

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 796142
Zaaknummer: 913008

Houten, 2 juni 2026



Onderwerp:

Ontwikkelkader Pelmolenhof

Beslispunten:

1. In te stemmen met het ontwikkelkader Pelmolenhof.
2. Af te zien van het bindend adviesrecht voor het project Pelmolenhof, mits de omgevingsvergunning voor het project Pelmolenhof ten behoeve van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) binnen het ontwikkelkader past, en het mandaat aan het college te geven dit verder af te handelen.

Samenvatting

Op 27 mei 2025 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie Centrum, Molenzoom Koppeling (CMK) vastgesteld. Op basis van deze visie is door eigenaar en projectontwikkelaar Fortius Real Estate Development B.V. (hierna Fortius) een plan uitgewerkt om de op de ontwikkellocatie aanwezige kantoorpanden te slopen en appartementen te bouwen. Op 26 februari 2026 hebben de gemeente en Fortius een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van het project verder te onderzoeken.

In samenspraak met Fortius is het Ontwikkelkader voor het project Pelmolenhof opgesteld. In het ontwikkelkader zijn de verschillende uitgangspunten voor de ontwikkeling van het project opgenomen.

Met de vaststelling van het ontwikkelkader sluiten we de eerste fase van het project af. Na vaststelling van het ontwikkelkader sluiten we met Fortius een anterieure overeenkomst om nadere afspraken te maken over de uitwerking van het project, kostenverhaal en de te betalen fondsbijdragen.

Aanleiding

Het project Pelmolenhof is een locatie voor herontwikkeling, opgenomen in de gebiedsvisie CMK. Vanuit de gemeente willen we regie houden op het ontwikkelproces en de te realiseren plannen. Samen met de ontwikkelaar hebben we het ontwikkelkader ten behoeve van het project opgesteld. In het ontwikkelkader leggen we de randvoorwaarden vast voor de verdere uitwerking van het project. Hiermee wordt het vastgestelde beleid voor onder andere wonen, verkeer, duurzaamheid en inrichting openbare ruimte geborgd. Met de vaststelling van het ontwikkelkader komt het project in een volgende fase.

Beoogd effect

Met dit voorstel willen we de uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling van het project Pelmolenhof in het ontwikkelkader vastleggen.

Argumenten per beslispunt

1.1 Het ontwikkelkader is door het college vastgesteld onder voorwaarde dat de gemeenteraad geen wensen en bedenkingen heeft.

Het ontwikkelkader is een uitwerking van al eerder vastgesteld beleid en de al vastgestelde gebiedsvisie CMK. In het ontwikkelkader wordt daar niet van afgeweken. Naast beschrijving en koppeling naar al vastgesteld beleid zijn beeldkwaliteitskaders opgenomen waarbinnen de uitwerking van het project dient plaats te vinden. Omdat het om een samenvatting en koppeling naar al vastgesteld beleid gaat, hoeft de raad het ontwikkelkader niet vast te stellen. Daarom vragen we de raad in te stemmen met het ontwikkelkader.

2.1 Voor de realisatie van het project is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk
Binnen het geldende omgevingsplan is de realisatie van het project niet mogelijk. In het ontwikkelkader is opgenomen het project planologisch mogelijk te maken door middel van een BOPA-procedure (Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit).



2.2 Voor de planologische wijziging via een BOPA-procedure is een bindend advies van de gemeenteraad noodzakelijk

De raad is bevoegd om aan te geven in welke gevallen het bindend adviesrecht zou moeten worden toegepast. Deze bevoegdheid heeft zij op basis van artikel 16.15a sub b onder 1 van de Omgevingswet. Op 12 december 2023 is door de raad een lijst vastgesteld van gevallen waarin het bindend adviesrecht van toepassing is. Omdat met het voorliggende plan door middel van een BOPA kan worden meegewerkt en de bouwkosten van het plan hoger zijn dan € 750.000 moet de gemeenteraad op basis van de vastgestelde lijst een positief bindend advies geven. Met dit besluit wordt de raad gevraagd hiervan af te wijken voor het project Pelmolenhof en de verdere afhandeling van de BOPA aan het college te mandateren.

2.3 Door instemming van de raad in deze fase geven we aan de voorkant duidelijkheid over de uitwerking van het project en de te volgen procedures

Door instemming met het ontwikkelkader en af te zien van het bindend adviesrecht voor de BOPA-procedure is direct duidelijk welke randvoorwaarden en procedures gelden voor de verdere uitwerking van het project. De ontwikkelaar dient zich te houden aan de randvoorwaarden als opgenomen in het ontwikkelkader. Dat geeft niet alleen duidelijkheid, maar ook snelheid in het vervolgtraject, wat uiteindelijk zal bijdragen aan versnelling van de woningbouw.

2.4 Met betrokkenheid van de raad aan de voorkant winnen we tijd in het planproces

Om versnelling te brengen in de planvorming, wordt voorgesteld om af te zien van het bindend adviesrecht. Dat wil zeggen: aan de raad zal geen apart besluit worden voorgelegd zolang het plan waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, past binnen het voorliggende ontwikkelkader. In plaats van dit besluit op een later moment in het traject, wordt dit besluit tegelijk met dit ontwikkelkader voorgelegd. Hiermee wordt tijd gewonnen in het planproces (ongeveer 3-4 maanden). Past het plan niet binnen het vastgestelde ontwikkelkader, dan zal wel een bindend advies worden voorgelegd aan de raad.

Kanttekeningen

2.1 Dit wijkt af van de reguliere manier waarop de raad bij de ruimtelijke woningbouwinitiatieven betrokken wordt

Bij een bindend advies wordt de raad aan het einde van het project betrokken bij de uitwerking. In de nieuwe werkwijze voor het CMK-gebied nemen we de raad aan de voorkant en ook tussentijds mee in de uitwerking van de plannen. Dit gebeurt op verschillende momenten en manieren. Naast de door de ontwikkelaar te organiseren participatie-/communicatiemomenten, waarvoor ook de raad wordt uitgenodigd, zal de raad periodiek worden uitgenodigd voor een collegebijpraat.

De ontwikkelaar organiseert de participatiemomenten gedurende de uitwerking van het project op het moment dat een fase wordt afgesloten en de volgende fase wordt ingegaan. Hierbij te denken aan het afronden van het voorlopig ontwerp en definitief ontwerp. De gemeenteraad zal altijd worden uitgenodigd voor de informatiebijeenkomsten die worden georganiseerd.

Participatie

Op 6 mei 2026 is met een ludieke actie aandacht gevestigd op het project Pelmolenhof. Met een bloemenkar in het centrum is het team van de ontwikkelaar het gesprek aangegaan met passanten. Er is met meer dan 100 inwoners en ondernemers gesproken. Door 52 respondenten is de enquête ingevuld. Daar hebben ze algemene informatie over te ontwikkelen woningen opgehaald. Ook hebben ze op die locatie gewezen op de aanstaande informatiebijeenkomst.

Op 13 mei heeft een bewonersavond plaatsgevonden. Daarvoor zijn omwonenden door middel van een huis-aan-huis verspreide flyer uitgenodigd. Ook andere stakeholders zijn per e-mail uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst. Tijdens de bijeenkomst heeft de ontwikkelaar de eerste plannen laten zien, zijn ze in gesprek gegaan met omwonenden en hebben ze informatie opgehaald. De architect heeft rondleidingen door het plangebied verzorgd. Er zijn circa 45 bezoekers geweest, vooral omwonenden en geïnteresseerden.

In het vervolgtraject bij de verdere uitwerking van het project zullen er nog verschillende participatie-/informatiemomenten komen. De ontwikkelaar heeft hiervoor een participatie-/communicatiebureau ingehuurd. In het ontwikkelkader is een korte impressie van beide momenten opgenomen en is het participatieplan als bijlage toegevoegd.

Financiën en formatie

Het vaststellen van het ontwikkelkader heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De gemaakt kosten worden afgedekt door de ontvangen exploitatiebijdrage.

Communicatie

Tijdens de participatiemomenten in mei 2026 zijn de omwonenden en stakeholders al geïnformeerd over de ontwikkelingsplannen. Bij de verdere uitwerking van het project worden nog verschillende participatiemomenten georganiseerd. Bij het ontwikkelkader is als bijlage een participatieplan gevoegd.

Voortgang

Bij een positief besluit op het ontwikkelkader door het college en instemming van de raad met het ontwikkelkader, zal de anterieure overeenkomst worden aangegaan. Het ontwikkelkader is een bijlage bij de anterieure overeenkomst.

Op basis van de afspraken in de anterieure overeenkomst en het ontwikkelkader gaat de initiatiefnemer het project verder uitwerken.

Evaluatie

N.v.t.

Houten, 2 juni 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,
de secretaris, de burgemeester,

R. van Netten

H.C. Heerschop

Bijlagen

1. Ontwikkelkader Pelmolenhof

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Eveline Herben

Gewijzigd Raadsbesluit

Voorstelnummer: 796142



gemeente Houten

Onderwerp

Ontwikkeldkader Pelmolenhof

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 2 juni 2026 gelezen en besluit:

1. In te stemmen met het ontwikkeldkader Pelmolenhof, waarbij paragraaf in paragraaf 3.1 *Bouwvolume de zin "De gemiddelde bouwhoogte is 4 tot 6 lagen. Een accent is op één locatie mogelijk tot 7 bouwlagen."* wordt gewijzigd in

Het uitgangspunt van de planvorming is vier bouwlagen. Een eventuele vijfde of zesde laag komt altijd in een set back of kapconstructie.

3. *Het participatieproces wordt geïntensiveerd. Het proces van ontwikkeldkader naar ontwerp is een proces wat in uitgebreide participatie en op onderdelen in co-creatie wordt uitgevoerd. Daarover wordt in het participatieplan teruggekoppeld aan de raad.*

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 14 juli 2026.

De raad van de gemeente Houten,
De griffier a.i.,

de voorzitter,

M.A.J.R. Hermans

H.C. Heerschop