

## Van CMK-visie naar integraal uitvoeringsoverzicht

021-2026



Raadsvoorstelnummer: 796142

**De raad van de gemeente Houten in de vergadering bijeen d.d.: 14 juli 2026**

**Onderwerp: Ontwikkelkaders Pelmolenhof en Kromme Schaft 1 -5**

Gehoord de beraadslagingen in de RTG en de beantwoording van gestelde technische vragen

**Overwegende:**

- Op 26 januari 2024 stelde NatuúrlijkHouten schriftelijke vragen n.a.v. de voorgenomen transformatie van het KPN-gebouw, waarbij gewezen werd op het risico van – op zich zelf staande losse ontwikkelingen - zonder een integrale visie voor het CMK-gebied.
- In de beantwoording van het college werd verwezen naar de integrale visie voor het CMK-gebied, waaraan op dat moment werd gewerkt.
- Deze visie werd als gebiedsvisie “*Centrum, De Molenzoom, De Koppeling, Houten groeit groen, dorps en duurzaam*” op 27 mei 2026 vastgesteld met als uitgangspunten:
  - o Woningbouw ontwikkelen vanuit het DNA van Houten.
  - o Een woningdifferentiatie waarvan 66% in het betaalbare segment valt.
  - o Een kwalitatieve verbetering van het bestaande dorp.
  - o Een groene en duurzame leefomgeving met energieneutraal bouwen.
- In de gebiedsvisie wordt uitgegaan van de realisering van ca. 2000 woningen in het CMK-gebied.

*van oordeel dat*

- De vaststelling van gebiedsvisie CMK leidt tot veel belangstelling voor het realiseren van woningen.
- Herontwikkeling op basis van **“eerst de stenen, dan het groen”** zich slecht verdraagt met het beroemde uitgangspunt waarop Houten werd ontworpen: **“Eerst het groen, dan de stenen.”**
- Inclusief de realisatie van Kromme Schaft 1 en Kromme Schaft 5 wordt het uitgangspunt van ca. 2000 woningen nu al met meer dan 30% overschreden (zie toelichting, gepland: 2.640 woningen)
- Hierdoor dreigt onevenwichtigheid te ontstaan tussen woningbouw en de totale gebiedsvisie CMK, waarbij de kwalitatieve woonomgeving, beeldkwaliteit, verhouding bebouwd-onbebouwd, en groene ruimtelijke infrastructuur onder druk kunnen komen te staan.
- Een integrale uitwerking in een programmaplan o.b.v. bovenstaande punten ontbreekt.
- De grotere bijdrage aan woningbouw in het CMK-gebied op korte termijn wenselijk lijkt, maar voor de leefbaarheid in het CMK-gebied op langere termijn riskant kan zijn.

***Verzoekt het college***

- Nu al meer aandacht te geven aan de inpassing van het aantal woningen ten opzichte van andere bovenwijkse functies in het gebied zoals groenvoorzieningen, groen- (en water-) structuren, parken, wandelpaden en fietspaden, en eventuele andere ontsluitingswegen.
- Deze andere functies te borgen door de geplande woningen te vertalen in een **gebiedsschets / uitvoeringsplan “Groen en stenen”** (woningen inclusief bovenwijkse voorzieningen), zodat de raad en toekomstige bewoners een integraler inzicht krijgen op de vormgeving van de toekomstige woon-, speel- en leefomgeving in het CMK-gebied.

[illegible]

- En gaat over tot de orde van de dag.

Na de vaststelling van de gebiedsvisie “Centrum, De Molenzoom, De Koppeling, Houten groeit groen, dorps en duurzaam” verscheen op 5 december 2025 een Raadsinformatiebrief met Spoorboekje III, met de Rapportage woningbouw – december 2025 (Zie tabel)

| Al gepland voor CMK-gebied                  | Geschatte aantal woningen |
|---------------------------------------------|---------------------------|
| LUNO-gebouw                                 | 109                       |
| Standerdmolen 10 (voormalig gemeentehuis)   | 67                        |
| Spoorhaag / Het Wed                         | 110                       |
| Pelmolen I en III                           | 206                       |
| Pelmolen 4                                  | 246                       |
| Montesori-locatie                           | 55                        |
| Molenzoom Zuid-Oost                         | 220                       |
| Loerik VI                                   | 250                       |
| KPN, Kromme Schaft 3                        | 234                       |
| Kantoor Woonin                              | 50                        |
| JOINN                                       | 25                        |
| Hoge Schaft 1 – 5                           | 238                       |
| Hogeschaft Flexwoningen                     | 40                        |
| Hofspoor 3 (Rabobank)                       | 95                        |
| Het Nieuwe huis van Houten (Slinger-Oost)   | 110                       |
| De Molen 48 / Welkoop                       | 330                       |
| <b>Bijgepland KPN, Kromme Schaft 1 en 3</b> | <b>259</b>                |
| <b>Overig nog niet concreet gemaakt</b>     | <b>P.M.*</b>              |
| <b>Subtotaal (stand tot nu toe)</b>         | <b>2.644</b>              |

*\* Bovenstaand overzicht is gebaseerd op de bijlage in spoorboekje III van 5 december 2025. Het is niet duidelijk in hoeverre dit overzicht volledig is. Molenzoom Zuid-Oost is vermoedelijk de Walmolenlocatie, maar er staan nog meer panden leeg of in het bezit van ontwikkelaars met woningbouwplannen aan o.a. de Molen, de Papier- en Poldermolen.*

**Tijm Corporaal      Willem Boshuis**  
**NatúúrlijkHouten   CDA**

[illegible]