergroot de sociale veiligheid omdat bewoners zicht houden op de straat en draagt bij aan een levendig straatprofiel. Uitkragingen van balkons zijn mee-ontworpen met de architectuur van de gevel en contrasteren niet met de kleurstelling. Er dient extra aandacht te worden gegeven aan borstweringen en balkonhekken in verband met privacy en windhinder. Bij voorkeur is dit (deels) gemetseld vormgegeven. Uitkragende balkons hangen niet boven openbare ruimte.

Geluidswerende maatregelen

Er is in het bijzonder aandacht voor gevels en buitenruimtes wanneer deze te maken hebben met geluidbelasting vanuit het spoor. De benodigde geluidswerende maatregelen zijn ondergeschikt aan de stedenbouwkundige en architectonische opzet. Ze zijn geïntegreerd in de architectuur en vormen geen losse elementen. Geborgen buitenruimtes zoals loggia's met ramen die op slimme manieren dicht kunnen verhogen de gebruikskwaliteit en woongenot.

Installaties en technische ruimtes

Nutsvoorzieningen, technische ruimtes en eventuele bergingen op de begane grond worden zorgvuldig ingepast en zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Hieronder vallen ook benodigde transformatoren van de nutspartijen. Ook installaties op het dak zijn niet zichtbaar vanaf de straat. Er is aandacht vereist voor het ontwerp van de daklijst. Daken worden multifunctioneel ingezet voor collectief gebruik, klimaatadaptatie en energieopwekking.

Collectieve binnentuin

De binnentuin wordt als collectieve buitenruimte vormgegeven en moet van hoge ruimtelijke en functionele kwaliteit zijn. De binnentuin heeft een zeer groen karakter en daarnaast een waterbergende functie. Voor de inrichting van de binnentuin geldt dat deze ontmoeting en verblijf moet faciliteren. De

collectieve binnentuin sluit op een zorgvuldige manier aan op de openbare ruimte, er is hier met name aandacht gevraagd vanwege het hoogteverschil. Een landschapsarchitect stelt verplicht een inrichtingsplan op voor het binnenterrein en de aansluiting op de openbare ruimte.



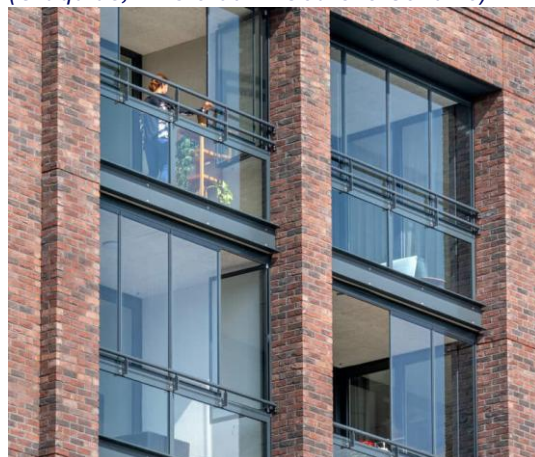
*Half inpandige balkons
(ODE, Amsterdam. Studioninedots)*



*Balkons onderdeel van architectuur
(Cruquius, Amsterdam. Geurst & Schulze)*



*Hoge transparante entree in terugliggende nis
(Zuiderschans, Den Bosch. KAW)*



Inpandige buitenruimtes met geluidswerende maatregelen (Stadskeerkring, Haarlem. SVP)



*Groen parkeerdek met bomen in volle grond
(Bosrijk, Eindhoven. Karres en Brands)*



*Collectieve groene binnentuin
(Veemarkt, Utrecht. DELVA)*

6 Beleidskaders

6.1 Gemeentelijke beleidskaders

Onderstaand zijn verschillende gemeentelijke beleidskaders opgenomen die bij de uitwerking van het project in acht genomen dienen te worden, voor zover die nog niet in de andere paragrafen zijn vermeld.

De onderstaande links verwijzen naar de Gebiedsvisie CMK en de Omgevingsagenda.

- [Gebiedsvisie CMK Houten groeit groen, dorps en duurzaam](#)
- [Omgevingsagenda Houten 2040 en verder](#)

Sociale beleidskaders

Sociale Koers gemeente Houten 2026-2029

[Nota toekomst van maatschappelijk vastgoed 2025-2035 | Lokale wet- en regelgeving](#)

Portefeuilleplan 2026-2030

Historisch karakter/erfgoed

Er is geen cultuurhistorisch erfgoed in dit plan waar rekening mee moet worden gehouden.

Archeologie

Er zijn geen archeologische beperkingen in het plangebied.

6.2 Openbare ruimte

Voor de verdere groei en ontwikkeling van Houten is een samenhangende en toekomstgerichte inrichting van de openbare ruimte noodzakelijk. Binnen *Houten Bouwt* hanteren we een generiek kader dat richting geeft aan de inrichtingseisen voor de fysieke leefomgeving en tegelijkertijd voldoende ruimte biedt om per gebied tot maatwerkoplossingen te komen.

Kaders voor techniek en uitvoering:

Voor alle technische en uitvoeringsaspecten sluiten wij aan bij twee leidende documenten:

- [HIOR](#) – Handboek Inrichting Openbare Ruimte
Het HIOR bevat aanvullende gemeentelijke uitgangspunten die verder gaan dan de landelijke minimeisen. Hiermee borgen we een hoogwaardige, veilige en duurzame inrichting van onze openbare ruimte.
- [WRP](#) – Water- en Rioleringsplan 2024–2027
Dit plan vormt het kader voor klimaatadaptief waterbeheer, duurzame rioleringsoplossingen en een robuust watersysteem in Houten.

Toekomstbestendige leefomgeving

De aanpak binnen *Houten Bouwt* ondersteunt Houten de ambitie om verder te ontwikkelen als een gezonde, duurzame en prettig functionerende gemeente. Door ontwerp, uitvoering en beheer integraal te benaderen, kunnen wij gericht sturen op:

- een robuuste en klimaatbestendige openbare ruimte
- rekening houden in het ontwerp met toekomstige ontwikkelingen in de naastgelegen gebieden (koppelkansen)
- een betere voorspelbaarheid van investeringen over de volledige levensduur
- een beheerslast die aansluit bij de ambities van de gemeente
- een consistente ruimtelijke kwaliteit die past bij de identiteit van Houten

Afvalinzameling

Afvalbakken en containers zijn uit het zicht. Voor Pelmolenhof is het noodzakelijk een (ondergrondse) afvalvoorziening te maken of uit te breiden. De positie van deze afvalvoorziening wordt nader bepaald in afstemming met de gemeente en afvalinzamelaar. Bij de uitwerking van het project en de openbare ruimte moet voldoende ruimte worden gereserveerd voor de afvalinzameling en tijdelijke (in pandige) opslag.

Bij ondergrondse inzameling (door de gemeente te bepalen) komen de kosten voor levering en plaatsing van de ondergrondse containers voor rekening van de ontwikkelaar. Bij appartementen is het uitgangspunt dat alle afvalstromen ondergronds worden ingezameld.

Groen, water en natuur (ecologie, flora en fauna)

Meer, beter en verbonden Groen! Visie groen en biodiversiteit Houten (1 september 2020).

In deze visie wordt beschreven dat het van belang is om bij elke ruimtelijke ontwikkeling te kijken hoe het aanwezige groen behouden en waar mogelijk versterkt en uitgebreid kan worden. Dus meer en kwalitatief beter groen. Hierbij dus niet alleen kijken naar groen dat mooi oogt, maar nadrukkelijk ook naar soorten die een flinke bijdrage kunnen leveren aan de biodiversiteit. Hierbij waar mogelijk ook kiezen voor kleine hoogteverschillen, plekken waar water kan blijven staan en bomen, struweel en onderbegroeiing. Ook in, op en aan de nieuwe bebouwing kan met groene daken, groene gevels en het inbouwen van voorzieningen voor gebouw bewonende soorten veel bereikt worden op het vlak van biodiversiteit en dit soort maatregelen dragen ook bij aan een gezonden en prettige leefomgeving, verminderen hittestress e.d..

We zijn bezig met een soortenmanagementplan voor gebouwbewonende soorten. Dat wordt op dit moment getoetst door de provincie.

In het kader van beter verbonden groen is in de CMK-visie aangegeven dat het gewenst is om een stevige groene verbinding te maken via de Molenzoom tussen de parkenstructuur in het noorden van Houten en de Vijfwal in het zuiden. Dit is iets overkoepelends dat dit soort kleinere projecten overstijgt, maar het is wel van belang dat alle projecten hier een bijdrage aan leveren.

Het is van belang dat er goed gekeken wordt naar de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Dat die goed geïnventariseerd en op een zorgvuldige manier ingepast worden. Wanneer bomen gekapt moeten worden, of er ontwikkelingen zijn die impact hebben op aanwezige soorten, dan is er waarschijnlijk een ecologisch werkprotocol nodig en kan het zijn dat er mitigerende om compenserende maatregelen getroffen moeten worden.

Volgens de natuurherstelwet mag er vanaf 2030 geen nettoverlies aan kroonbedekking van bomen zijn. Bij ontwikkelingen moet hiermee rekening gehouden worden. Wanneer een ontwikkeling vraagt om

bomenkap, moet er dan ook niet alleen vervangen worden, maar ook de kroonbedekking moet worden meegewogen. Ook moet er bij vervanging en aanplanting rekening gehouden worden met de 7-15-30 regel om diversiteit in bomenbestand te houden. Ambitie percentage verharding in tuinen is maximaal 40% verharding. Het zou mooi zijn als voor de binnentuin deze ambitie wordt meegenomen. Voor het beheer is het belangrijk dat het groen en de bomen in de openbare ruimte beheerd kunnen worden volgens de huidige en toekomstige werkwijze. Dat betekent dat wij de ruimte moeten hebben om beheer goed uit te voeren en dat er geen onduidelijkheden ontstaan wanneer particulier terrein grenst aan de openbare ruimte. De invulling van het groen en de bomen in de openbare ruimte moet volgens HIOR, maar voor de inrichting van het groen is het belangrijk dat door de beheerafdeling van de gemeente bij de keuzemomenten mee wordt besloten.

Ondergrond (riolering, kabels en leidingen)

Voorzieningen voor nuts (kabels, leidingen, regelkasten) worden in pandig, op eigen terrein opgelost. Daarbij zijn voorzieningen bouwkundig geïntegreerd. Belangrijk hierbij is om ook rekening te houden met kelders, parkeergarages en tijdelijke bouwkuipen die buiten de kavel worden gesitueerd als ook in pandige traforuimtes of andere in pandige nutsvoorzieningen. Nutsleidingen liggen onder het trottoir, met een nutsprofiel van minimaal 1,5m.

Klimaatadaptatie

De gemeente Houten is door klimaatverandering kwetsbaar voor wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen. Wateroverlast vormt vooral in de bebouwd omgeving een bedreiging. Bij een extreme bui die zich volgens de statistieken eens per 100 jaar voordoet zal één derde van de wegen onder water staan (> 15cm). Voor hitte is Houten minder kwetsbaar, omdat de gemeente veel groen heeft en het buitengebied meestal dichtbij is. Toch kunnen de gevoelstemperaturen in het dicht bebouwde Houten-centrum tot wel 15 °C hoger zijn dan in het buitengebied. Dit is het stedelijk hitte-eiland effect.

Bij de uitwerking van het project dient rekening te worden gehouden met het klimaatadaptatieplan 2022-2027. Onderdeel daarvan zijn de resultaten van de klimaatverkenning 2015. In 2026 zal een geactualiseerde klimaatverkenning beschikbaar komen in de vorm van het SSW (systeemonderzoek stedelijk water). Het SSW zal als dit beschikbaar komt bij de uitwerking van het plan in acht genomen moeten worden.

Het klimaatadaptatieplan is te vinden met de volgende link:

https://www.houten.nl/fileadmin/user_upload/Thema/Gemeentelijke_organisatie/Onderzoek_en_cijfers/Duurzaamheid/Klimaatadaptatieplan_Houten_2022-2027_def_december_2022_.pdf

Waterberging

Er geldt een eis van 40 mm regenwateropvang en berging ten opzichte van het totale verharde oppervlak. Dit mag worden ingevuld via een polderdak, ondergrondse krattensystemen of een wadi (mits de toekomstbestendigheid van de wadi is geborgd) parkeervakken op eigen terrein in de open lucht voorzien van waterpasserende verharding, (niet van toepassing op ondergrondse parkeerplekken) De overloop van de regenwaterberging op eigen terrein, 40 mm per m2 verhard oppervlak, dient op maaiveldniveau te worden aangesloten op de openbare ruimte. De kan op verschillende locaties rond de plot. Daken kunnen ook benut worden voor regenwateropslag met geleidelijke lozing van het geborgen regenwater naar de openbare ruimte, zgn. Polderdaken.

Wanneer Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden op grond van de waterschapsverordening een hogere bergingseis voor regenwater oplegt, is die leidend.

Waterberging op straat

In de opgave voor klimaatbestendig bouwen wordt om een minimaal hoogteverschil van 30cm tussen de as van de weg en het bouwpeil gevraagd om bij hevige en extreme neerslag regenwater tijdelijk op de wet te bergen zonder waterschade in het pand. Bij de uitwerking van het plan moet hiervoor een passende oplossing worden bedacht.

6.3 Houtens DNA

De gemeenteraad heeft het Houtens DNA op 1 juni 2023 formeel vastgesteld. Deze tien kernwaarden zijn samen met de Houtense gemeenschap en deskundigen opgesteld. De kernwaarden vormen de basis voor ontwikkelingen, plannen, visie en beleid binnen het fysieke domein. Het DNA geldt van dorp tot pand. Hieronder staan de tien kernwaarden voor geheel Houten opgesomd. Een volledige uitleg van het Houtens DNA is te vinden op: <https://www.houten.nl/houten-in-ontwikkeling/visies/houtens-dna>



Groen omarmd en groen omringd – omgekeerd ontwerpen



Krachtige betrokken samenleving - inwonersparticipatie



Houtense fietsstructuur – gezonde mobiliteit



Voorzieningen – sociaal en stedelijk



Auto anders – trein prominent aanwezig



Ondernemerschap – inventief en duurzaam



Buurtten met eigen identiteit – menselijke maat



Multidisciplinair ontwerpen – van begin tot eind



Dorps karakter – bouwen aan gemeenschappen



Regie nemen – samen optrekken



Dorps karakter
Bouwen aan
gemeenschappen



Buurt met
eigen identiteit
Menselijke maat

Karakter van de Molenzoom

Elke buurt is architectonisch herkenbaar en vormt een variatie binnen een samenhangend geheel. De losstaande paviljoens lenen zich voor een flexibele invulling van woon- werkbehoeften van Houten op de lange termijn. Er is meer gebruiksgroen nodig om woonkwaliteit te garanderen.

Hierbij valt een koppeling te maken met de volgende onderdelen van het Houtens DNA:

- Buurt met eigen identiteit - menselijke maat
- Dorps karakter - Bouwen aan gemeenschappen



Multidisciplinair
ontwerpen
Van begin tot eind



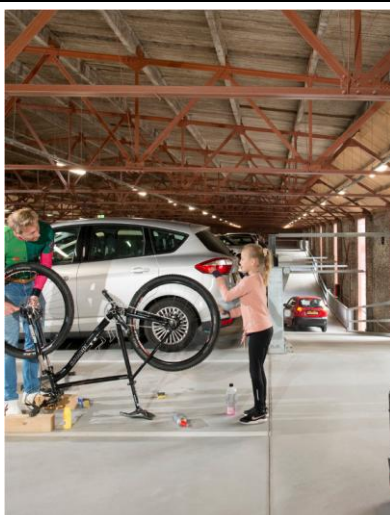
Voorzieningen
Sociaal en stedelijk

Diversiteit in gebruikers

De Molenzoom is een buurt voor jong en oud. Door te bouwen voor ouderen, gezinnen en jongeren bevorderen we de doorstroming in Houten. De centrale ligging nabij voorzieningen maakt dit mogelijk. Daarbij blijft ruimte voor lokaal en innovatief ondernemerschap.

Hierbij valt een koppeling te maken met de volgende onderdelen van het Houtens DNA:

- Multidisciplinair ontwerpen - Van begin tot eind
- Voorzieningen - sociaal en stedelijk
- Regie nemen - samen optrekken



Ondernemerschap
Inventief en
duurzaam



Voorzieningen
Sociaal en stedelijk

Gemengde woon- werkbuilt

De Molenzoom speelt flexibel in op een evenwichtige woon-werkbalans voor Houten. Het evenwicht wordt bewaard door naast woonfuncties, ook in te zetten op bijbehorende voorzieningen en kleinschalige hoogwaardige kantoorfuncties.

Hierbij valt een koppeling te maken met de volgende onderdelen van het Houtens DNA:

- Ondernemerschap - inventief en duurzaam
- Voorzieningen - sociaal en stedelijk
- Krachtige betrokken samenleving - inwonersparticipatie



Auto anders
Trein prominent
aanwezig



Houtense
fietsstructuur
Gezonde mobiliteit

Focus op de fietser en voetganger

We creëren een comfortabele en veilige omgeving voor de fietser en voetganger. Daarnaast vertragen we het autoverkeer. Voor nieuwe ontwikkelingen zetten we in op collectieve fietsenstallingen en deelmobiliteit.

Hierbij valt een koppeling te maken met de volgende onderdelen van het Houtens DNA:

- Auto anders - trein prominent aanwezig
- Houtense fietsstructuur - gezonde mobiliteit



Groen omarmd en
groen omringd
Omgekeerd
ontwerpen

Groen versterken

We zien De Molen als statige laan die groener, biodiverser en klimaatadaptiever wordt ingevuld. Parkeerplaatsen aan de Molen worden verruild voor groen en bomen. Grootschalige parkeerterreinen worden aan het zicht onttrokken op eigen terrein. Deelmobiliteit wordt gestimuleerd.

Hierbij valt een koppeling te maken met de volgende onderdelen van het Houtens DNA:

- Groen omringd en groen omringd - omgekeerd ontwerpen

6.4 Duurzaamheid

Binnen dit ontwikkelkader wordt verwezen naar het toetsingskader van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Gemeente Houten heeft het convenant getekend, omdat het past bij haar eigen ambities op het gebied van de energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit en biodiversiteit. Het convenant geldt voor nieuwbouw en gebiedstransformaties. De Gemeente Houten heeft het ambitieniveau Zilver gekozen. Dit geldt voor alle onderwerpen in het toetsingskader. Enkele relevante onderwerpen worden hieronder specifiek toegelicht.

Duurzame energie

Op gebied van energie wordt de systematiek van BENG voor nieuwbouw aangehouden. Dit betekent dat woningen zo goed als energieneutraal moeten zijn. BENG is onderverdeeld in onder andere een minimaal aandeel hernieuwbare energie (BENG3) en een maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling (BENG1). Pelmolenhof is een sloop-nieuwbouw opgave. De gemeente streeft hiervoor naar het ambitieniveau Zilver. Daarbij geldt gasloos bouwen en de normen $BENG1 = < 61,8 \text{ kWh/m}^2/\text{jr}$.

Circulair bouwen

Vanuit het convenant wordt er gestreefd naar een MPG-score van 0,5, vooruitlopend op de wettelijke verplichting van 2030. Hiervan kan alleen onderbouwd worden afgeweken. Deze score is een versimpelde weergave van het LCA. Er wordt naar gestreefd dat tenminste 45% van de bouwmaterialen biobased of circulair is. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning moet bij elke nieuwe ontwikkeling een materialenpaspoort worden opgesteld.

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

Pelmolenhof valt binnen het convenant onder een grootschalig project. Hierbij geldt dat de ontwikkeling een hoogwaardig habitat creëert voor ten minste gebouwbewonende soorten en twee andere soortencategorieën, verdeeld in vijf hoofdgroepen:

1. Gebouw bewonend
2. Boom bewonend
3. Aan struweel gebonden
4. Aan bloemrijk grasland gebonden
5. Aan water en oevers gebonden

Voor Pelmolenhof zijn naast categorie 1, categorie 2 en 3 realistisch in te passen.

6.5 Milieu en omgevingsaspecten

Voor het beschermen van een veilige en gezonde leefomgeving is het van belang dat de verschillende milieuthema's zorgvuldig worden afgewogen bij de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Binnen deze afweging moet worden onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Voor het thema milieu betekent dit dat wordt geborgd dat zowel nieuwe als bestaande woningen en andere gevoelige functies worden beschermd tegen een onaanvaardbare milieubelasting.

In de onderstaande paragrafen wordt per relevant milieuthema beknopt toegelicht welke aandachtspunten van toepassing zijn voor deze ontwikkeling. Deze toelichting vormt een eerste duiding van de aspecten die bij de verdere planuitwerking moeten worden onderzocht en gemotiveerd.

Voor een uitgebreidere en thematische onderbouwing kan gebruik worden gemaakt van het Format Ruimtelijke Motivering Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) van de gemeente Houten. Dit format biedt per thema de benodigde toetsingskaders en structuur voor een volledige ruimtelijke motivering.

Geluid

De ontwikkellocatie bevindt zich binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen en de spoorweg. Er zal middels akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat er wordt voldaan aan de standaardwaarde voor geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige gebouwen, zoals woningen. Voor gemeentewegen is deze waarde 53 dB (L_{den}) en voor spoorwegen 55 dB (L_{den}). Wanneer niet aan deze standaardwaarde kan worden voldaan, moet worden aangetoond welke maatregelen mogelijk zijn om de overschrijding van de standaardwaarde (zoveel mogelijk) te mitigeren. Hierbij mogen de grenswaarden voor gemeentewegen en spoorwegen (respectievelijk 70 dB en 65 dB (L_{den})) niet worden overschreden. Elke woning zal ten minste een gevel moeten bevatten die voor alle bronnen aan de standaardwaarde voldoet.

Trillingen

De spoorverbinding Utrecht–Den Bosch, die in de nabijheid van het gebied ligt, kan mogelijk trillinghinder veroorzaken. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet daarom rekening worden gehouden met mogelijke trillingseffecten. Hierbij moet worden aangetoond dat kan worden voldaan aan streefwaarden van Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch Rotterdam.

In dit kader wordt uitgegaan van een zone van 280 meter vanaf het spoor, waar sprake kan zijn van onaanvaardbare trillinghinder. Dit betekent dat voor gevoelige functies, zoals woningen, binnen deze zone moet worden onderbouwd:

- in welke mate trillingen kunnen optreden, en
- of maatregelen nodig en mogelijk zijn om hinder te beperken.

Mogelijke maatregelen kunnen zowel landschappelijk (bijvoorbeeld aanpassingen in inrichting of afstand) als constructief van aard zijn (bijvoorbeeld funderingsaanpassingen, bouwmethoden of trillingwerende voorzieningen).

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dient hier in een vroeg stadium aandacht aan te worden besteed, zodat afwegingen tijdig kunnen worden gemaakt en eventuele maatregelen integraal onderdeel van het ontwerp kunnen worden.

Omgevingsveiligheid

Het plangebied bevindt zich in het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de spoorverbinding Utrecht – Den Bosch. Binnen een aandachtsgebied zijn mensen zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd tegen de effecten van een ramp met gevaarlijke stoffen. Zeer kwetsbare gebouwen worden waar mogelijk gescheiden van risicobronnen. Dit zijn bijvoorbeeld basisscholen of een kinderopvang. Indien deze worden toegestaan binnen een explosieaandachtsgebied dient dit te worden gemotiveerd en dienen in ieder geval bouwkundige maatregelen te worden getroffen als bedoeld in artikel 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Daarnaast moet voor kwetsbare gebouwen, zoals woningen, worden afgewogen hoe deze op zoveel mogelijk afstand van de bron (spoorlijn) kunnen worden geplaatst en, in het geval van een calamiteit, ten alle tijden van de bron af gevlucht kan worden.

Voor alle nieuwe gebouwen geldt als aandachtspunt dat ventilatie van de gebouwen mechanisch afsluitbaar is en deze afsluiting op een makkelijk toegankelijke locatie geplaatst moet worden. Hiermee kan in geval van een incident toetreding van schadelijke of giftige gassen worden voorkomen. Dit is extra belangrijk in een gifwolkaandachtsgebied. Het ontwerp zal ter beoordeling ook aan de VRU moeten worden voorgelegd.

Bluswatervoorziening

Bij de uitwerking van het project moet vroegtijdig rekening worden gehouden met voorzieningen voor bluswater. Hier is vaak pas in een (te) laats stadium aandacht voor bij de uitwerking van de plannen

Onderstaand een aantal koppelingen naar nuttige publicaties:

- [Handreiking Omgevingsveiligheid in het omgevingsplan](#)
- [Handreiking bouwstenen fysieke veiligheid voor het omgevingsplan](#)
- [Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid](#)

Luchtkwaliteit

De gemeente Houten valt onder het aandachtsgebied voor zowel stikstofdioxide (NO₂) als fijnstof (PM₁₀). Aangezien het gaat om het toevoegen van minder dan 1500 woningen zal de ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit zal als dusdanig in de onderbouwing moeten worden opgenomen.

Bodem

Bij een wijziging van kantoren naar wonen is er in het kader van bodem sprake van gevoeliger gebruik. Er zal daarom historisch bodemonderzoek (conform NEN 5725) nodig zijn om in beeld te brengen of er op de locatie wordt voldaan aan de bodemkwaliteit voor wonen. Uit dit onderzoek zal blijken of er vervolg bodemonderzoek nodig zal zijn en in welke mate.

Stikstof

Voor de ontwikkeling zal een voortoets stikstof moeten worden uitgevoerd waarbij de stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden wordt berekend voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase. Hiervoor zal een stikstofrapportage met een Aeries-berekening moeten worden opgesteld.

Sociale veiligheid

De gemeente Houten streeft naar een gemeente waarin inwoners zich veilig voelen. Sociale veiligheid vormt daarmee een essentieel uitgangspunt bij de ontwikkeling en inrichting van een plangebied. Een sociaal veilige omgeving draagt bij aan het gevoel van veiligheid, het welzijn van gebruikers en de leefbaarheid van het gebied.

Bij de ontwikkeling wordt ingezet op een overzichtelijke, toegankelijke en goed verlichte openbare ruimte, waarbij ontmoeting wordt gestimuleerd en ongewenst gedrag wordt ontmoedigd. Ontwerpkeuzes dragen bij aan sociale controle, heldere zichtlijnen en een logische routing voor langzaam verkeer. Functies worden waar mogelijk zodanig gesitueerd dat sprake is van levendigheid en ogen op de straat.

Het ontwerp dient gebaseerd te zijn op de uitgangspunten van het politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) en sluiten aan bij de visie en missie van het Integraal Veiligheidsprogramma Houten 2024-2027.

6.6 Sociaal

De doelstellingen van de sociale koers van de gemeente Houten 2026-2029 gelden voor alle inwoners en partners van de gemeente Houten, dus ook in het gebied van CMK. Dit vertaalt zich met name op het gebied van het programma voor wonen, sociale voorzieningen en de inrichting van de buitenruimte en openbare ruimte. Met het programma zetten we in op het bevorderen van fysieke en psychische welzijn en gezondheid; scholing en werk; veiligheid en bestaanszekerheid; ontmoeten, naar elkaar omkijken en de juiste ondersteuning of zorg ontvangen.

Op het gebied van maatschappelijke voorzieningen heeft de raad de nota Toekomst maatschappelijk Vastgoed 2025-2035" vastgesteld met daarin een analyse van de vraag en aanbod van maatschappelijk vastgoed in Houten en een advies voor nadere uitwerking en aandachtspunten, ook in gebieden voor gebiedsontwikkeling.

Gezonde leefomgeving (lucht, geluid, geurhinder en bodem)

95% van de toegepaste materialen is vrij van giftige stoffen van de 'Banned list of Chemical C2C Certified CM Product Standard V3.0'.

Temperatuuroverstijging in de woning wordt tegengegaan. Volgens de TOjuli (temperatuuroverstijging Juli) wordt een maximale overstijging van 1,2 aangehouden.

Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving:

- Tenminste 40% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand (21 juni) voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst en minimaal 30 % op buurniveau.
- Koele, schaduwrijke verblijfsplekken zijn op loopafstand (300 meter) aanwezig en openbaar toegankelijk.
- 40% van alle horizontale en verticale oppervlakken wordt warmtewerend of verkoelend ingericht.
- De koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs)ruimte in de directe omgeving.
- Vitale en kwetsbare functies en groenvoorzieningen in de openbare ruimte moeten bestand zijn tegen de hitte.

Gezonde sociale leefomgeving (bewegen, ontmoeten)

Met verwijzing naar de Omgevingsagenda Houten 2024 en verder streven we naar hechte dorps- en buurtgemeenschappen in een aantrekkelijke leefomgeving (schoon, gezond, groen en veilig). Gemeenschappen met een cultuur die zegt: "We helpen elkaar en doen het samen!" bevorderen de sociale cohesie. In zulke gemeenschappen wordt deelgebruik steeds gewoner en neemt het belang van eigen bezit af. De fysieke leefomgeving kan, als we die goed inrichten een verbindende factor zijn. Een plek waar bewoners elkaar ontmoeten, samen sporten en een praatje maken. En een plek die uitnodigt tot een gezonde levensstijl. Zo wordt de leefomgeving een weerspiegeling van de eigen identiteit.

Als gemeente hechten we eraan dat iedereen mee kan doen, dat niemand wordt buitengesloten en onze inwoners gezond oud kunnen worden. Dit vraagt, onder andere door het toenemend aantal ouderen, om een andere aanpak dan in de tijd toen we als groeikern vooral jonge gezinnen huisvestten. We zetten daarom de komende jaren in op (verkeers)veiligheid, bereikbaarheids- en zorgoplossingen. We willen werken aan een gezonde en schone leefomgeving. Zo wordt de leefomgeving een weerspiegeling van de eigen identiteit.

6.7 Economie

Bedrijven, detailhandel, dienstverlening/voorzieningen

Houten kent veel kleine bedrijfjes, die veelal vanuit huis worden uitgeoefend. Het beleid daarover is weergegeven in de nota beroep en bedrijf aan huis. Naast beroepsgroepen die vooral kantoor gerelateerd zijn, komen echter ook dienstverlening, verzorgende beroepen en webshops voor. Het is belangrijk dat er ruimte in/aan huis is voor klantbezoek en (beperkte)opslag. Vanuit de Retailvisie zijn detailhandelsactiviteiten (micro winkels) in dit gebied niet gewenst.

7 Vervolgtraject

7.1 Participatie

De initiatiefnemer draagt, in samenspraak met de gemeente, verantwoordelijkheid om bewoners tijdig te betrekken bij de planvorming. Dit is nodig om draagvlak te creëren en input vroegtijdig op te halen. Participatie helpt bij bevordering van het (ontwerp)proces. Initiatiefnemer is verplicht te participeren volgens de vastgestelde Leidraad omgevingsinitiatieven & Participatie.

Op 6 mei 2026 heeft de ontwikkelaar vanuit een bloemenstal passanten aangesproken om woonwensen te inventariseren en ze te wijzen op de aanstaande ontwikkeling. Daar is ook gewezen op de informatiebijeenkomst die op 13 mei zal plaatsvinden. Tijdens de gesprekken is aan de passanten gevraagd wat ze belangrijk vinden bij de herontwikkeling van de locatie. Hierbij is gesproken over de gewenste woningen en inrichting van de buitenruimte en ook voor wie de woningen gebouwd zouden moeten worden.

Verslag 6 mei

Op woensdagmiddag 6 mei zijn meer dan 600 bloemen in bossen uitgedeeld aan voorbijgangers. Samen met een lokale bloemist is een bloemenhoekje ingericht op Het Rond om mensen te benaderen met de boodschap 'Een bloemetje van ons, een idee van jou?' We hebben meer dan 100 inwoners en ondernemers gesproken. De enquête is ingevuld door 52 respondenten die zowel inwoner als woningzoekende zijn. Ook omwonenden van de locatie zijn vertegenwoordigd.

Uit de antwoorden blijkt dat respondenten vooral behoefte zien aan woningen voor starters en jongeren. Dit wordt door 30 van de 52 respondenten genoemd. Daarnaast noemen 16 respondenten woningen voor senioren. Op de vraag wat de lokale woningmarkt het meest helpt, kiest eveneens de grootste groep voor starters sneller aan een eerste woning helpen. Een aanzienlijke groep noemt daarnaast het belang van doorstroming van senioren uit grotere woningen.

Over de invulling van het plan zijn de meningen verdeeld. 29 respondenten kiezen voor nadruk op betaalbaar en compact wonen, terwijl 23 respondenten kiezen voor ruimer en comfortabel wonen. In de openbare ruimte vindt bijna de helft van de respondenten een balans tussen groen/privacy en ontmoeting belangrijk. Bij de inrichting is er een duidelijke voorkeur voor een groene en natuurlijke/weelderige inrichting.

In de open antwoorden komen vooral de volgende punten terug: betaalbaarheid, groen, variatie in woningaanbod, voldoende ruimte, veiligheid, goede communicatie met omwonenden en aandacht voor bereikbaarheid, parkeren en voorzieningen. Meerdere respondenten vragen expliciet om woningen voor starters, jongeren en/of senioren, en enkele respondenten benadrukken dat woningen niet te klein moeten worden.



Impressie activiteit 6 mei 2026

Verslag 13 mei

Tijdens de bewonersavond over de ontwikkeling van de Pelmolenhof ontvingen we circa 45 bezoekers. De bijeenkomst vond plaats bij Sportclub Houten aan de Pelmolen 7. Onder de aanwezigen waren vooral omwonenden en geïnteresseerden in een toekomstige woning. Ook kwamen enkele bezoekers van buiten Houten, onder wie mensen uit Utrecht die overwegen terug te verhuizen naar Houten. Daarnaast waren er vertegenwoordigers aanwezig van onder meer belangenverenigingen en de kerk.

Veel bezoekers hadden vragen over het woonprogramma, de grootte en betaalbaarheid van de woningen, de verwachte prijsklasse, de planning en de wijze van toewijzing. Betaalbaarheid werd meerdere keren genoemd als aandachtspunt.

Tijdens de avond werden twee rondleidingen georganiseerd. De eerste rondleiding, om 17.30 uur, werd begeleid door de architect en trok ongeveer tien deelnemers. Tijdens deze rondleiding werd stilgestaan bij de plek waar de woningen zijn voorzien en bij de toekomstige parkeeroplossing. De vragen gingen vooral over praktische zaken, zoals woninggroottes, prijzen en parkeren. Aan de tweede rondleiding, om 18.30 uur, nam één deelnemer deel.

Bezoekers konden ook op panelen hun ideeën, wensen en aandachtspunten meegeven. Daarbij werd onder meer belangstelling uitgesproken voor woningen voor starters en senioren, appartementen met minimaal twee slaapkamers en een balkon, en duidelijkheid over de woningtoewijzing.

Als belangrijke aandachtspunten voor een aantrekkelijk woongebied werden onder andere genoemd: voldoende buitenruimte, betaalbare koopwoningen, een lift, een realistische parkeernorm, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, aandacht voor geluidsoverlast en fijnstof, voldoende afvalvoorzieningen en een nette inrichting van de buitenruimte.

Als sterke punten van de ontwikkeling werden onder meer de groene buitenruimte, de voorgestelde bouwhoogte en de ondergrondse parkeergarage genoemd. Daarnaast werden aandachtspunten meegegeven over netcongestie, het aantal woningen in verhouding tot de beschikbare ruimte, privacy en overzicht in de buitenruimte, en de gewenste minimale woninggrootte.



Impressie bijeenkomst 13 mei 2026

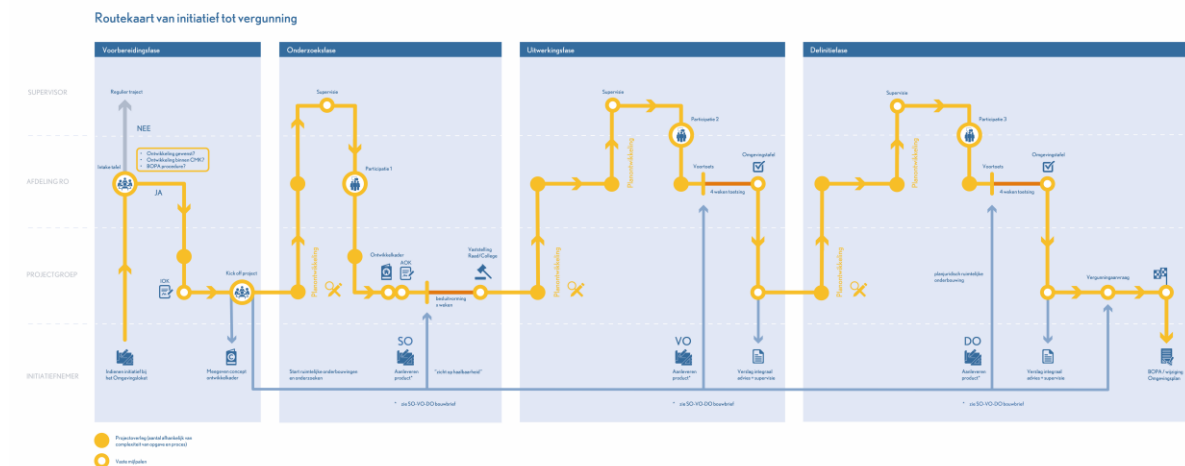
Vervolgtraject participatie

Bij de verdere uitwerking van het initiatief zullen nog verschillende participatie/communicatiemomenten worden georganiseerd door de ontwikkelaar. Hierbij informeren ze niet alleen de omwonenden maar halen zij ook informatie op. De ontwikkelaar heeft een participatieplan opgesteld, welke als bijlage bij het ontwikkelkader is opgenomen.

Bij ontwikkeling van het voorkeursscenario worden de huidige bewoners van de locatie zeer nauw betrokken bij de uitwerking van hun mogelijk nieuwe woningen.

7.2 Planproces

Onderstaand is schematisch het te doorlopen proces om tot de start van de realisatie van het project te komen. Dit ontwikkelkader is beoordeeld op de omgevingstafel. Op basis van deze beoordeling wordt het aangeboden aan het college en de gemeenteraad voor de besluitvorming. Na een positief besluit is het ontwikkelkader de basis voor de initiatiefnemer om het project verder uit te werken naar een voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO). Het VO en DO zullen op de omgevingstafel worden beoordeeld, waar nodig worden eisen/aanwijzingen voor de verdere uitwerking meegegeven. Op basis van een positieve beoordeling door de omgevingstafel van het DO kan het vergunningentraject worden opgestart.



Routekaart van initiatief tot vergunning

7.3 Planologisch juridisch proces

Voor de op te stellen ETFAL-motivering wordt verwezen naar de format Ruimtelijke motivering BOPA van de gemeente Houten. Volgens het format moet in de Ruimtelijke motivering onder andere worden ingegaan op:

- Huidige situatie en nieuwe situatie
- Toetsing aan beleid
- Aspecten fysieke leefomgeving en milieu
- Participatie
- Economie en financiën
- Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties
- Voorstel opname BOPA in omgevingsplan

Het BOPA format wordt beschikbaar gesteld door de gemeente.

Voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) geldt meestal de reguliere procedure. Er is een bindend advies van de gemeenteraad nodig zijn voordat van het omgevingsplan afgeweken wordt.

Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag voor het verlenen van de omgevingsvergunning. De verwachte doorlooptijd van de planologische/milieukundige beoordeling is gemiddeld 6 tot 10 maanden. Daarna is er bezwaar en beroep mogelijk.

Plan-mer-plicht gebiedsvisie CMK

Door de Omgevingsdienst Utrecht is beoordeeld hoe om te gaan met mogelijke mer-(beoordelings)plichten bij de ontwikkelingen binnen de visie.

De gebiedsvisie is als zodanig niet aangewezen als een ruimtelijke orderningsfiguur waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. De mer-regelgeving, zoals vervat in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob) is niet van toepassing. In de gebiedsvisie worden bestaande beleidskaders vertaald naar de ontwikkeling van CMK. Er worden geen nieuwe kaders gepresenteerd voor de ontwikkeling.

Het is aannemelijk dat de ontwikkeling zal vallen onder een stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld onder J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat er een mer-beoordelingsplicht geldt voor de ontwikkeling.

In de mer-beoordeling zal moeten worden onderbouwd of er (geen) significante negatieve milieueffecten worden verwacht ten gevolge van de ontwikkeling. Hierbij zal ook aandacht moeten zijn voor de cumulatie van dit project andere projecten in de omgeving. Door de beoogde samenhang van het gehele CMK-gebied zullen de milieueffecten van alle plots, voor zover deze cumuleren met de milieueffecten van deze specifieke ontwikkeling, samen hierin moeten worden meegenomen.

7.4 Planning

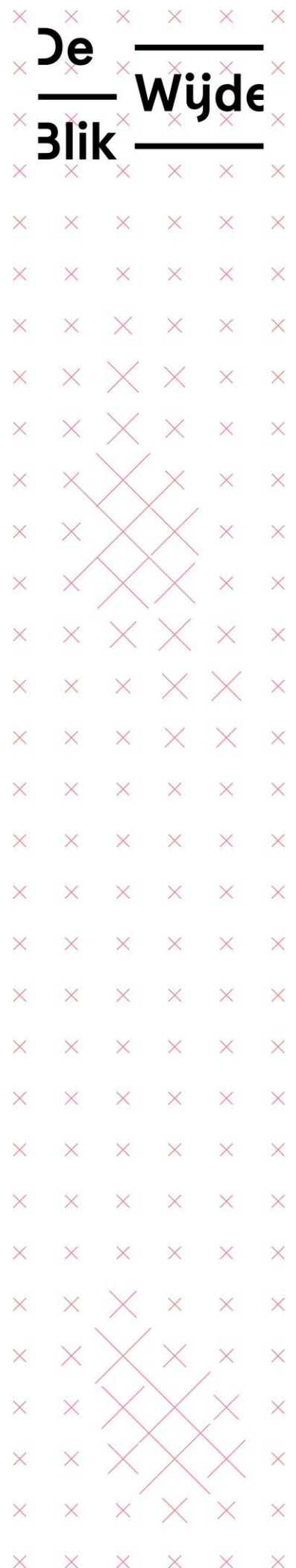
In Bijlage II de planning d.d. 1 mei 2026 opgenomen. Ontwikkelaar en gemeente streven ernaar volgens deze planning het project te ontwikkelen en realiseren. Het betreft een streefplanning waaraan geen rechten/plichten kunnen worden ontleend.



Participatieplan Pelmolenhof Houten

Plan van aanpak
14 april 2026
P26-a

De
Wijde
Blik



Inhoud

1. Aanleiding	3
2. Huidige situatie	4
3. Strategische keuzes	5
4. Participatiedoelgroepen	6
5. Participatieniveaus	7
6. Participatiethema's en -niveaus	8
7. Procesaanpak	9
8. Participatiemiddelen	10
9. Organisatie en rolverdeling	12
10. Planning	12

1. Aanleiding

Met de ontwikkeling van Pelmolenhof krijgt het gebied rond de Molen en de Pelmolen in Houten een nieuwe impuls. Op de plek waar nu nog kantoorgebouwen staan, wordt gewerkt aan een nieuw woongebied met circa 200 - 300 woningen.

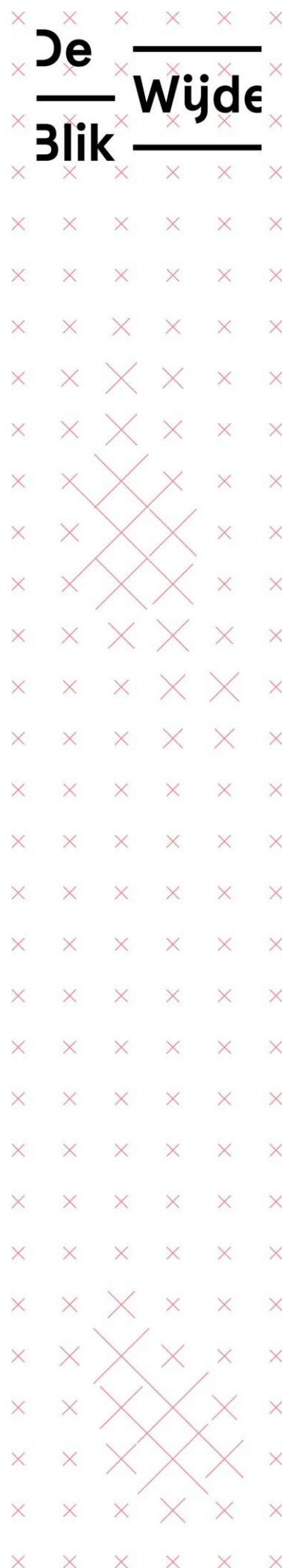
De bestaande kantoren maken plaats voor een mix van appartementen en grondgebonden woningen. In samenwerking met woningcorporatie Woonin wordt ook ingezet op sociale huurwoningen, zodat er een gevarieerd woningaanbod ontstaat voor verschillende doelgroepen.

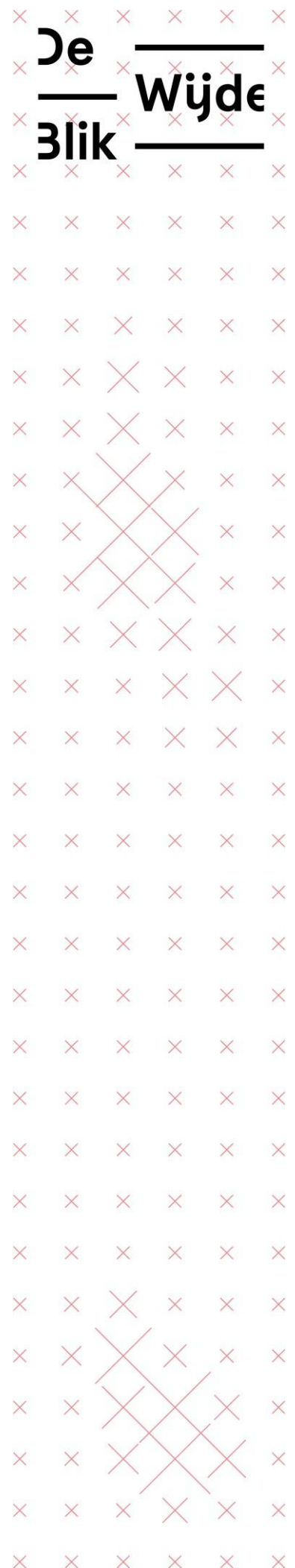
In het plan is een halfverdiepte parkeergarage opgenomen, waardoor auto's grotendeels uit het zicht worden geparkeerd. Bovenop deze parkeervoorziening komt een groene daktuin die bijdraagt aan een prettige woonomgeving en ruimte biedt voor verblijf en ontmoeting.

De plannen voor Pelmolenhof worden de komende periode verder uitgewerkt. Hoewel we denken dat de directe impact op de leefomgeving beperkt is, is het belangrijk om de omgeving goed te betrekken bij de ontwikkeling. Participatie biedt daarbij niet alleen ruimte voor vragen en aandachtspunten, maar ook een kans om mensen te informeren over de plannen en hen enthousiast te maken over de nieuwe woonplek die hier ontstaat.

De Wijde Blik heeft in opdracht van Montis Vastgoed en Fortius een plan van aanpak voor de participatie opgesteld.

Dora Scholten en Leonie Offereins
De Wijde Blik communicatie





2. Huidige situatie

Pelmolenhof ligt in de Molenzoom, het bedrijventerrein vlak naast het centrum van Houten. De gemeente ziet hier ruimte voor circa 2.000 woningen. Pelmolenhof is een van de eerste ontwikkelingen in dit gebied en biedt plek aan ongeveer 200 tot 300 woningen.

Voor de Molenzoom werkt de gemeente met het principe van het Houtens Molenblokje. Daarbij worden woningen ontwikkeld in kleinere deelblokken: losse gebouwen met een mix van stadswoningen en appartementen, gegroepeerd rond een groen binnenterrein. Parkeren kan daarbij onder het binnenterrein worden opgelost.

Ontwikkellocatie

De locatie van Pelmolenhof bestaat uit acht gebouwen en ligt tussen de Pelmolen en De Molen. Op dit moment zijn deze gebouwen nog in gebruik.

Stand van de planvorming

Het plan zit nu in de fase van schetsontwerp. Naar verwachting is het voorlopig ontwerp medio 2026 klaar. Aanvraag omgevingsvergunning is eind 2026.

Participatieaanpak gemeente Houten

Voor deze participatie sluiten we aan bij de aanpak van de gemeente Houten. In de Houtense leidraad voor omgevingsinitiatieven staat het Relevant Gesprek centraal. Belangrijk daarin is dat belangen, zorgen en ideeën goed worden opgehaald en duidelijk worden vastgelegd.

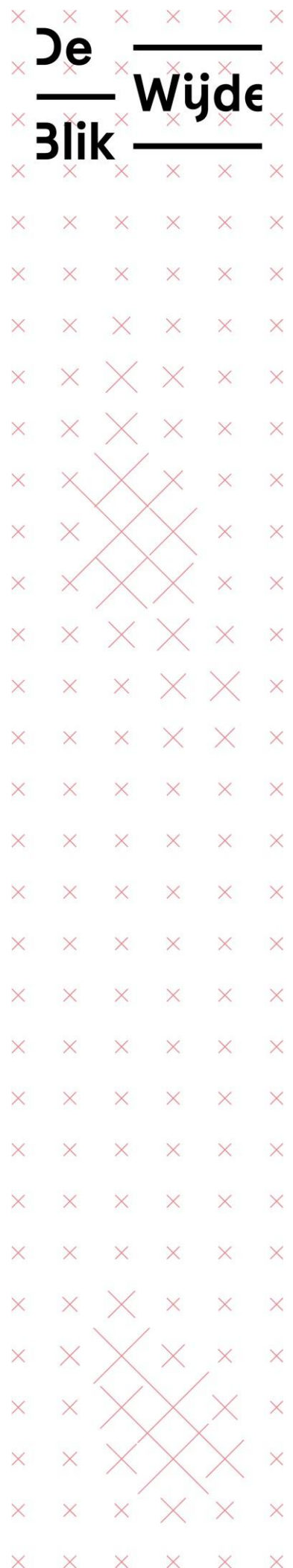
Ook sluiten we aan bij de participatielijn die eerder is ingezet voor de gebiedsvisie van CMK, waar de Molenzoom onderdeel van is. De gemeente werkt hierin samen met bewoners, ondernemers en andere betrokkenen aan nieuwe woonbuurten. Participatie is daarbij een vast onderdeel van ieder project. Voor Pelmolenhof is al aangekondigd dat omwonenden en andere belangstellenden ook in de volgende fase worden betrokken.

Doel van de participatie

Met dit participatietraject informeren we bewoners, ondernemers, toekomstige bewoners en andere betrokkenen over de plannen voor Pelmolenhof. Tegelijk willen we hen uitnodigen om mee te denken over de verdere uitwerking van het plan, bijvoorbeeld als het gaat om woningtypen en de inrichting van de hofjes.

We maken daarbij duidelijk welke keuzes al zijn gemaakt en waar nog ruimte is voor inbreng. Zo weten deelnemers goed waar zij over kunnen meedenken. Hun ideeën, aandachtspunten en zorgen nemen we mee in het vervolg van het proces.

De Wijde Blik legt alle opgehaalde inbreng vast in een participatierapport. Daarin staat welke reacties zijn opgehaald, wat daarmee is gedaan en welke punten hebben geleid tot aanpassingen in het plan. Als inbreng niet wordt overgenomen, lichten we dat toe.



3. Strategische keuzes

We beginnen niet bij nul maar borduren voort op participatie t.a.v. gebiedsvisie. Voor dit plan en participatietraject stellen we een aantal strategische keuzes voor:

Het doel en de kaders van de participatie zijn helder

We maken tijdig en gedurende het hele proces helder waarop belanghebbenden wel of geen invloed kunnen uitoefenen, waarover de participatie gaat, de looptijd, wanneer er wordt besloten, wat de afwegingscriteria zijn, hoe de besluitvorming eruitziet en welke kaders er zijn. Tijdig houdt in 'voordat concrete plannen uitgewerkt zijn'.

Breed benaderen van doelgroepen

We richten ons op inbreng van alle betrokkenen. We zetten middelen -online en fysiek- in die zorgen dat iedereen die dat wenst, betrokken kan zijn en zijn of haar inbreng kan delen. Ook toekomstige bewoners. We werken daarom niet met een kleine afvaardiging, maar zetten middelen in die brede participatiedoelgroepen kunnen bereiken, zoals zichtbaarheid in het winkelcentrum, online peilingen etc.

Participatie omdat het iets oplevert en niet omdat het moet

Wij worden enthousiast van ontwikkelingen waar de initiatiefnemer écht open staat voor de mening, wensen en ideeën uit de omgeving. Omdat lokale kennis en ervaring plannen beter kunnen maken.

Participatieniveau per thema

Een project met deze omvang kent verschillende vraagstukken die we in de participatie een plek kunnen geven. Elk thema heeft zijn eigen participatieruimte en -niveau. Dit wordt verderop uitgewerkt.

Methode Relevant gesprek

De gemeente Houten werkt met de methode relevant gesprek. We houden bij het opstellen van dit plan rekening met de vier sleutels, zodat we scherp houden waarover we in gesprek gaan, met wie, op welke manier en wanneer.

Geen vinkje, maar een feestje

Meedenken moet leuk zijn. Je stopt er als participant tijd in. Dan wil je dat er goed naar je geluisterd wordt en wil je iets van je inbreng terugzien. Of, waar dat niet mogelijk is, in ieder geval snappen waarom sommige dingen niet kunnen. En er een prettige ervaring aan over houden.

We halen op én koppelen terug

We maken een sfeerverslag van alle bijeenkomsten. Verslagen en presentaties presenteren we op de website en indien gewenst op papier. Zo is voor iedere deelnemer het proces goed te volgen. Aan het eind van het proces zorgen we voor een samenvatting van het traject en de resultaten in een eindrapportage. Hiervan maken we een visueel overzicht, zodat in een oogopslag helder is wat we hebben opgehaald én wat er mee is gedaan.

4. Doelgroepen

We onderscheiden in het proces een aantal participatiedoelgroepen.

1. Direct belanghebbenden

Partijen die direct effect kunnen ervaren van de transformatie, tijdens planvorming én uitvoering.

- Direct omwonenden van het plangebied
- bewoners tussen de rondweg en De Molen
- bewoners Woonin Pelmolen
- bewoners van de woonwijk aan de andere kant van het spoor
- eventueel aanvullend: aangrenzende straten, VvE's en particuliere eigenaren rond het gebied
- Nabijgelegen kantoorgebouwen / directe gebruikers van omliggende panden
- Pelmolen 11
- Pelmolen 17-19
- De Molen 4, 6, 8
- Sportclub Houten

2. Gebiedspartijen en economische stakeholders

Partijen met belangen in de ontwikkeling van het gebied als vestigingslocatie, werkomgeving of vastgoedgebied.

- Ondernemersvereniging Molenzoom
- Ondernemers en werkgevers in de directe omgeving
- Eigenaren / verhuurders / beleggers van omliggend vastgoed
- Andere ontwikkelaars in de omgeving, zoals Jongerius

3. Toekomstige gebruikers en doelgroepen

Partijen die nu nog niet in het gebied wonen of werken, maar wel toekomstige gebruiker of bewoner kunnen zijn.

- Woningzoekenden uit de omgeving
- van buiten Houten

4. Brede samenleving / indirect belanghebbenden

Partijen die minder direct geraakt worden, maar wel belang hebben bij de ontwikkeling of hierover een mening kunnen hebben.

- Inwoners van Houten
- Maatschappelijke organisaties en bewonersnetwerken in Houten
- Belangenorganisaties rond leefbaarheid, groen, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit

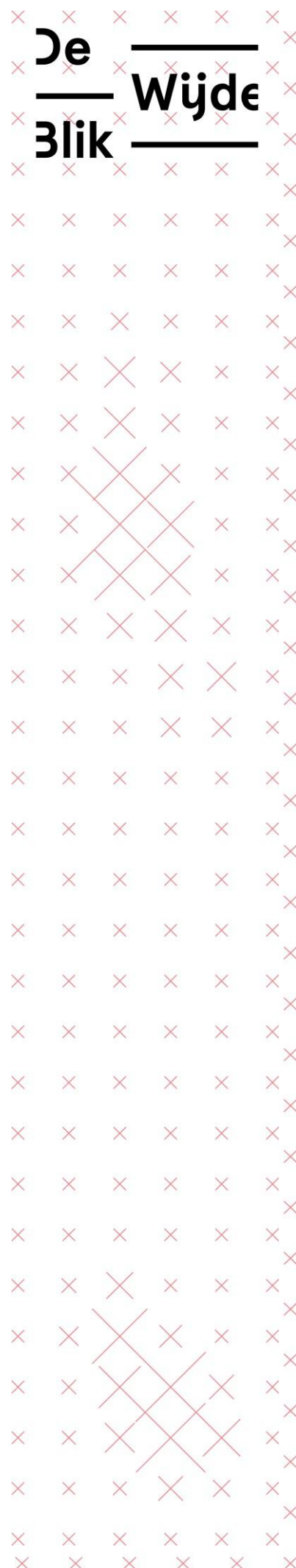
5. Bestuurlijke stakeholders

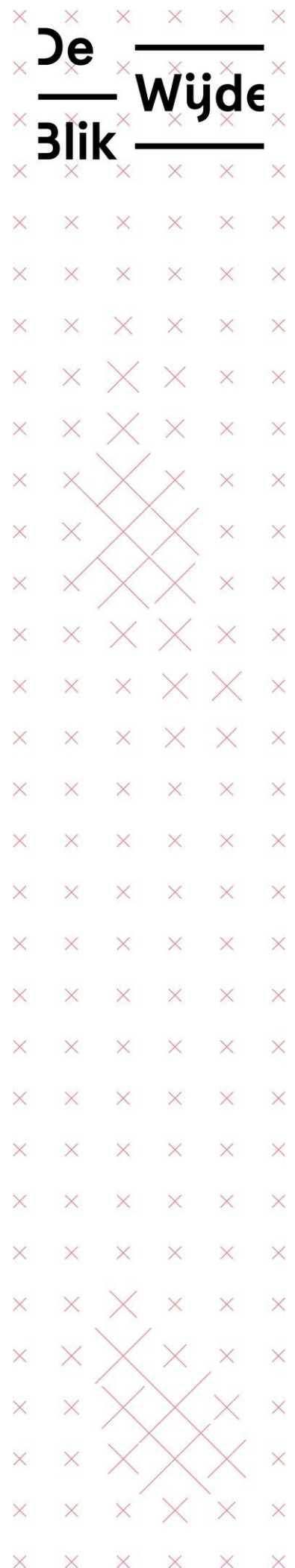
Partijen met formele invloed op besluitvorming, randvoorwaarden of uitvoering.

- Raadsleden
- Gemeente Houten

Tijdelijke huurders van de acht gebouwen Pelmolenhof

De ontwikkelaar is als eigenaar verantwoordelijk voor de communicatie met de tijdelijke huurders van de acht gebouwen aan de Pelmolenhof. Zij worden door de ontwikkelaar geïnformeerd over de stand van zaken, de planning en de start van het participatietraject met de omgeving. Ook wordt aangegeven waar zij met vragen terecht kunnen. Gezien deze separate communicatielijn maken zij in deze fase geen onderdeel uit van het actieve participatieproces voor de omgeving.





5. Participatieniveaus

In het participatieproces voor ‘Pelmolenhof’ werken we met 2 niveaus: *meeweten en meedenken*. Bij het niveau van *meeweten* ligt de nadruk op het geven van informatie, zonder dat er directe invloed of inspraak van de betrokkenen wordt verwacht of gevraagd. Het doel is om transparantie te bieden en ervoor te zorgen dat iedereen op de hoogte is van relevante zaken. Bij *meedenken* gaat het er om dat doelgroepen op eigen initiatief met reacties, wensen en aandachtspunten kunnen komen en worden vanuit de projectorganisatie gericht voorstellen en vraagstukken voorgelegd aan participatiedoelgroepen en hen gericht om een reactie gevraagd.

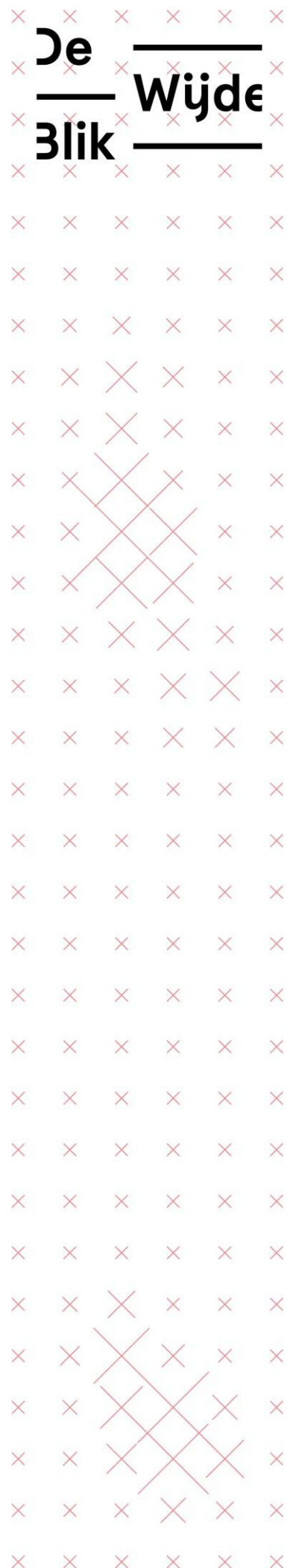
6. Thema's en participatieniveaus

We stellen op basis van gesprekken met de ontwikkelaar en architecten onderstaande thema's voor. In de uitwerking (bij bijeenkomsten en andere activiteiten) kunnen thema's gecombineerd worden. Bij elk van de thema's vullen we het participatieniveau, zoals dat bij de participatiepiramide hierboven is aangegeven, als volgt in:

Participatieniveau → Thema	Meeweten	Meedenken
Massa/ bouwvolumes	✓	
Woonprogramma (voor wie bouwen we?)		✓
Beeldkwaliteit en uitstraling	✓	
Verkeer en parkeren (ontsluiting en parkeergarage)	✓	
Inrichting openbare ruimte (ontmoeting – veiligheid – bereikbaarheid)		✓
Gezonde en groen leefomgeving (biodiversiteit/ duurzaamheid)		✓
Bouwperiode (werkzaamheden, bereikbaarheid, veiligheid)	✓	
Kantoorruimte: wat blijft kantoor/ waar gaan kantoren heen	✓	
Voorzieningen (voorzet in gebiedsvisie)	✓	

Voor Pelmolenhof zijn al een aantal belangrijke kaders bepaald. Deze onderwerpen zijn daarom geen onderdeel van de participatie, of slechts beperkt bespreekbaar in de verdere uitwerking:

- De locatie van de ontwikkeling: Pelmolenhof ligt in de Molenzoom en is onderdeel van de bredere gebiedsontwikkeling van CMK.
- De hoofdrichting van het plan: op deze plek komt woningbouw.



- De omvang van het plan in hoofdlijnen: voor Pelmolenhof wordt uitgegaan van circa 200 tot 300 woningen.
- De parkeervoorziening als uitgangspunt: er komt een halfverdiepte parkeergarage met daarboven ruimte voor groen / verblijf.
- De samenwerking in het project: de ontwikkeling gebeurt samen met Fortius en Woonin.
- De gemeentelijke beleidskaders voor woningbouw: het plan moet passen binnen de afspraken van de gemeente over betaalbaarheid en woningcategorieën, waaronder het aandeel betaalbare woningen en sociale huur.
- De bredere stedenbouwkundige richting van de Molenzoom: Pelmolenhof moet passen binnen de richting en uitgangspunten die voor de Molenzoom en CMK al zijn vastgelegd.

Belangenafweging en besluitvorming

Met het eerste deel van dit participatietraject werken we toe naar een anterieure overeenkomst en een ontwikkelkader voor deze plek. De afronding/ondertekening staat gepland voor de zomer. Voor de raad is het bij de vaststelling van dat ontwikkelkader belangrijk om inzicht te hebben in wat er in de participatie is opgehaald: welke eerste reacties er zijn, welke zorgen leven en welke ideeën zijn meegegeven. In deze fase hoeft nog niet duidelijk te zijn wat daar later precies mee gebeurt in de verdere uitwerking van de plannen.

7. Procesaanpak

In onze aanpak werken we met vier fasen in het participatietraject:

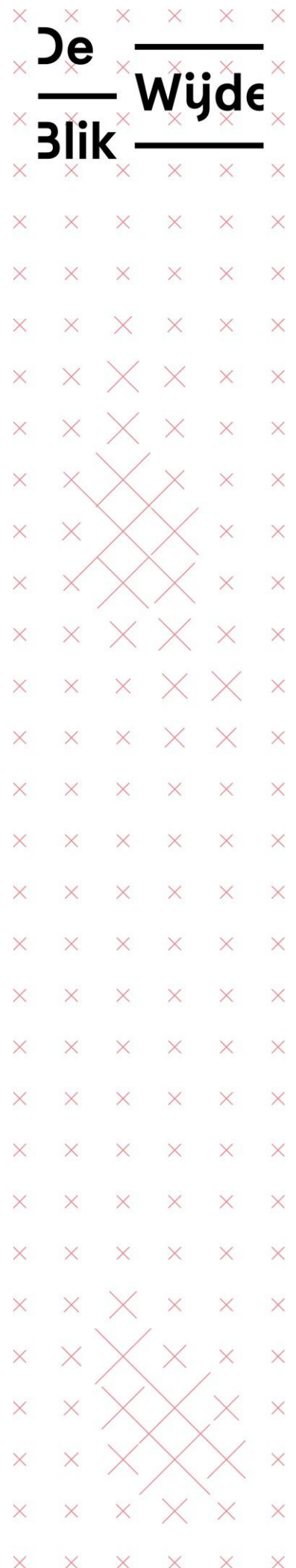
1. Voorbereiden
2. Informeren
3. Participeren
4. Rapporteren

Voorbereiden

In de fase van 'Voorbereiden' gaat het om het op- en vaststellen van het participatieplan en het gereed maken van middelen, zoals de participatieapp.

Informeren

In de fase van 'Informeren' zorgen we dat betrokkenen geïnformeerd worden over de beoogde plannen en het participatietraject dat de komende maanden wordt uitgevoerd. We doen dit door middel van een informatiebrief, waarin verwezen wordt naar de participatieapp (Publiq) die ook een webversie heeft. Hierop staat achtergrondinformatie en informatie over het proces. Ook is in de informatiebrief een uitnodiging opgenomen om de participatieapp te volgen. Zo blijf je als geïnteresseerde op de hoogte van de verschillende communicatiemomenten, en voortgang.



Over Publiq

Veranderingen in een buurt zorgen vaak voor afstand. Niet alleen in meningen, maar ook tussen plannenmakers en bewoners. Er is een kloof tussen de mensen die besluiten nemen en de mensen over wie het gaat. Bewoners willen weten wat er speelt. Ze zijn nieuwsgierig naar wat er achter de schermen gebeurt, maar blijven vaak aan de andere kant van het hek staan, met weinig informatie of inspraak. We maken het makkelijk om bewoners en overige belanghebbenden te informeren én te betrekken. Deelnemers krijgen een melding als er een nieuw bericht opstaat. Dit is ook het platform waar verslagen en presentaties van bijeenkomsten en andere relevante documenten te vinden zijn. En waar men eenvoudig een vraag kan stellen of reactie kan achterlaten.

Participeren

In de fase 'Participeren' vindt de daadwerkelijke interactie plaats. Deze vindt zowel online plaats -via input op de participatieapp- als door middel van fysieke bijeenkomsten. Deze krijgen het karakter van events, een inloopbijeenkomst en rondleiding. We gaan uit van verschillende werkvormen, waarin telkens twee of drie van de eerdergenoemde thema's aan bod komen. De verschillende werkvormen zijn nader toelicht in 'Hoofdstuk 8. Participatiemiddelen'.

Rapporteren

Deze slotfase omvat twee onderdelen: een inloopbijeenkomst waarbij alle betrokkenen de gelegenheid hebben om te zien en horen hoe de plannen die in besluitvorming worden gebracht er uiteindelijk uit zijn gaan zien als gevolg van de participatie. En een digitale terugkoppeling in de app. Ook is er dan informatie over het vervolgtraject. Daarnaast stellen we een participatierapport op. Daarin wordt het doorlopen proces en de opbrengst van de participatie beschreven. Breder gedragen wensen en voorstellen uit de participatie die niet zijn verwerkt krijgen een toelichting waarom dat niet het geval is. Een voorbeeld van zo'n participatierapport is te vinden op www.devrijheidhoorn.nl.

Evalueren

Uiteraard maken we tijd om het proces met elkaar te evalueren. Hoe en met wie we dat doen stemmen we nog af.

8. Participatiemiddelen en -momenten

Voor de fase van informeren zetten we de volgende middelen in:

Participatieapp - Publiq

April 2026

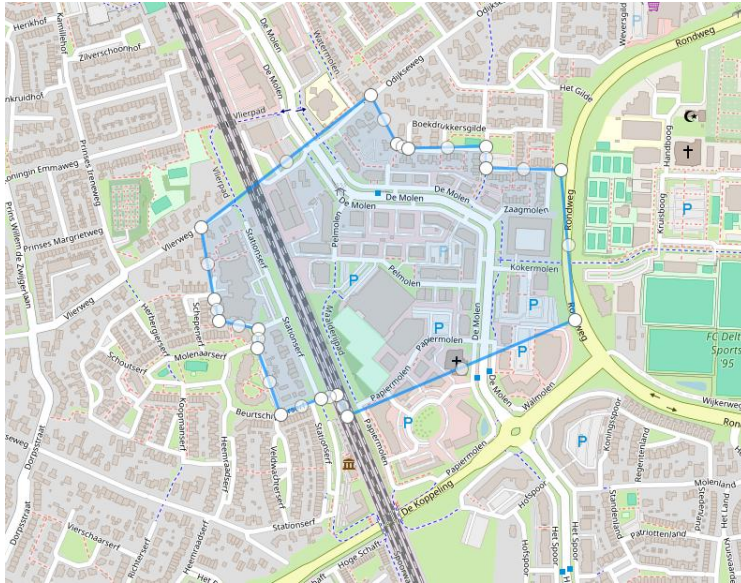
Hierop vinden betrokkenen informatie over het proces en de verschillende activiteiten in de participatie. Hier zijn naast relevante documenten ook presentaties en verslagen van bijeenkomsten te vinden.

We nodigen ook raadsleden uit om de app te volgen. We zorgen ervoor dat korte updates gedeeld worden wanneer er "achter de schermen" hard wordt gewerkt. We kunnen de app blijven gebruiken na de participatiefase en ook gedurende de werkzaamheden inzetten als communicatiekanaal.

Uitnodiging/ nieuwsbrief

April 2026

Om betrokkenen te wijzen op het participatietraject verspreiden we een informatieflyer huis-aan-huis. Dit doen we in de vorm van een leuke ansichtkaart, zodat we mensen enthousiasmeren om mee te denken en doen. In de uitnodiging verwijzen we ook naar de app waar men zich kan aanmelden om op de hoogte te blijven en meedoen met de peiling. De 'directe burens' nodigen we persoonlijk uit door langs te gaan met een uitnodiging. Belangrijk voor de inhoud van dit bericht is: dat er plannen zijn voor herontwikkeling. Waarom het handig is om je aan te melden voor de app. En wanneer je welkom bent voor de kennismaking en rondleiding door architect.



Verspreidingsgebied uitnodiging

Waar mogelijk maken we gebruik van de gemeentelijke communicatiemiddelen en -kanalen, zoals de website houtenpraatmee.nl en social media.

In de fase van participeren maken we gebruik van de volgende middelen:

Peiling

Mei 2026

In Publiq bouwen een peiling die ingaat op de thema's woonprogramma en openbare ruimte. Door het stellen van vragen en het geven van voorkeuren op basis van referenties halen we reacties op die worden meegenomen in de uitwerking van het voorlopig ontwerp.

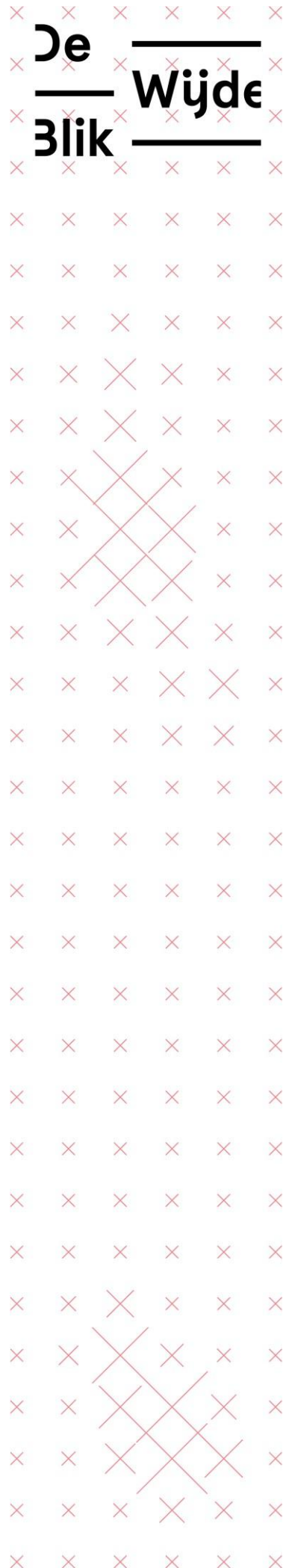
In de peiling gaan we kort gezegd in op:

- Het thema woonprogramma: voor wie moeten we bouwen?
- Het thema openbare ruimte: wat wil je straks doen in het hof?

Het centrum in

6 mei 2026

We gaan in het winkelcentrum staan met een mobiele pluktuin om daar met de bezoekers in gesprek te gaan over de plannen voor nieuwbouw. We staan met een bolderkar en daarop plukbloemen (tulpen) die mensen zelf mogen plukken en mee naar huis nemen. We kiezen voor deze vorm omdat een belangrijke USP van het project het groene hof is. In ruil knopen wij een gesprek aan over de Pelmolenhof.



Ter plekke stellen we door middel van een groot bord vragen over de inrichting van de openbare ruimte en geven we bezoekers een klein kaartje mee met daarop de QR code naar Publiq en de uitgebreidere peiling.

We richten ons hier op de doelgroep inwoners van Houten en mogelijk woning geïnteresseerden. Belangrijkste is dat we een grote groep mensen bereiken en op een positieve manier attenderen op deze ontwikkeling in hun stad.

Kennismaken en rondleiding

13 mei 2026

We organiseren een laagdrempelige startbijeenkomst in Sportclub Houten waar de omgeving en stakeholders van het stakeholderlijstje zoals ontvangen van de omgeving op meerdere tijdstippen welkom zijn. Via panelen met daarbij medewerkers van het projectteam wordt de huidige plansituatie uitgelegd. Ook zijn er panelen over het participatieproces. We willen dit moment vooral gebruiken om kennis te maken met onze burens en om eerste aandachtspunten op te halen.

Behalve de inloopbijeenkomst organiseren we een korte rondleiding om samen met de architect het projectgebied te bekijken, tijdens de rondleiding is er volop mogelijkheid om vragen te stellen.

We richten ons hier op de doelgroep direct omwonenden, maar ook vertegenwoordigers van bedrijven in de directe omgeving en raadsleden. Deelnemers worden begeleid door een expert, zoals de architect, ontwikkelaar en adviseurs van De Wijde Blik.

Tussentijds terugkoppelen

September 2026

We organiseren opnieuw een moment in het centrum (het liefst sluiten we aan bij een evenement waar al veel inwoners zijn) om buurtbreed terug te koppelen wat we tot nu toe hebben opgehaald en op welke manier wensen en ideeën een plek hebben gekregen in de uitwerking van de plannen. Dit doen we door drie grote impressies te laten zien met heel kort wat we hebben gedaan met de reacties op wensen voor het woonprogramma en ideeën inrichting openbare ruimte. Het ontwerp is nog niet definitief. Het is mogelijk om te reageren op wat we voorleggen.

Uiteraard kondigen we dit moment aan in de app en is er ook via de app mogelijkheid om te reageren.

In de fase van rapporteren zetten we de volgende middelen in:

Slotbijeenkomst

November 2026

We presenteren het voorlopig ontwerp tijdens een inloopbijeenkomst. Daarnaast delen we het voorlopig ontwerp in de app.

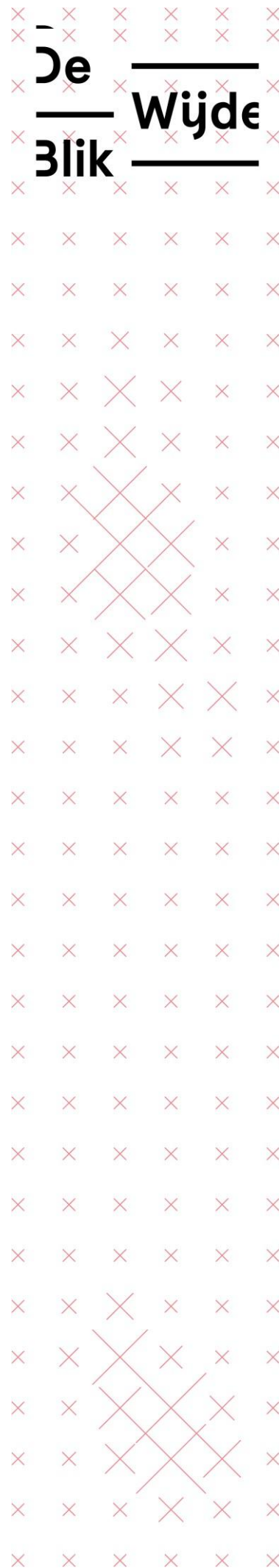
Zodra we het definitief ontwerp hebben en indienen delen we dit via Publiq.

Participatierapport

November 2026

In dit document wordt het proces beschreven, de opbrengst daarvan en de impact op de plannen. Breder gedragen wensen uit de participatie die niet overgenomen konden worden, krijgen een onderbouwing waarom dat niet mogelijk was.

We zorgen voor een visuele weergave/ samenvatting van het rapport, en publieksvriendelijke versie voor in de app.



9. Organisatie

De Wijde Blik is samen met Montis Vastgoed en Fortius verantwoordelijk voor de participatie, maar doet dat in nauw overleg met Gemeente Houten en overige partners (Woonin). Voorstel is om eens per twee weken een participatieoverleg te organiseren met het communicatieteam van de gemeente. Wanneer nodig sluiten architect en/of ontwikkelaar aan. We nodigen het projectteam van de gemeente altijd uit voor bijeenkomsten en delen communicatie-uitingen vooraf, denk aan uitnodigingen etc. Ook raadsleden worden door ons uitgenodigd. Om de app te volgen en deel te nemen aan bijeenkomsten.

10. Planning

Fase	Week	Activiteit
1. Voorbereiden	16	Plan van aanpak opstellen en afstemmen
2. Voorbereiden	16	App inrichten Informatiebrief/ uitnodiging
3. Voorbereiden	17-19	Peiling opstellen
4. Participeren	19	Het centrum in
5. Participeren	20	Kennismaking en rondleiding
6. Participeren		Terugkoppelen
7. Participeren		Slotbijeenkomst
8. Rapporteren		-Participatierapport

Over De Wijde Blik

De Wijde Blik is gespecialiseerd in communicatie bij ruimtelijke ontwikkeling. Vanuit Amsterdam en Den Haag werken we met een hecht multidisciplinair team voor corporaties, gemeenten en ontwikkelaars in heel Nederland. Onze communicatiespecialisten en marketeers hebben ervaring met elke fase van bouw- en ontwikkeltrajecten: van planvorming tot daadwerkelijke bouw.

Participatie

Slopen, herontwikkelen of gewoon bouwen. Mèt draagvlak uit de buurt.

Wij zijn niet bang om te luisteren. →

Gebieds- marketing

Van een gebied, wijk of gebouw een ijzersterk merk maken. En de juiste doelgroep bereiken.

Kijk hoe we dat doen. →

Omgevings- communicatie

Ga je herrie maken, ergens een hijskraan voor een deur zetten of een straat overhoop gooien?

Zo betrek je omwonenden. →

