

Kavelpaspoort
De Molen 37

Gemeente Houten

Ziegler | Branderhorst

Colofon

Datum
20 december 2023

In opdracht van
Gemeente Houten

Contact
Ziegler | Branderhorst,
Bureau voor Stedenbouw en Architectuur
Coolhaven 96a
3024 AG Rotterdam
010 - 465 2036
info@zieglerbranderhorst.nl
www.zieglerbranderhorst.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

2. Ambities 6

3. Programmatische kaders 8

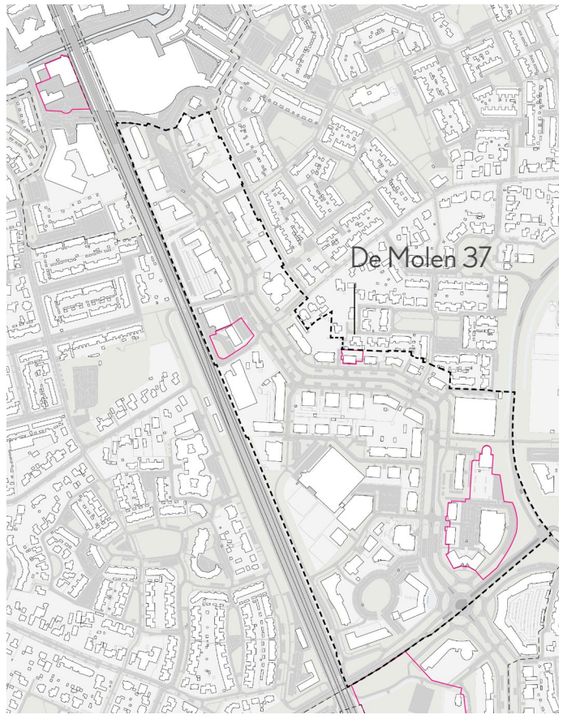
4. Ruimtelijke kaders 10

5. Beeldkwaliteit 14

Bijlagen Beleidskaders 18

- Houtens DNA
- Convenant duurzame woningbouw
- Techniek en uitvoering
- Juridisch planologische randvoorwaarden







De Molenzoom

1. Inleiding

Dit kavelpaspoort is onderdeel van de ontwikkeling van het gebied De Molenzoom in Houten. In De Molenzoom worden een groot aantal kantoorlocaties de komende jaren getransformeerd naar woonlocaties.

Motie 120 ligt aan de basis voor de ontwikkeling van zeven locaties in Houten. Het voorliggende document behandelt één van deze locaties: De Molen 37. Aan deze motie is met het raadsvoorstel 'Blijven bouwen, vertraging voorkomen' door de raad op 23 november 2021 verder invulling gegeven. Door de raad is verzocht per locatie in samenwerking met partijen een kavelpaspoort op te stellen. Hierbij is in motie 185 (2021) door de raad meegegeven om "in gezamenlijkheid met de opstellers van 'Binnendorp Molenzoom' toe te werken naar integratie van de vier in de Molenzoom gelegen projecten uit het raadsvoorstel in dit ontwikkelperspectief. Dit perspectief dient als input voor de nog te ontwikkelen nieuwe ruimtelijke visie en borgt in elk geval een samenhangende geïntegreerde ontwikkeling op de Molenzoom.

Een kavelpaspoort 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 kavelpaspoort heeft betrekking op de vorm van het gebouw (samengevat in de bouwenveloptekening) en op het programma, de wijze waarop er geparkeerd wordt, het beheer, de duurzame maatregelen en de aansluiting van het gebouw op de openbare ruimte.

(Daarnaast geeft het kavelpaspoort een overzicht van de juridisch-planologische randvoorwaarden. Dit dient als hulpmiddel voor het initiatief in plaats van een uitputtende lijst van alle randvoorwaarden en spelregels. Initiatiefnemer is altijd zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan de randvoorwaarden die voortvloeien uit geldende regelgeving. Een ruimtelijk besluit zal op het moment dat het genomen wordt, dienen te voldoen aan de dan geldende wettelijke voorschriften en beleidsregels die altijd boven de inhoud van dit kavelpaspoort prevaleren. Het kavelpaspoort is een bijlage bij een afsprakenbrief en dient altijd in combinatie daarmee te worden gelezen.)

2. Ambities

Molenzoom van de toekomst

De Molenzoom is een werklocatie ingeklemd tussen het spoor en de wijken Wernaar I, II en III. Het gebied is tussen 1980 en 1990 als enige solitaire kantoorlocatie binnen de Rondweg gebouwd, voor de tijd van de Vinex-uitbreiding. De Molenzoom wordt gekenmerkt door de voorname laan, De Molen, die de Koppeling verbindt met het centrum van Houten.

De bebouwing in de Molenzoom bestaat voornamelijk uit losse kantoorvilla's van twee lagen met een terugliggende derde laag. Vanuit het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan werd de maximale gevelfront bepaald op circa 25 meter en de minimale tussenruimte op 15 meter. Richting het centrum is de bouwhoogte en gevelbreedte enigszins toegenomen. Deze tussenruimte en de eenvormige bouwhoogte vormen de ruimtelijke identiteit van De Molenzoom. Tezamen met het gegeven van 'groen tot aan de gevel' werd een groen en eenduidig beeld nagestreefd, georiënteerd naar de straat. Dit alles resulteert in een werkgebied met een groene aanblik vanuit de hoofdweg. In de gebieden gelegen achter De Molen voert een functionele inrichting de boventoon.

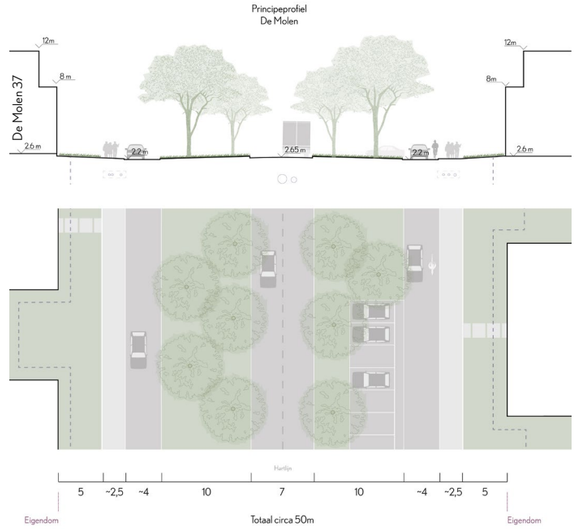
De stedenbouwkundige principes van De Molenzoom worden doorontwikkeld in de transformatie naar een gemengde wijk voor wonen en werken, gestoeld op de eigenschappen van het Houtens DNA. Diverse kantoorvilla's zijn de afgelopen jaren al getransformeerd naar wonen, dit zal in de toekomst worden doorgezet. De Molenzoom biedt kansen om een uniek nieuw woon-werkmilieu neer te zetten zonder de (gewaardeerde) ontspannen woonkwaliteiten van Houten aan te tasten. Daarmee zal het karakter van het gebied moeten veranderen; het toevoegen van woningen en bewoners behoeft veranderingen in de openbare ruimte en ook ondergrondse infrastructuur (veranderend gebruik van riolering, afvalinzameling en schoonmaak openbare ruimte). Zo zal het groen in De Molen versterkt kunnen worden in mate van biodiversiteit en klimaatadaptatie. Daarnaast is er nood aan gebruiksgroen over de gehele Molenzoom om nieuwe en huidige bewoners ruimte voor ontspanning, sport en spel te bieden.

Zo kan de karakteristieke groenstructuur in De Molen worden versterkt door parkeren te vervangen door nieuwe bomen. Qua verkeersstructuur wordt gestreefd naar meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Waar mogelijk wordt de auto ontmoedigd en het lopen, fietsen en openbaar vervoer zoveel mogelijk gestimuleerd. Hierbij is het gewenst om het profiel van De Molen op termijn te heroverwegen.

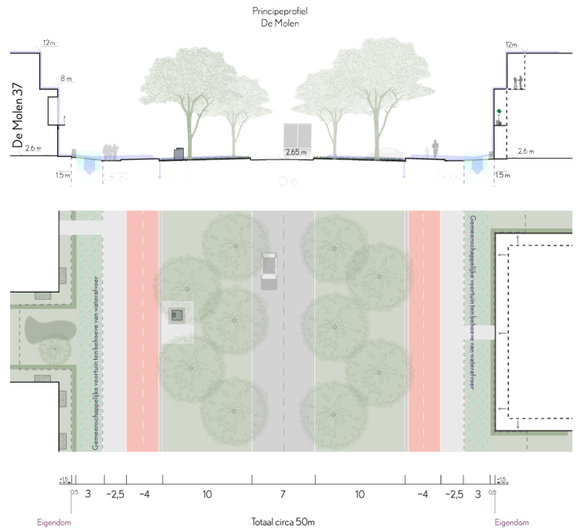
Nieuwbouw en transformaties zullen hoofdzakelijk pandsgewijs plaatsvinden. Bij De Molen 37 is de verschijningsvorm als paviljoen met terugliggende bovenste laag het uitgangspunt. Het kantoorpaviljoen als typologie leent zich voor de woonbehoeften van Houtenaren in de vorm van appartementen voor starters en ouderen. Het kantoorpaviljoen, De Molen 37, wordt omspoeld met groen en voorzien van een portiekontsluiting om de stedenbouwkundige korrel en de onderbroken gevelfronten te handhaven.

De beschreven ambities voor de Molenzoom zijn als volgt vertaald naar De Molen 37: De Molen blijft een statige laan met middelgrote gebouwen, zoals de Molen 37. Dit pand is, evenals de andere paviljoens, uitgegeven van groene omzoming voorlangs de gevel, omgeven met haag. Tussen deze ruimte en de voetpaden is een openbare nader in te vullen groenvoorziening t.b.v. biodiversiteit en kabels en leidingen gesitueerd.

1. Het Paviljoen van De Molen 37 is omgeven met groen. De gevel is breder dan hij hoog is. De entree is centraal gelegen met portiekontsluiting. Woningen zijn levensloopbestendig en duurzaam.
2. Zorgvuldig aansluiten op context. Aansluiten op de Gilden: 2-3 lagen + terugliggende laag.
3. Ontworpen overgang naar openbare ruimte: Uitkragingen als buitenruimte, erker of loggia. Buitenruimten zijn ontworpen als deel van de gevel.
4. Rust in uitstraling door materiaalgebruik: Blonde lichte bakstenen als basis, uitgezonderd de terugliggende laag als verbijzondering.
5. Parkeren opheffen in De Molen. en inpandig op eigen terrein oplossen. Inpandige gebouwde collectieve fietsenstallingen op eigen terrein stimuleren.



Huidig profiel van de Molen



Ambitiebeeld met minder parkeren, ruimte voor langzaam verkeer, groen en water. De inrichting is indicatief.

3. Programmatische kaders

In programmatische kaders worden op hoofdlijnen afspraken vastgelegd voor de ontwikkeling. Voor de Molen 37 betreft het een transformatieopgave.

Bouwblok De Molen 37
Er dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheden bij het transformeren van een kantoorpand en de leefkwaliteit van de toekomstige woonbestemming. Ten behoeve van uitkragingen en het verbeteren van de overgang openbaar/privé wordt een functionele strook van 1,5m voorlangs de gevel uitgegeven. Dit komt neer op 32 m2.

Programma De Molen 37
Het programma voor de woningbouw kent een totaalprogramma van 10 woningen in betaalbare koop tot € 390.000. Bij ontwikkelingen van projecten met 20 of meer woningen bestaat minimaal 66% uit sociale huur en/of middenhuur en/of betaalbare koop (doelgroepenverordening). Landelijke cijfers en prijzen voor nieuwbouw worden gehanteerd.

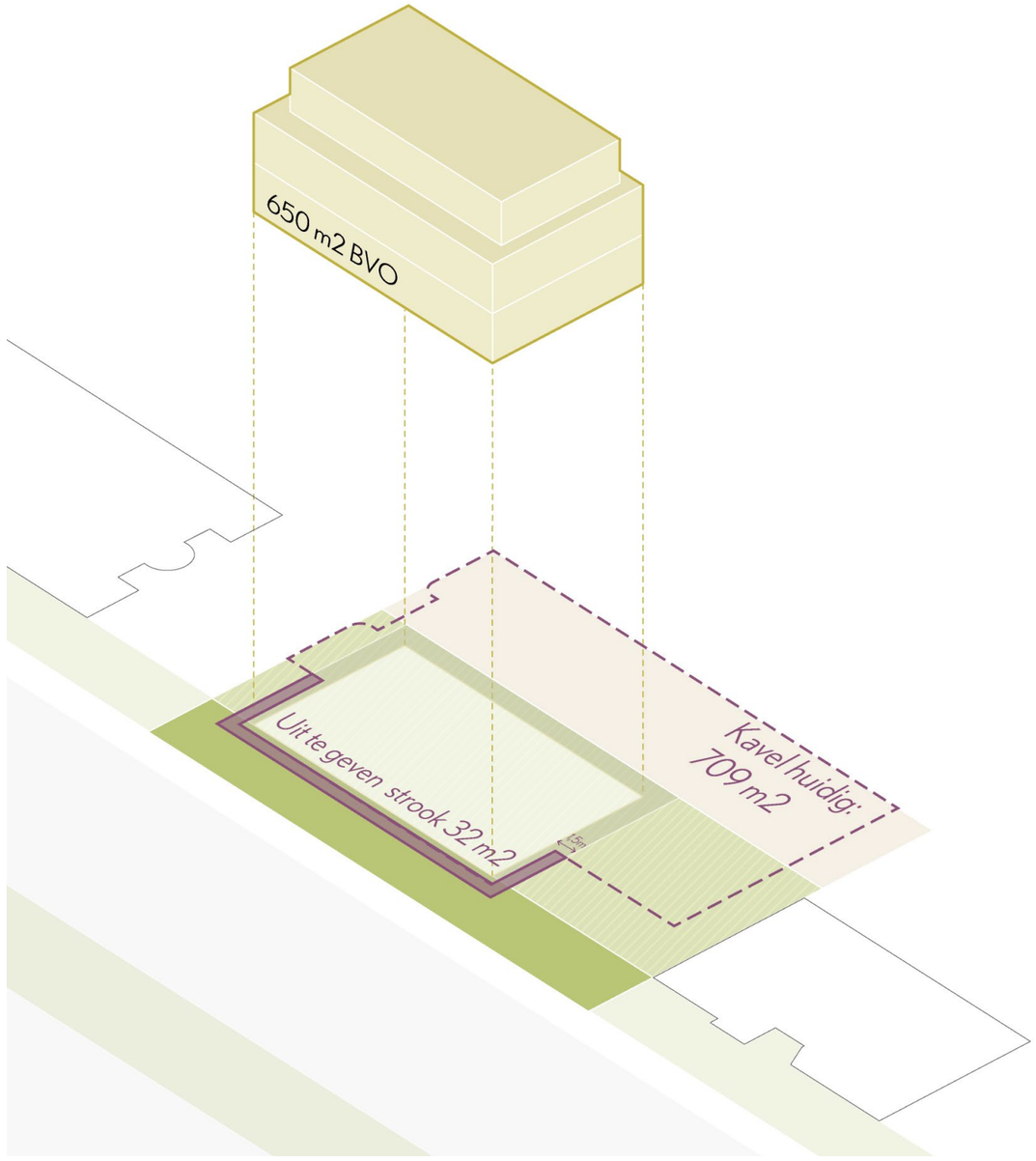
Voorzieningen
De voorzieningen aan De Molen 37 hebben betrekking tot de woonfunctie van het paviljoen. Voorzieningen voor (fiets)parkeren zijn toegestaan: Er is aandacht voor deelauto's en laadfaciliteiten elektrische voertuigen ivm brandveiligheid.

Parkeernormen
De Nota Parkeernormen Houten 2021 is kaderstellend voor de ontwikkeling van dit gebied. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto en fiets en is opgelost op eigen terrein. De parkeerberekening houdt rekening met dubbelgebruik, via het maatgevend moment zoals opgenomen in de vigerende parkeernota. De parkeerberekening wordt aangeleverd door de initiatiefnemer om vervolgens te worden getoetst door de gemeente.

Afwijken van de parkeernormering kan via:
- Verlaging van de parkeereis als gevolg van de inzet van deelmobiliteit;
- Verlaging van de parkeereis bij gebiedsontwikkeling.
- Verlaging van de parkeereis vanuit betaalbaarheid en/of bereikbaarheid

Voor eventuele andere verlagingen dient aanvullend onderzoek gedaan te worden als beargumentering vanuit de initiatiefnemer.

Fietsparkeren
Het is van belang om voldoende parkeergelegenheid voor fietsen te realiseren bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor ontwikkelingen aan De Molenzoom wordt openbaar vervoer en fietsparkeren gestimuleerd. Bij afwijkingsmogelijkheden op autoparkeerberekeningen is extra kwaliteit voor fietsparkeren vereist, zoals opgenomen in de vigerende parkeernota.



Visualisatie bouwvolume

4. Ruimtelijke kaders

De ruimtelijke kaders zijn opgesomd in de onderstaande alinea's. Het vigerend bouwbesluit wordt naast deze kaders aangehouden.

Kaders met betrekking tot zonering van het kavel:
Het kavel de Molen 37 bestaat uit vier zones. Vanaf De Molen gezien zijn dit: 1. de groenzone, 2. De paviljoenzone (1e lijnsbebouwing) en 3. de erfzone (2e lijnsbebouwing). Aan de voorzijde van het Paviljoen wordt een strook van 1,5m uitgegeven, dit is de 4. overgangszone.

Overgangszone
De zone grenzend tussen het paviljoen en de groenzone bestaat uit een strook en wordt uitgegeven. De strook van 1,5 meter, omzoomd door een lage haag of tuinmuur. Wordt gebruikt als collectieve zone en onderhouden door de bewoners. Deze strook ligt voor 32 m2 op eigendom van de gemeente en wordt uitgeven aan de initiatiefnemer.

Groenzone
De groenzone is een zone van 3,5 meter aan de voorzijde van De Molen 37 en grenzend aan de Molen. Deze zone bestaat uit een beplantings- of graszone. Dit deel wordt beheerd door de gemeente.

Paviljoenzone | 1e lijns bebouwing
In de eerstelijnbebouwing staat enkel het hoofdgebouw. Dit paviljoen wordt omzoomd door groen en staat los van eventuele andere bebouwing.

Erfzone | 2e lijns bebouwing
De tweedelijnsbebouwing is een zone bestemd voor bergingen en parkeren, wanneer deze niet in het hoofdgebouw geïntegreerd kunnen worden. Eventuele bebouwing is bereikbaar via een achterpad.

Kaders met betrekking tot het gebouw:

Bouwlagen
Paviljoens aan de westzijde van De Molen zijn overwegend 2 a 3 lagen en hebben een setback. Het dak dient plat te zijn.

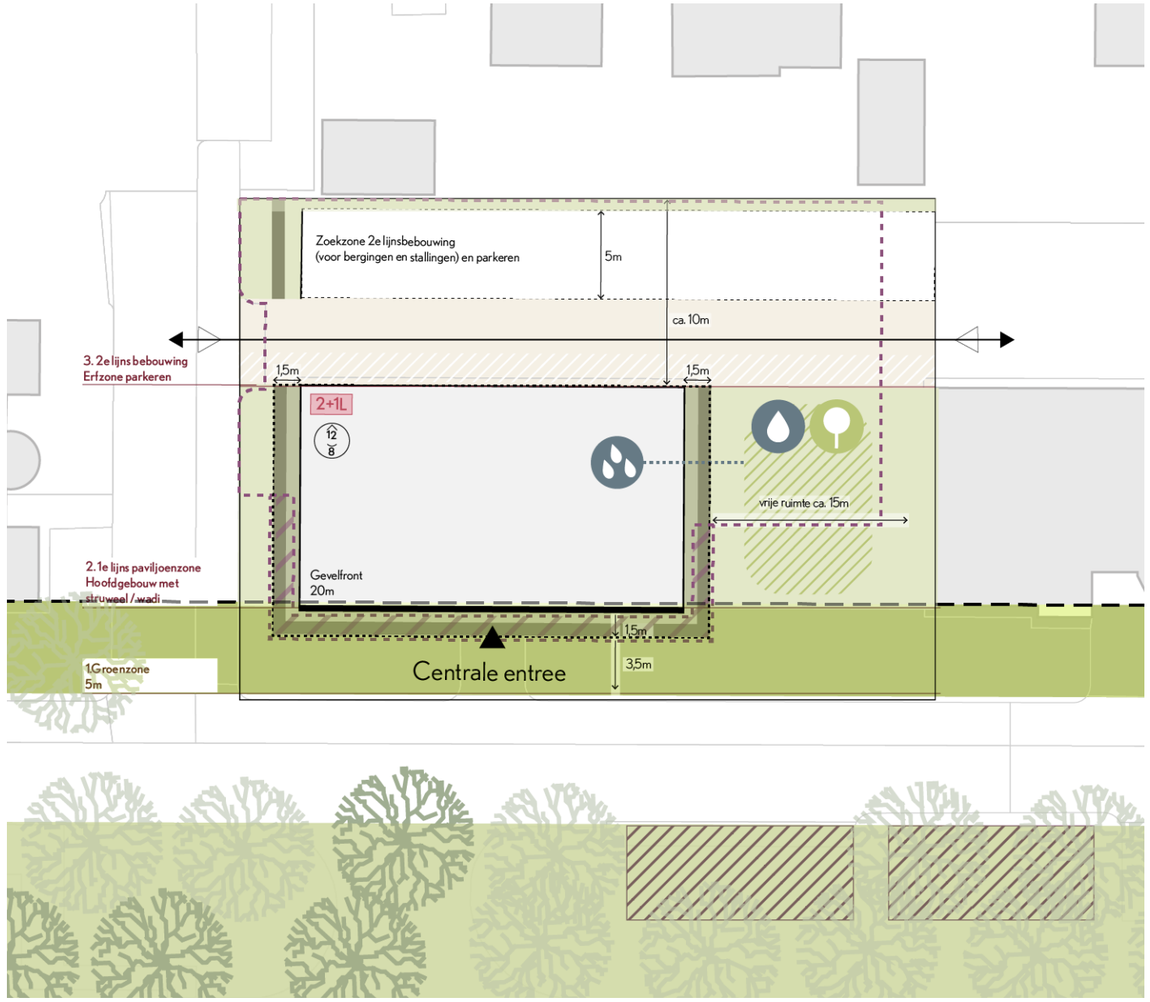
Voor De Molen 37 betekent dit een gebouw van 2 bouwlagen met een setback.

Maximale bouwhoogte
De bouwhoogte is verdeeld in een maximale goothoogte en een maximale dakhoogte.
De hoogten zijn specifiek per paviljoen en worden bij renovatie per pand beoordeeld binnen de mogelijkheden van de gestelde bouwlagen. Bij voorkeur heeft de begane grond een hoogte van 4 meter. Overige bebouwing, in de tweede lijn, is maximaal 1 bouwlaag hoog.

Voor De Molen 37 betekent dit een maximale bouwhoogte van 12 meter. De goothoogte is 8 meter. Hier begint de setback

Eén bouwblok
Het bouwblok bestaat uit 1 pand en is breder dan hoog om aansluiting te vinden bij de vormentaal van de omliggende paviljoens aan De Molen. Dit paviljoen wordt omringd door een groene vrije ruimte. Tussen de paviljoens is deze ruimte minimaal 15m. Er wordt een breedte tussen de 20 en 30 m aangehouden, waarbij het handhaven van 15m vrije ruimte leidend is.

Voor De Molen 37 wordt de huidige breedte aangehouden. Dit is 20m. De tussenruimte is minder dan 15m. De maximale tussenruimte wordt aangehouden.



Bouwenvelop Molen 37

Gevels

Het bouwblok heeft een formele straatgevel aan De Molen. Om woonkwaliteit te bevorderen is toegang tot een buitenruimte nodig. De gevel aan De Molen en de zijgevels van het gebouw hebben een zo klein mogelijke uitkraging. Dit zijn balkons of loggia's die zijn mee-ontworpen met het gebouw, ten behoeve van de beeldkwaliteit. Uitkragingen komen tot de grond, ten behoeve van verticale geleding, beheer en sterke interactie tussen het gebouw en de openbare ruimte.

Voor De Molen 37 zijn buitenruimten in de vorm van balkons aan weerszijden toegestaan. Aan de voorzijde zijn deze vanaf de 1e verdieping toegestaan. Op basis van impact op de omgeving is een uitkraging aan de achterzijde niet toegestaan.

Ontsluiting en levendig straatbeeld

De woningen aan De Molen worden ontsloten via een centrale entree aan de voorzijde van het gebouw. Galerij of lange corridor-ontsluitingen zijn niet toegestaan. De entree (centrale portiekontsluiting) is zorgvuldig ontworpen.

Voor De Molen 37 wordt dit kader gehandhaafd. De centrale entree dient als collectieve ontsluiting. Individuele woningen worden via deze entree bereikt.

Parkeren en bergingen

Parkeren is niet toegestaan in De Molen. (Fiets) parkeren en/of scootmobielstallen en bergingen worden opgelost binnen het pand of in de tweede lijn van de kavel (erfzone), maar worden nooit in lijn met of aan het paviljoen vastgebouwd. Parkeerplaatsen zijn klimaatadaptief ingericht. Bergingen en fietsparkeerplaatsen worden collectief en gebouwd opgelost.

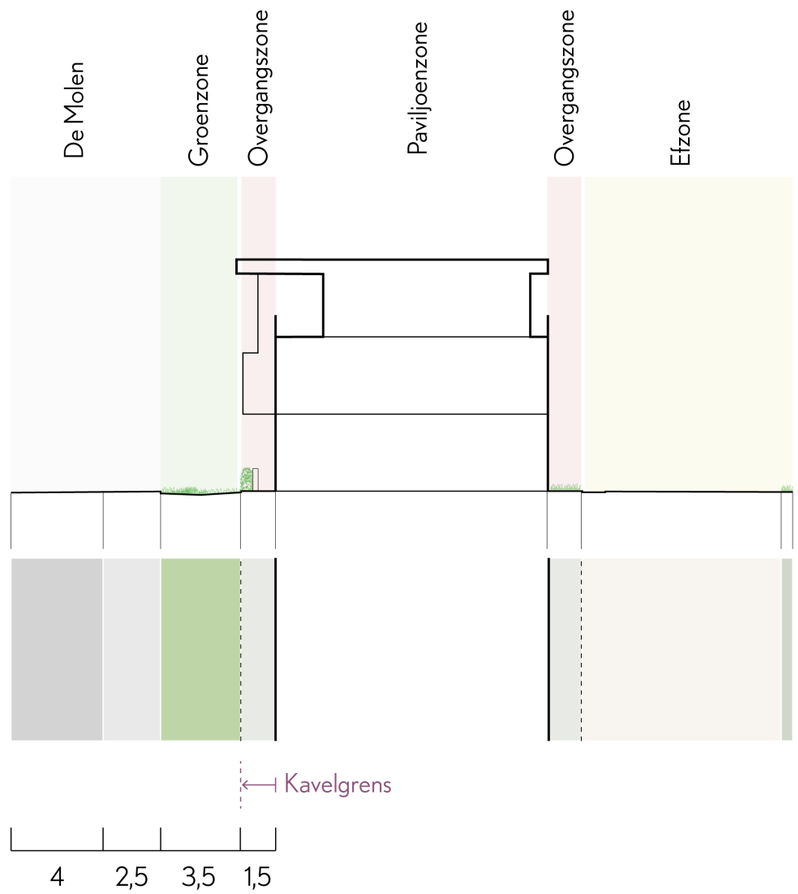
Voor De Molen 37 worden parkeerplaatsen en bergingen opgelost in de erfzone. Fietsparkeren en bergingen zijn bij voorkeur collectief en gebouwd opgenomen.

Inclusieve buitenruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte geldt dat deze bij moet dragen aan ontmoeting en mobiliteit voor iedereen. Bij de inrichting van de buitenruimte moet rekening gehouden worden met inwoners met mobiliteitsbeperkingen.

Klimaatadaptieve buitenruimte

Uitgangspunt is dat het klimaatadaptief maken van de buitenruimte bijdraagt aan bewustwording en beeldkwaliteit. De overloop van de regenwaterberging op eigen terrein naar het openbaar gebied vindt op maaiveldniveau plaats. In de paragraaf Techniek en Uitvoering zijn eisen aan opvang en berging van hemelwater uitgebreid beschreven.



Principedoorsnede zones buitenruimte

5. Beeldkwaliteit

Voor De Molenzoom is nog geen beeldkwaliteitplan vastgesteld. De hieronder beschreven regels zijn een eerste aanzet en logische vertaling van de beoogde gebiedsomschrijving. Toetsing vindt plaats in overleg tussen de initiatiefnemer en de ruimtelijke dienst van de gemeente.

Beeldkwaliteit gebouw

Blonde baksteen

Voor de buitengevels wordt een blonde baksteen gebruikt. Dit lichte materiaal past bij de andere paviljoens aan De Molen. Verbijzondering is aan te brengen door variatie in verband.
Daarnaast kunnen details in dit verband worden toegevoegd om de verticale geleding van het gebouw te benadrukken.

Setback

De setback heeft een verbijzondering in materiaal ten opzichte van de rest van de gevel. Het materiaal van de setback past binnen een kleurenpalet dat aansluit op de blonde baksteen, zoals lichte grijs of wittinten.
Het ritme van ramen en deuren in de gevel wordt ook in de setback aangehouden. Dit ten behoeve van verticaliteit en leesbaarheid.

Entree

Het paviljoen heeft één centraal gelegen entree, georiënteerd op De Molen. Deze entree is terugliggend in de gevel vormgegeven en is duidelijk gemarkeerd door detail en plasticiteit.

Dak

Panden hebben platte daken zoals omliggende panden. Aandacht vereist voor het ontwerp van de daklijst. Bij nieuwbouw kan hemelwater ook bouwkundig worden geïntegreerd, in de vorm van een 'polderdak'. Eventuele PV-panelen en installaties dienen aan het zicht vanaf de straatzijde te worden onttrokken.

Uitkragende delen

Buitenruimten zijn aan de weerszijden en voorzijde gepositioneerd. Aan de voorgevel is dit bij voorkeur vanaf de eerste verdieping. Bij nieuwbouw is de maximale uitkraging 70 cm. Bij transformatie worden deze balkons en loggia's vaak later aan de panden bevestigd. Deze uitstekende delen hebben bij een transformatie- en/of renovatieopgave een maximale uitkraging van 1,5 m.

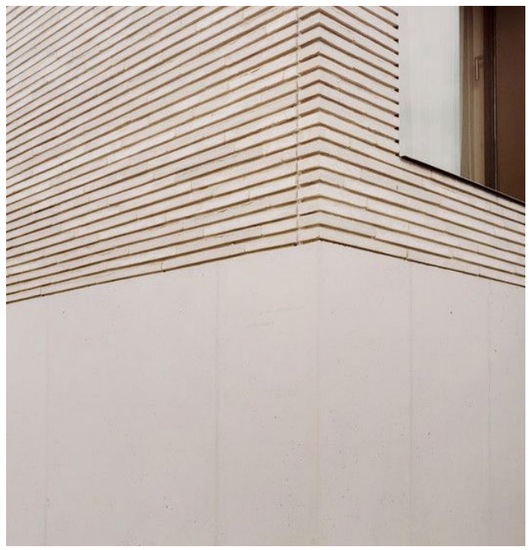
De uitkragingen zijn mee-ontworpen met de architectuur van de gevel en contrasteren niet met de kleurstelling. Uitkragingen zijn dus geen aangezette elementen.

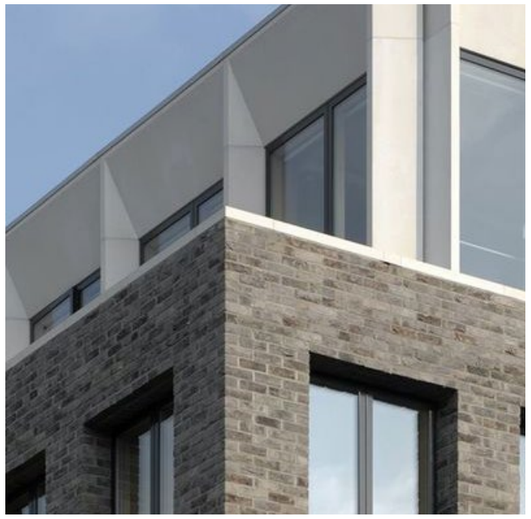
Balkons worden onder elkaar gepositioneerd, ten behoeve van de leesbaarheid van het pand en privacy. Uitkragingen hangend boven openbaar gebied zijn niet toegestaan. Buitenruimten op begane grond zijn toegestaan in de vorm van een gebouwde oplossing. Het balkon of de loggia hebben een borstwering. Dit is om vertuining tegen te gaan en een heldere scheiding te maken tussen openbaar en privé. Borstweringen en balkonhekken zijn overwegend dicht vormgegeven. Dit om privacy voor bewoners te garanderen vanaf de straatzijde. Dit voorkomt verrommeling van het gevelbeeld

De Molen 37 is een transformatieopgave. Dit betekent dat uitkragingen een toevoeging zijn aan het gebouw en zijn mee-ontworpen met het huidige gebouw en de daarbij behorende blonde baksteen. De maximale uitkraging is 1,5m.













De referentiebeelden geven een indruk van de beoogde beeldkwaliteit: Terugliggende entrees, verbijzondering van setbacks, meeontworpen uitkragingen in de bebouwing, geleding in de gevel.

Beeldkwaliteit buitenruimte

Overgangszone

Een 1,5 meter uitgegeven zone voorlangs de gevel. Buitenruimten aan de begane grond zijn onderdeel van het groenontwerp en worden omzoomd door lage hagen of een ontworpen muur van maximaal 1 meter hoog. Schuttingen en andere hoge afscheidingen zijn niet toegestaan. De haag wordt geplaatst binnen 1,5 m van het gebouw binnen de kavel. Binnen deze zone mag maximaal 1,5 meter worden ingevuld met uitkragingen. Bij nieuwbouw is dit 70 cm.

Groenzone

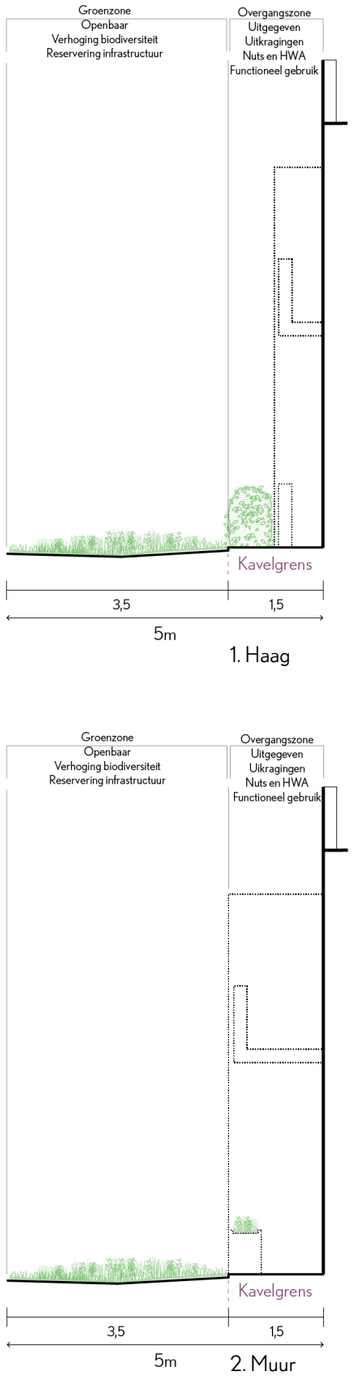
De groenzone is een ondiepe verlaging met variërende, lage klimaatrobuuste beplanting (<1m). De groene zone grenst aan de overgangszone en de straat. Deze zone van 3,5m breed omvat een vrije ruimte (1m) en een beplante verlaging (2,5m). In de zone wordt speciale grond toegepast i.v.m. beeldkwaliteit van de beplanting.

Wadi en klimaatadaptieve buitenruimte

De wadi is gekoppeld aan de groenzone en wordt gebruikt voor het opvangen en bergen van hemelwater. Deze wadi is gepositioneerd tussen de paviljoens aan De Molen. De wadi bevat evenals de groenzone lage beplanting. Hogere beplanting richting de erfzone is toegestaan, zolang deze losstaat van de paviljoens.

Erfzone

Bijbehorende opstallen hebben net als het hoofdgebouw een blonde baksteen of een daarop afgestemde kleurstelling. De gebouwen zijn maximaal 1 bouwlaag hoog. Parkeren op maaiveld wordt zo groen en klimaatbestendig (denk aan waterpasserende verharding) mogelijk ingepast.

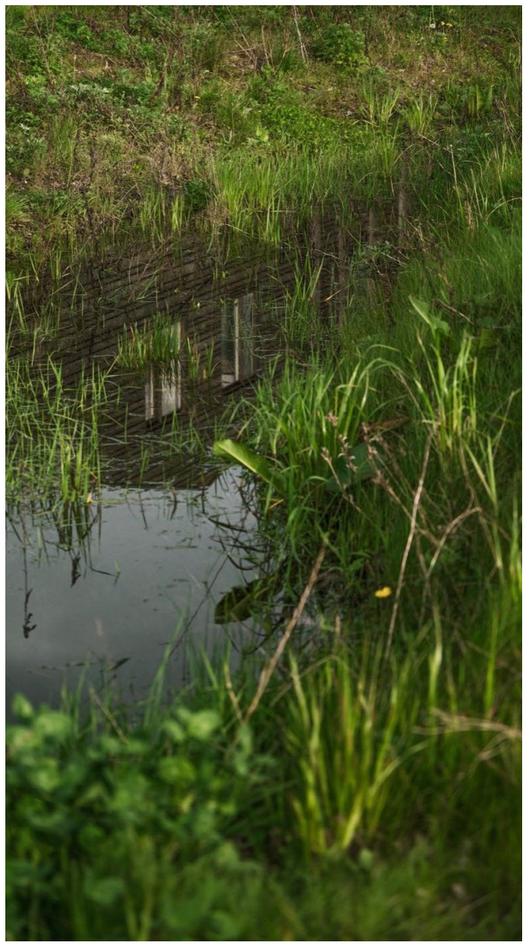


Mogelijkheden inrichtingen overgangszone









De referentiebeelden geven een indruk van de beeldkwaliteit: Verdiepte regentuin, groene omzooming als plantenbak/muurtje, een haag rondom het gebouw, en de toepassing van wadi's.

Bijlagen Beleidskaders

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. Deze kernwaarden vormen de basis voor ontwikkelingen, plannen, visie en beleid binnen het fysieke domein. Het DNA geldt van dorp tot pand.

De ontwikkeling van het pand De Molen 37 is onderdeel van een grote aankomende gebiedstransformatie van de Molenzoom van werkgebied naar woon-werkgebied. Een transformatie die past in het inventieve en duurzame karakter van het Houtens DNA.

Binnen de beperkingen van een objecttransformatie is gekozen om de nadruk te leggen op de aansluiting op de menselijke maat en het stedenbouwkundig verhaal van de Molenzoom.Daarom zijn in opmaat naar de gebiedsvisie van de Molenzoom 5 ambities opgesteld. Deze raken het Houtens DNA op meerdere vlakken. Hiernaast staan de 10 kernwaarden voor geheel Houten opgesomd, Voor volledige uitleg van het DNA is houten.nl te raadplegen.

Op de volgende pagina's worden de tien kernwaarden geschaard onder de vijf ambities van de Molenzoom. Daarbij wordt expliciet de vertaling naar Molen 37 onderstreept in cursieve tekst.



Groen omarmd en
groen omringd
Omgekeerd ontwerpen



Houtense fietsstructuur
Gezonde mobiliteit



Auto anders
Trein prominent aanwezig



Buurten met eigen identiteit
Menselijke maat



Dorps karakter
Bouwen aan gemeenschappen



Krachtige betrokken samenleving
Inwonersparticipatie



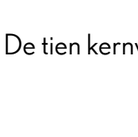
Voorzieningen
Sociaal en stedelijk



Ondernemerschap
Inventief en duurzaam

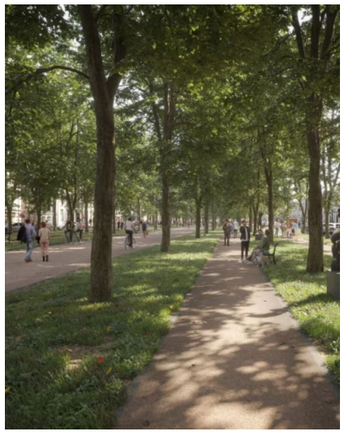


Multidisciplinair ontwerpen
Van begin tot eind



Regie nemen
Samen optrekken

De tien kernwaarden van het Houtens DNA





Dorps karakter
Bouwen aan gemeenschappen



Buurten 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:
Buurten met eigen identiteit - menselijke maat
Dorps karakter - Bouwen aan gemeenschappen

De Molen 37 is onderdeel van de kenmerkende paviljoenstructuur aan De Molen. De uitstraling van dit paviljoen wordt versterkt door middel van een groene omkadering, die ook wordt toegepast bij nieuwe ontwikkelingen aan De Molenzoom. Dit benadrukt de identiteit van De Molen.





Multidisciplinair ontwerpen
Van begin tot eind

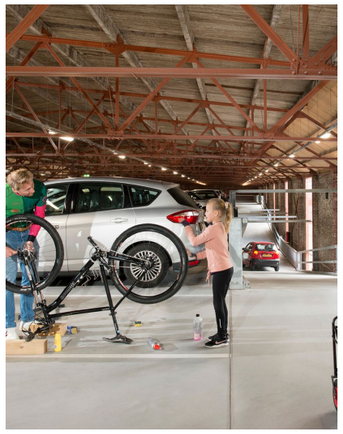


Voorzieningen
Sociaal en stedelijk

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

De woningen in Molen 37 spelen in op de woonbehoefte voor starters. Deze ontwikkeling betreft levensloopbestendige woningen met een flexibele indeling. Het kavelpaspoort dient als voorbeeld voor toekomstige ontwikkelingen en daartoe behorende kavelpaspoorten. De gemeente Houten heeft hierbij regie genomen over het vaststellen van vergaande kaders op beeldkwaliteit, programma, inrichting openbare ruimte en aansluiting van buitenruimte met openbare ruimte. Het kavelpaspoort voor Molen 37 is bewust opgesteld in samenwerking met de initiatiefnemer en met omwonenden van de ontwikkeling.





Ondernemerschap
Inventief en duurzaam

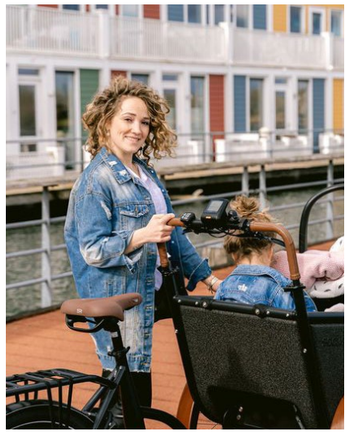


Voorzieningen
Sociaal en stedelijk

Gemengde woon- werkbuurt
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

De transformatie van De Molen 37 naar 10 woningen draagt bij aan de transformatie van de Molenzoom van werkgebied naar woon-werkgebied. Binnen deze kleinschalige ontwikkeling wordt niet ingezet op andere voorzieningen. Bewonersgroep Molenzoom is vanaf het begin van het proces betrokken bij de werkgroepen. Gedurende dit proces zijn zij meegenomen in de samenstelling van het Kavelpaspoort en hebben zij input geleverd op basis van beeldkwaliteit.





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

De Molen 37 is een transformatieopgave en zet in op een collectieve gebouwde fietsenstalling die fietsgebruik stimuleert. Gezien de kleinschalige ontwikkeling is deelmobiliteit niet van toepassing. In de toekomst zijn er mogelijkheden voor deelvoorzieningen bij samenwerking tussen meerdere aangrenzende adressen.





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

De Molen 37 voorziet in haar parkeerbehoefte op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn aan de achterzijde van het paviljoen gesitueerd en uit het zicht van De Molen. Hierdoor blijft het mogelijk De Molen in de toekomst te vergroenen, er is immers geen conflicterende parkeerclaim. De weerszijden en voorruimte van Molen 37 zijn groen ingevuld. Binnen deze invulling is ruimte voor diversiteit zoals lage beplanting en een wadi. Daarbij is aandacht voor waterberging en oppervlakkige afwatering op eigen terrein.

Convenant duurzame Woningbouw

Binnen dit kavelpaspoort wordt verwezen naar het toetsingskader van het Convenant Duurzame Woningbouw Utrecht. Gemeente Houten heeft het convenant duurzame woningbouw 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 daarbovenop de ambitie om bij transformatie (in ieder geval op het gebied van de energietransitie) ook het ambitieniveau Zilver aan te houden. Specifiek voor de transformatieopgave van de Molenzoom is het van belang aardgasvrij te realiseren conform de Transitievisie Warmte. Op de onderstaande onderdelen wordt kort ingegaan.

Energie

BENG

Op gebied van energie wordt de systematiek van BENG voor nieuwbouw aangehouden. Dit is onderverdeeld in onder andere een minimaal aandeel hernieuwbare energie (BENG3) en een maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling (BENG1).

De Molen 37 is een transformatieopgave. De gemeente streeft hiervoor naar het ambitieniveau Zilver. Daarbij geldt gasloos bouwen en de normen BENG1 = < 61,8 kWh/m2/jr en BENG3 = >80%.

Circulariteit

MPG (Milieu Prestatie Gebouwen)

Vanuit het convenant wordt een MPG-score van 0,5 aangehouden. Deze score is een versimpelde weergave van het LCA.

HNN (Het Nieuwe Normaal) en Materialenpaspoort

Daarnaast wordt het HNN (Het Nieuwe Normaal) en het Materialenpaspoort aangehouden.

De Molen 37 is een transformatieopgave, hiermee wordt bijgedragen aan hergebruik en circulariteit binnen de gemeente.

Duurzame mobiliteit

Laadpalen

In het Convenant Duurzame Woningbouw zijn laadpalen onderdeel van duurzame mobiliteit. Uitgangspunt is dat bewoners de mogelijkheid hebben om een elektrische auto op te laden. Landelijk is een eis van toepassing om voor elk parkeervak leidinginfrastructuur (loze leidingen) aan te leggen voor de aanleg van laadpunten bij een ontwikkeling van woongebouwen met meer dan 10 parkeervakken op hetzelfde terrein.

Gezien de kleinschalige ontwikkeling, is de landelijke eis voor De Molen 37 niet van toepassing. Wel wordt in het project gekeken hoe bewoners gefaciliteerd kunnen worden in het opladen van elektrische auto's.

Parkeernorm

De parkeernorm wordt afgewogen op gebiedsniveau. Daarnaast worden de actuele parkeernormen aangehouden.

Klimaatadaptatie

Water

Water bergen op eigen terrein. Er wordt gestreefd naar natuurlijke afwatering en infiltratie. Het Water- en rioleringsplan (WRP) bevat concrete normen ten aanzien van klimaatadaptatie, zoals waterberging op privaat terrein. Deze normen worden behandeld in de volgende paragraaf techniek en uitvoering.

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

Er wordt ingezet op groenblauwe structuren in bredere context ten behoeve van natuurinclusiviteit en biodiversiteit.

De groenzone voor De Molen 37 is groen ingericht. Deze zone is onderdeel van de groenblauwe structuur van De Molenzoom.

Groen Groeit mee

Groen groeit mee richt zich op het toegankelijk maken van groen in de omgeving door middel van Langzaam Verkeer routes, met het doel dat 'Groen' meegroeit met 'Rode' opgaven.

Voor De Molen 37 is dit onderdeel niet meegenomen. De openbare ruimte valt niet binnen de grens van dit kavel.

BKN (Basiskwaliteit Natuur)

De BKN biedt een set aan condities voor natuur en wordt ingezet als inspiratie voor ruimtelijke oplossingen met betrekking tot klimaatverandering.

Gezonde leefomgeving

Hitte

De indicator hitte stelt ambities voor ruimtelijke thema's als schaduw en koele plekken.

Het tegengaan van hitte wordt bij De Molen 37 voorzien door een ruime kavel met overgangszone en een groenzone. Deze zones geven koelte en schaduw door een groene inrichting en het vasthouden van water.

Biobased materialen

Gebruik van biobased materialen bevordert het vochtregulerende vermogen en leidt tot een gezonder binnenklimaat.

De Molen 37 is een transformatie en geen nieuwbouwlocatie. Het gebruik van biobased materialen vervalt voor deze locatie; er wordt wel gestreefd naar gebruik van biobased materialen bij nieuwe ingrepen.

Groen

Een groene omgeving draagt bij aan het welzijn van mensen. Er wordt ingezet op vergroening of zicht op groen waar dit mogelijk is.

Voor De Molen 37 wordt gestreefd naar een betere invulling van passend groen, zoals in de groene zone. Daarnaast wordt er geen nieuwe verharding toegevoegd en is deze, indien mogelijk, doorlaatbaar.

Techniek en uitvoering

Met betrekking tot techniek en uitvoering wordt het BIOR (handboek Beheer Inrichting Openbare Ruimte), WRP (water en rioleringsplan 2024-2027) aangehouden. Dit wordt, samen met de Verordening Kabels en Leidingen anterieur verzorgd. Op de onderstaande onderdelen wordt kort ingegaan.

Overgangszone

De overgangszone is voor functioneel gebruik. Deze strook is aan de voorzijde (De Molen) geen verblijfsruimte. Deze erfgrens wordt kenbaar gemaakt door een haag of muur. Zo wordt binnen deze strook beeldkwaliteit opgelost. Dit houdt in dat de haag of muur binnen deze zone valt.

Groenzone

De 3,5m zone aan De Molen wordt groen ingericht. Deze zone dient voor gemeentelijke afwatering en is bestemd voor kabels en leidingen.

Nutsvoorzieningen

Voorzieningen voor nuts (kabels, leidingen, regelkasten) worden in de overgangszone, op eigen terrein, opgelost. Daarbij zijn voorzieningen bouwkundig geïntegreerd.

Hemelwater

Er geldt een eis van 45 mm regenwateropvang en berging op eigen terrein ten opzichte van het totaal verhard oppervlak, dit mag worden ingevuld via een polderdak, ondergrondse krattensysteem en/of een wadi. De overloop van de regenwaterberging op eigen terrein naar het openbaar gebied vindt op maaiveldniveau plaats (onder natuurlijk afschot oppervlakkig afwateren richting gemeentelijke grond aan de Molen). Bij nieuwbouw kan het hemelwater ook bouwkundig worden geïntegreerd, in de vorm van een 'polderdak'. Parkeervakken op eigen terrein worden uitgevoerd in waterpasserende verharding. Deze eisen zijn conform het Water en rioleringsplan (WRP) 2024-2027.

Voor De Molen 37 geldt tevens het oppervlakkig afwateren naar de Wadi op eigen terrein. Deze zijn gekoppeld aan het riool/ HWA.

Installaties

Installaties zijn uit het zicht vanaf de straat/ de Molen en blijven binnen de maximale bouwhoogte.

Voor De Molen 37 geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter.

Levensloopbestendig

woningen zijn in ieder geval geschikt voor senioren. (conform programma van eisen WMO proof)

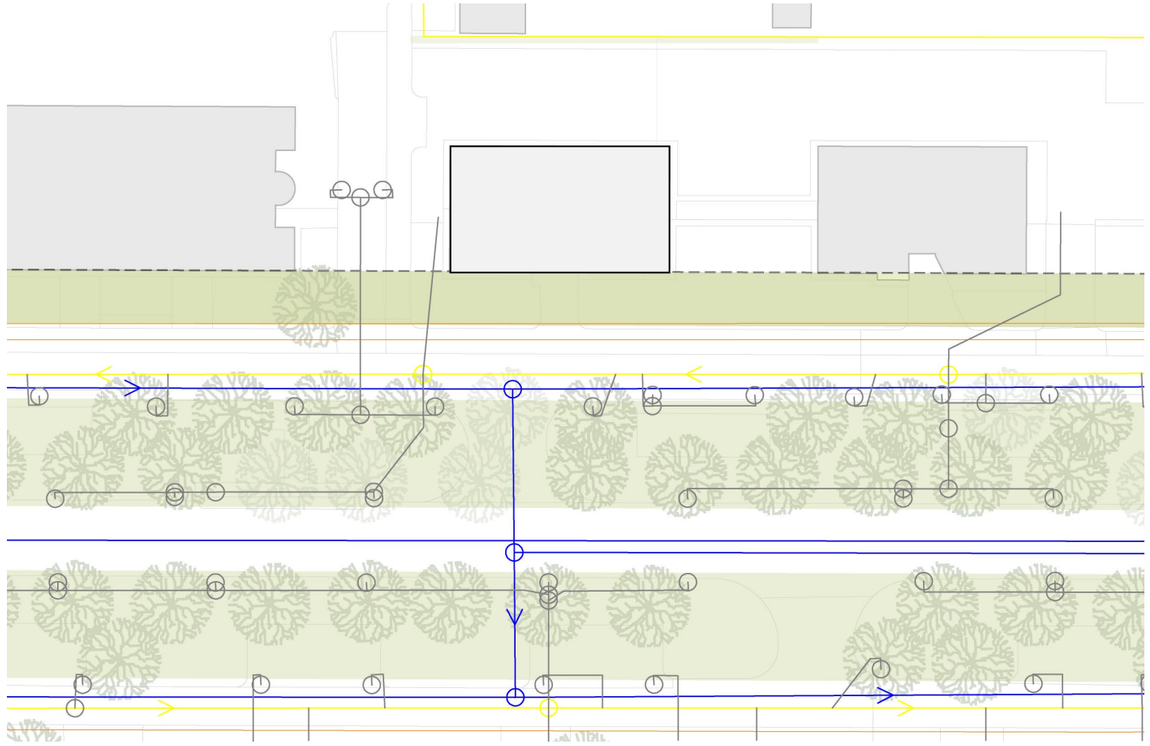
Afval

Afvalbakken en containers zijn bij voorkeur uit het zicht van De Molen. Per locatie wordt gekeken of er een nieuwe afvalvoorziening ingepast dient te worden of deze aangesloten kan worden op een bestaande afvalvoorziening.

Voor De Molen 37 is het niet noodzakelijk een (ondergrondse) afvalvoorziening te maken. De nieuwe bewoners kunnen aansluiten op de ondergrondse container t.h.v. Molen 47-57.

Beheer

De gemeente beheert het openbaar gebied en daarmee de groenzone. De overgangszone met lage haag en/of tuinmuur wordt onderhouden door bewoners. Bij een keuze voor een wadi dient deze door bewoners te worden beheerd. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen dat de Wadi blijvend in stand moet worden gehouden.



Huidige situatie kabels, leidingen, riolering

Riolering
Drainage
Huisaansluitingen
Kabels en leidingen

Juridisch planologische randvoorwaarden

Geluid, grenswaarden
De randvoorwaarden worden overgenomen van Actieplan Geluid Houten 2018-2023

Bodem en water
- Rekening houden met de bodemopbouw, digitale database raadplegen pdok
- De ondergrond van het gebied is deel grillig, maar voor het algemeen zeer goed geschikt voor infiltratie.
- Algemene aanname voor De Molenzoom is dat het grondwater zich tussen de 1,0-1,6 meter onder maaiveld bevindt.

Gezondheid
Onderstaande randvoorwaarden zijn overgenomen van BIOR en klimaatadaptatieplan 2022-2027

Hittestress
- 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 buurtniveau.
- 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.

Droogte
- De inrichting van het plangebied is infiltratieneutraal bij uitbreidingslocaties en infiltratiepositief bij herontwikkeling of herinrichting (minimaal 50 % van de jaarneerslagsom).

Daarnaast moet rekening worden gehouden met de volgende thema's:
- Verkeersafwikkeling, doorstroming
- Effecten bouwhoogte, bezonning
- Luchtkwaliteit gevoelige functies
- Veiligheid
- Natuur en stikstof
- Natuurinclusief bouwen

Ziegler | Branderhorst