BINNENDORP MOLENZOOM

een ontwikkelperspectief voor Houten

1. Inleiding

De vele reacties op de gepubliceerde ruimtelijke koers in 2020, de daaropvolgende zienswijzen en de uitslag van het recente referendum, hebben duidelijk gemaakt dat Houten niet alleen voor een immense bouwopgave staat maar dat ook de visies hierop zeer uiteenlopen. Als betrokken bewonersgroep gaat dit ons zeer aan het hart, niet alleen omdat wij als inwoners van de Molenzoom direct de consequenties zullen beleven maar ook omdat wij het beste met Houten voor hebben en iedereen hier een fijne plek gunnen om te wonen.

Omdat door het referendum duidelijk werd dat de gepresenteerde ruimtelijke koers 2040 niet voldeed aan de verwachtingen van de inwoners van Houten hebben wij als inwoners van Houten, grenzend aan de Molenzoom, besloten een pro-actievere houding aan te nemen, in de hoop dat de visie van de bewoners inspiratie is voor de visie van de gemeente. Wij pretenderen niet de absolute oplossing in handen te hebben maar denken graag mee aan de oplossingen voor de bouwopgave binnen de kernwaarden die Houten zo'n prettige plek maken om te wonen.

De kern van onze denkwijze is dat kwaliteit boven alles leidt tot een duurzame oplossing voor onze huisvestingsopgave. Waar de ruimtelijke koers 2040 afrekent met het karakter van Houten als dorpse samenleving – met het toelaten van hoogbouw tot 14 lagen in de Molenzoom – kiezen wij voor een oplossing waar niet de stedelijke maat der dingen centraal staat. Dit heeft als consequentie dat het halen van het in de ruimtelijke koers 2040 genoemde aantal nieuwe woningen niet wordt gehaald, tenzij er in lijn met het door Houtenaren gepresenteerde Manifest Houtense Koers meer aan de oostzijde wordt gebouwd, op een manier die leidt tot een woonomgeving waarin het goed wonen en verblijven is. In onze visie zou het aantal woningen in de Molenzoom met ca. 600 kunnen groeien. Meer dan dat leidt tot teveel en te compact….. en dat gaat ons te ver, denkend aan leefbaarheid en duurzaamheid.

Daarom presenteren wij hier het "Binnendorp Molenzoom", een visie voor de herinrichting van de Molenzoom, waarin zowel wordt voldaan aan de groeiende vraag naar nieuwe woningen als mede de in stand houding van de open ruimte en het vele groen, passend bij de al bestaande bebouwing en het karakter van Houten.

Onze visie is gestoeld op door ons geformuleerde "10 kwaliteiten voor de Molenzoom". Deze 10 kwaliteiten zien wij als belangrijke randvoorwaarden of uitgangspunten voor een succesvolle en duurzame ontwikkeling van ons Binnendorp:

De 10 kwaliteiten voor de Molenzoom:

1) De herinrichting van de Molenzoom dient vanuit een **samenhangende visie** op het gebied vorm gegeven te worden. De Molenzoom dient als geheel ontworpen te worden. Daarnaast is de Molenzoom een gebied dat bestaat uit verschillende deelgebieden die elk vragen om een eigen ontwikkeling, elk met een eigen invulling en uitstraling.
2) Dit vereist een **strakke regie** van de gemeente met een architectonisch supervisor/projectbureau die stedenbouwkundige en landschapskundige aspecten

bewaakt, in plaats van op ad-hoc basis met verschillende ontwikkelaars aparte locaties te ontwikkelen.

3) Herinrichting van de Molenzoom grijpt in op de leefomgeving van mensen. Draagvlak voor de plannen is daarbij essentieel. Daarom worden georganiseerde bewonersgroepen naast de andere **belanghebbenden structureel betrokken** bij het hele proces van ontwerp tot en met realisatie, waarbij partijen op basis van gelijkwaardigheid meebepalen en beslissen.
4) De bouw houdt rekening met en **versterkt het dorpse karakter**: er wordt ruimtelijk gebouwd - niet schouder aan schouder - en gezorgd voor diversiteit in de bouw. Bouwhoogtes komen overeen met de huidige bebouwing, variërend van 2, 3, 4 bouwlagen, waarbij het merendeel 2 tot 3 hoog is. Hogere bouw tot maximaal 6 bouwlagen is beperkt mogelijk op enkele selecte plaatsen.
5) Pas nieuwe bebouwing met zorg in de omgeving in, passend bij de bestaande woningen en het bestaande straatbeeld: **naadloos verbinden**, o.a. via woontypologie en door ervoor te zorgen dat (zon)licht op bestaande woningen niet wordt weggenomen, onevenwichtige zichtbelemmering door nieuwbouw wordt vermeden, windoverlast en schaduwwerking e.d. worden voorkomen.
6) Voorzie in **ruimte om te bewegen**, vooral voor kinderen en jongeren, zoals speel- en trapveldjes.
7) Handhaaf en versterk het **groene aanzicht van de Molenzoom**.
8) Merk de hele Molenzoom aan als een **30 km/uur zone** en ontmoedig het autoverkeer op de Molenzoom.
9) **Maak wonen duurzaam**: wat betreft energie: nul op de meter. Woningbouwconcepten waarin makkelijk functies zijn aan te passen bij wijzigende behoeften.
10) Richt de openbare ruimte en het vastgoed in met het **oog op klimatologische ontwikkelingen**: voldoende waterberging, opwekking energie en voorkomen hittestress.

In de volgende paragrafen werken wij onze visie op het Binnendorp Molenzoom verder uit.

2. De Molenzoom: huidige situatie

2.1 Door bewoners gewaardeerde kenmerken: licht, lucht, ruimte, rust en groen.

De Molenzoom heeft een aantal door bewoners zeer gewaardeerde kenmerken die het waard zijn om behouden te blijven. Ze geven de Molenzoom een karakter dat bij Houten past.

Ondanks het feit dat de Molenzoom in de jaren ’80 en ’90 is opgezet als kantorenpark met in totaal 58 kantoorgebouwen kent het gebied een ruimtelijke opzet. De gebouwen die er staan zijn geen hinderlijke blokkades die je het zicht en het licht ontnemen. De Molenzoom kenmerkt zich door licht, lucht en ruimte.

Ook is er sprake van een rustige omgeving ook al is De Molen een drukke verbindingsweg naar het centrum en veroorzaken de bedrijven en instellingen ook de nodige reuring.

Daarnaast heeft de Molenzoom een groene uitstraling. Daarvoor zorgen de vele bomen langs en de groenstroken aan weerszijden van De Molen, de groenvoorziening rond de kantoorpanden, de groenstroken tussen de grondgebonden woningen aan de oostkant en de kantoren en de groenvoorziening aan weerszijden van het fietspad langs het spoor.

Op de Molenzoom staan in totaal 58 panden (Bijlage 1). Het merendeel van de kantoorpanden bestaat uit 2 tot 3 bouwlagen, waarbij de derde bouwlaag meestal een set-back is. Hier en daar staan er wat hogere gebouwen. Dat zijn het pand aan de Stellingmolen (als afgrenzing van het centrum) en de meest recent verbouwde kantoorpanden (De Sijnsmeester, Het Bovenhuis).
De kantoorpanden sluiten door de combinatie van functie, afstand en hoogte goed aan bij de woningen in de omringende wijken en vormen bij het huidige gebruik een goede overgang naar de woonwijk.
Omdat de parkeerplaatsen achter de gebouwen zijn gesitueerd en bovendien met groen omringd zijn worden de auto's grotendeels aan het zicht onttrokken.
Eén van de panden, de Maalderij (Bijlage 1, pand nummer 9) is een gemeentelijk monument.

2.2 De Molenzoom in relatie tot zijn omgeving.
De Molenzoom is een duidelijk begrensd gebied. Met in het westen de spoorlijn Utrecht - Den Bosch die via twee doorgangen (de fietstunnel naar de Vlierweg en de stationstunnel naar de Slinger) toegang geeft tot de naastgelegen wijken. De 4 baans spoorlijn is een op zich weinig aantrekkelijke, maar niet storende, afscheiding die op de meeste plaatsen goed aansluit bij de omgeving.
Ook de afscheiding met het Rond en het Station in het noorden is niet echt aantrekkelijk. Een stenige en monotone barrière, met een weinig verrassende architectuur, die niet past en niet aansluit bij de bouwstijl van de kantoorpanden ertegenover.
In het oosten zorgen de grondgebonden woningen met veel groen en een woonerfachtige uitstraling voor een begrenzing en doorgang naar de achterliggende wijk de Gilden. Bewoners hebben zicht op de Montessorischool en de kantoorgebouwen langs De Molen. De parkeerplaatsen zijn door het groen van hagen en bomen aan het zicht onttrokken. Bewoners ervaren dit als een ruimtelijke en groene aanblik.
In het zuiden wordt de Molenzoom begrensd door de Koppeling met een doorstromingsfunctie voor voetgangers, fietsers en auto's die toegang geeft tot de wijk, maar zonder aantrekkelijke openbare ruimte. De uitstaling van De Molen als brede typisch Houtense laan wordt aan de andere kant van De Koppeling voortgezet in Het Spoor.

2.3 De Molenzoom kan een upgrade gebruiken.
De veelal blokachtige kantoorgebouwen dateren uit de jaren '80 en '90 en hebben een duidelijk achterhaalde architectuur en een saai uiterlijk. Overigens geldt dat niet voor alle panden; denk bijv. aan de panden van het Hoogheemraadschap, de ONVZ en Sweco. Er is bovendien sprake van veel leegstand en achterstallig onderhoud. Dat komt het aanzien van de wijk niet ten goede.

Enkele kantoorblokken zijn omgebouwd tot woningen maar bieden nog steeds een uiterlijk dat niet aantrekkelijk is. Daarmee wordt de kans gemist om het gebied als geheel te her-ontwikkelen en wordt het “blokkige” karakter van de Molenzoom ongemerkt uitgangspunt voor verdere plannen.

3. De Molenzoom als Binnendorp: gebiedsvisie

De herinrichting van de Molenzoom dient vanuit een integrale visie op de toekomst van het gebied vorm gegeven te worden. Dat betekent dat niet kan worden volstaan met het ad-hoc ombouwen van bestaande kantoorgebouwen. De functie van het gebied verandert van kantooromgeving naar gemengde omgeving of zelfs voor het grootste deel woonomgeving. Als elke projectontwikkelaar zijn eigen postzegel ontwikkelt, zonder rekening te houden met de omgeving – iets wat nu al in gang is gezet – zal de samenhang op de Molenzoom verloren gaan. Het wordt dan een hap-snap inrichting zonder visie op de toekomst van het gebied, waarbij zaken als leefbaarheid, openbare ruimte, groen en beplanting, mobiliteit incl. parkeervoorzieningen onvoldoende aandacht krijgen. De Molenzoom dient als geheel ontworpen te worden, onder strakke regie van de gemeente met een architectonisch supervisor/projectbureau die stedenbouwkundige en landschapskundige aspecten bewaakt, in plaats van op ad-hoc basis met verschillende ontwikkelaars. Dat vereist een gebiedsvisie die leidend en kader stellend is voor de verschillende bouwprojecten.

Binnen de Molenzoom zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden die vragen om een eigen ontwikkeling, elk met een eigen invulling en uitstraling. In de bijgevoegde kaart (Bijlage 2) zijn de verschillende deelgebieden aangegeven. Het gebied tussen De Molen en de Watermolen/Rosmolen/Achterom is smal en grenst direct aan de woonwijk de Gilden. Kies daar voor een ruimtelijk ontwerp dat goed aansluit bij de bestaande bebouwing en waarbij het gebied niet aan twee zijden bebouwd wordt. Ook voor het gebied tussen De Molen en de Boekdrukkersgilde/Leidekkersgilde geldt een soortgelijke problematiek.

Het belangrijkste doel bij de herinrichting van de Molenzoom is het creëren van een fijne leefomgeving waarin mensen met plezier wonen, werken en elkaar ontmoeten en die past bij het dorpse karakter van Houten.
Dat er daarbij sprake zal zijn van een zekere mate van verdichting en verhoging ten opzichte van de huidige situatie is duidelijk, maar het is van belang dat aan de door bewoners gewaardeerde kenmerken van het gebied - de ruimtelijke opzet, de rust en de groene uitstraling – recht wordt gedaan. Dat stelt eisen aan de soort en de hoogte van de bebouwing, de afstand tussen panden (geen schouder aan schouder bouw), de mate van verdichting en de wijze waarop de groenvoorziening, waaronder de openbare ruimte, vorm wordt gegeven.

Het feit dat de Molenzoom een duidelijk afgebakend gebied is, biedt kansen om het gebied een eigen karakter te geven, zoals dat ook geldt voor het Oude Dorp, het Rond en

Castellum. Een locatie die recht doet aan en past bij het dorpse karakter van Houten, die een mooie entree biedt naar Centrum, het OV en de culturele voorzieningen, waar ruim baan wordt gegeven aan fietsers en voetgangers en de auto op de tweede plaats komt.

Met het NS en busstation op loop- en fietsafstand heeft de Molenzoom een duidelijke positie in het licht van mobiliteit en bereikbaarheid. De Molenzoom heeft daarmee een kwaliteit die benut kan worden voor wonen en werken gekoppeld aan OV-mobiliteit. Naast een wachtruimte in de openlucht zijn er voor de busreiziger verder geen faciliteiten. Een restauratieve functie zou wellicht van toegevoegde waarde zijn.

De Molenzoom is weliswaar de entree naar het Rond (winkelen, horeca) maar is daarvan tegelijkertijd duidelijk afgescheiden. Daarmee biedt het een mogelijkheid om na te denken over het creëren van enkele centrumfaciliteiteten in het gebied. Het komt de diversiteit en de bedrijvigheid ten goede. Bijvoorbeeld: de Molenzoom heeft als woon-werkgebied een eigen karakter met compact gesitueerde voorzieningen als huisartsen, fysiotherapeuten, tandartsen, orthodontisten, overige zorgvoorzieningen, waar veel bewoners van Houten gebruik van maken. Daarnaast zijn er verschillende soorten bedrijvigheid en maar in beperkte mate winkels en horeca. Hierbij passend valt te denken aan ruimte voor startups, specialistische ambachtslieden, kleine ateliers (passend bij de entree naar de Slinger), werkplekken buiten het huis maar niet in een grote kantooromgeving (zoals Seats to Meet). Maar ook een buurtgerichte horecafunctie voor de Molenzoom zou levensvatbaar kunnen zijn. Een tweede gezellig plein zoals in het oude dorp karakteriseert het “Binnendorp” gevoel en het biedt de mogelijkheid voor ontmoeting.

Herinrichting van de Molenzoom grijpt fors in op de leefomgeving van mensen. Draagvlak voor het op een goede wijze realiseren van de plannen is daarbij essentieel. Daarom is het gewenst om , op gebieds- en perceelniveau, georganiseerde bewonersgroepen naast de andere belanghebbenden structureel te betrekken bij het hele proces van ontwerp tot en met realisatie, waarbij partijen op basis van gelijkwaardigheid meebepalen en beslissen. Daarbij worden bewonersinitiatieven aangemoedigd en gefaciliteerd. Het aan de voorkant goed regelen van participatie zal een gunstig effect hebben op de doorlooptijd en het succes van projecten en kostenbesparend werken.

Een voorbeeld van een bewonersinitiatief dat heel goed op de Molenzoom gerealiseerd kan worden is huisvesting voor senioren die in de vorm van een woongroep samen oud willen worden. De Molenzoom als locatie dicht bij het centrum, het OV en voorzieningen is hiervoor zeer geschikt. Als bewonersgroep Molenzoom hebben we hierover contact gehad met de groep ‘Bezield wonen’. Samen met deze groep en/of de ‘Knarrenhof’ kan gezocht worden naar een passende locatie die samen met de buurt, een projectontwikkelaar en de gemeente ontwikkeld kan worden.

4. Eisen aan de bouw

Passend bij het dorpse karakter van Houten wordt er ruimtelijk gebouwd - niet schouder aan schouder - en gezorgd voor diversiteit in de bouw, bijvoorbeeld door:

a. verschil in hoogte, in vorm, platte en schuine daken, kleur- en materiaalgebruik.
b. verschillende type woningen: grondgebonden woningen, stadswoningen, hofjes, appartementen etc.
c. pleinfuncties of kleine parkjes waaromheen woningen staan.

Gestreefd wordt naar gemengde bouw met woningen voor diverse doelgroepen, leeftijden en in verschillende prijsklassen. Er komen woningen voor starters, doorstromers en ouderen. Voor (zorgbehoevende) ouderen komen er geclusterde zorgwoningen, dicht bij de voorzieningen.

Kies voor bouwhoogtes overeenkomend met de huidige bebouwing, variërend van 2, 3, 4 bouwlagen, waarbij het merendeel 2 tot 3 hoog is. Hogere bouw tot maximaal 6 bouwlagen is beperkt mogelijk op enkele selecte plaatsen waar dat kan, bijvoorbeeld in het gebied tussen de Koppeling, het spoor en het racketcentrum; en in het gebied tussen de Koppeling, de Rondweg en het fietspad naar de Kruisboog. Zie hiervoor de raamwerkkaart in Bijlage 3.

Als we duurzaamheid omarmen, dan blijkt dat uit het kunnen aanpassen van woningen of woninggroepen, om zo voor iedere generatie en tijdsperiode een passend aanbod van woningen te hebben.

CO2 neutraal bouwen is erg in ontwikkeling. Dat vereist speciale aandacht voor materiaalgebruik. Wij zien bij de bouw van nieuwe woningen ruimschoots mogelijkheden om vanuit dit principe te bouwen.

Neem op voorhand maatregelen die ervoor zorgen dat de omgeving op een goede manier kan worden onderhouden. Daarmee wordt zorgzaamheid voor de leefomgeving gestimuleerd en verrommeling voorkomen. Zorg bijvoorbeeld bij nieuwbouw voor voldoende bergruimte (bijv. schuurtjes), opdat mensen hun spullen goed kunnen opbergen.

Pas nieuwe bebouwing met zorg in de omgeving in, passend bij de bestaande woningen en het bestaande straatbeeld (naadloos verbinden). Dat wil zeggen:

a. Woningtypologie op de rand van een deelgebied sluit aan op bestaande woningen en het bestaande straatbeeld. Als aan één zijde van een straat of plein met bestaande woningen nieuwe woningen worden gebouwd, dan sluiten deze nieuwe woningen aan op de huidige typologie. Er ontstaat daarmee een straat of laan met woningen aan beide zijden, die van een vergelijkbare soort zijn:
   * Met goot en daklijnen in evenwicht met de bestaande bebouwing;

* Met eenzelfde woningdichtheid;
* Met gelijkwaardige groenstructuur;
* Met een rooilijn die straatsymmetrie bewerkstelligt;

b. (Zon)licht op bestaande woningen wordt door de nieuwe bebouwing in de deelgebieden niet weggenomen, onevenwichtige zichtbelemmering door nieuwbouw wordt vermeden, windoverlast en schaduwwerking e.d. worden voorkomen en privacy van de inwoners van de bestaande bouw wordt geborgd.
c. Hergebruik en verbouwing van bestaande panden betekent dat opnieuw moet worden bekeken hoe deze naadloos aan te sluiten op de bestaande bebouwing. In ruimtelijke zin verandert er weliswaar niets, maar functieverandering brengt een andere dynamiek met zich mee.

5. Groen

Handhaaf en versterk het groene aanzicht van de Molenzoom. De wijk heeft ondanks het grote aantal kantoorgebouwen een groene uitstraling. De Molen, het fietspad langs het spoor en de buurtweg die vanaf de Korenmolen evenwijdig met De Molen loopt zijn groene doorgangen. Behoud en versterk dat, bijvoorbeeld door aanplant van extra struiken in de groenstroken tussen de bomen en/of door voor de afscheiding met de gebouwen gebruik te maken van hagen. Kies daarbij voor eenvoudige oplossingen die, om een verrommeling van de omgeving te voorkomen, goed te onderhouden zijn. Zorg voor een goede koppeling met andere onderdelen van de openbare ruimte en maak er een omgeving van waarin het voor voetgangers en fietsers goed toeven is.

Ook de lintbebouwingsstructuur van de Odijkseweg en de Korenmolen naar het Oude Dorp is kenmerkend voor Houten. Dit zorgt ook voor verbinding tussen beide kanten van de spoorlijn. Recht willen doen aan deze historische structuur stelt eisen aan de bebouwing zoals die op het terrein van de huidige Montessorischool.

Er liggen kansen voor meer diversiteit in de invulling van de openbare ruimte in de vorm van meerdere kleine groene parkjes (tiny forests) en door water door het gebied te laten lopen bijvoorbeeld in de vorm van wadi’s om regenwater te bufferen. Water geeft altijd een visuele kwaliteit en het helpt ook om klimatologisch als buffer te werken (voorkomen hittestress in de zomer en neerslagtekort door oppervlakte indringing).

6. Mobiliteit

Merk de hele Molenzoom aan als een 30 km/uur zone en ontmoedig het autoverkeer op de Molenzoom. Dat verlaagt de verkeersoverlast en is in lijn met initiatieven van andere gemeenten in Nederland. Neem in dit kader ook het streven naar een gezonde leefomgeving mee.

Wikkel autoverkeer verbonden met de nieuw te bouwen woningen via De Molen af.

Handhaaf de huidige functie van de buurtweg en deels fietspad evenwijdig aan De Molen. Herontwerp de buurtweg zodanig dat deze geen doorgaande sluiproute wordt voor autoverkeer van en naar het Centrum.

Werk met realistische verwachtingen over autobezit en -gebruik van huishoudens en daarbij passende parkeernormen. Voorkom parkeeroverlast in omliggende wijken. Bij herontwikkeling geldt: geen grote parkeervelden op maaiveld, maar bij voorkeur gedeeltelijk verdiept parkeren onder de gebouwen. Bij gebouwen waar een mix van bestemmingen aanwezig is kan parkeren worden ontworpen vanuit een optimale parkeerbalans. Zo wordt ruimte voor parkeren maximaal benut en is de open ruimte meer bruikbaar voor groen en water.

Stimuleer fietsen, lopen en het gebruik van het OV o.a. door voldoende voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen voor fietsen.

7. Duurzaam wonen

Er liggen kansen om wonen een karakter te geven dat met de duurzame toekomst te maken heeft, met de Molenzoom als showcase. Met als financieel-economisch kenmerk een optimale Lifecycle Cost balans.

Dat vereist een realistische visie op mobiliteit, generatiebestendig wonen, een goede woningmix waardoor de sociale cohesie wordt vergroot gecombineerd met een type van bedrijvigheid die past bij de Molenzoom.

Het betekent ook dat gewerkt wordt met woningbouwconcepten waarin makkelijk functies zijn aan te passen bij wijzigende behoeften. Dat heeft effect op de keuze voor verdiepingshoogte, het kunnen verkleinen of vergroten van direct naast elkaar gelegen appartementen, het bouwen met hout als opslag voor CO2, herbruikbaarheid van materialen (C2C).

Hierbij ambiëren wij “nul op de meter” woningen, door bijvoorbeeld de hele wijk op aardwarmte of WKO te bouwen., Of denk hierbij aan kansen voor Ecovat als verwarmingsbuffer voor een wijk of – zie VPRO’s tegenlicht van zondag 7 februari 2021 – een warmtebuffercentrale met basalt als accu. Daarnaast kunnen woningen direct worden voorzien van zonnepanelen om energie opwekken of juist als groendaken met bufferfunctie voor regen.

Bijlagen:

1. Bestaande panden Molenzoom
2. Deelgebieden
3. Raamwerkkaart Binnendorp

Bijlage 1: Bestaande panden Molenzoom
(de nummers verwijzen naar de panden op **afbeelding 1**)

Nr	Omschrijving / opmerkingen	Hoogte in bouwlagen
1	Panden Stellingmolen (spoorkant) Panden Stellingmolen (kant Achterom)	5 + hoge plint (ca. 2 bouwlagen) 3 + hoge plint (ca. 2 bouwlagen)
2	BBN	3
3	Wellant	2 + set-back + kleine kap bij entree
4	Ortho Houten	2 + set-back + kleine kap bij entree
5	ONVZ (van boven naar onder)	2 + set-back / 2 / 3 + set-back
6	Verbouwd kantoor / De Sijnsmeester / 44 appartementen + 2 bedrijfsruimtes bgg	4 + set-back
7		3 + set-back + kap
8	Welkoop	1 ½ (plint)
9	De Maalderij – gemeentelijk monument	3 + hoge plint (ca. 2 bouwlagen)
10	Perceel dierenarts	1 + kap / 2 + kap
11	Voormalig pand Sweco	2 + set-back
12	Fysio	1 ½ (plint)
13	Terrein racketcentrum	1 + hoge kap (totaal 3)
14		2
15	Sporthal De Molenwiek + café Eddies	2
16	Eskol Kerk (+ fietsenstalling)	3 + punt
17		2
18		2 + set-back
19		2 + set-back
20		3 / entree = 4
21		3 + set-back
22	Hoogheemraadschap (van L naar R)	3 / 4 / 3
23		2 + set-back
24		2 + set-back
25		2
26		2
27		2
28		2
29		2
30		2
31		2 + set-back+ kleine kap bij entree
32		2 + set-back+ kleine kap bij entree
33		2 + set-back
34		2 + set-back
35	Verbouwd kantoor / 15 appartementen	2 + set-back
36	Verbouwd kantoor / 30 appartementen	2 + set-back
37	Verbouwd kantoor (van R naar L) / 30 appartementen	2 + set-back / 2
38		4 + set-back + opbouw apparatuur
39	De 2 panden zijn verbonden via luchtbrug	2 + set-back
40	Kant Molen Kant Walmolen	2 + kleine kap bij entree 2 + set-back + set-back
41	Verbouwd kantoor / Het Bovenhuis / 36-40 appartementen (36 brievenbussen)	5

42		3 + set-back + opbouw apparatuur
43	Voor 42 en 43 zijn nieuwbouw plannen	3 / 3 + kleine kap / 4 + kap
44	Voor 42 en 43 zijn nieuwbouw plannen	2 + set-back
45		2 + set-back
46		2 + set-back
47		2 + set-back
48		2 + set-back
49		2 + set-back
50	Verbouwd kantoor / 22 appartementen	2 + set-back + lage kap
51	Verbouwd kantoor / 36 appartementen	2 + set-back + lage kap en 1 penthouse
52	Montessori school	1 + kap (max. 2)
53	Dokter / Fysio	2 + kap
54		2 + set-back / 1 / 2 + set-back
55		2 + set-back / 3 bij entree
56	Dokter / apotheek	2 + set-back
57	Orthocenter	2 + set-back / 4 bij entree
58	Profilia Zorg	2 + set-back

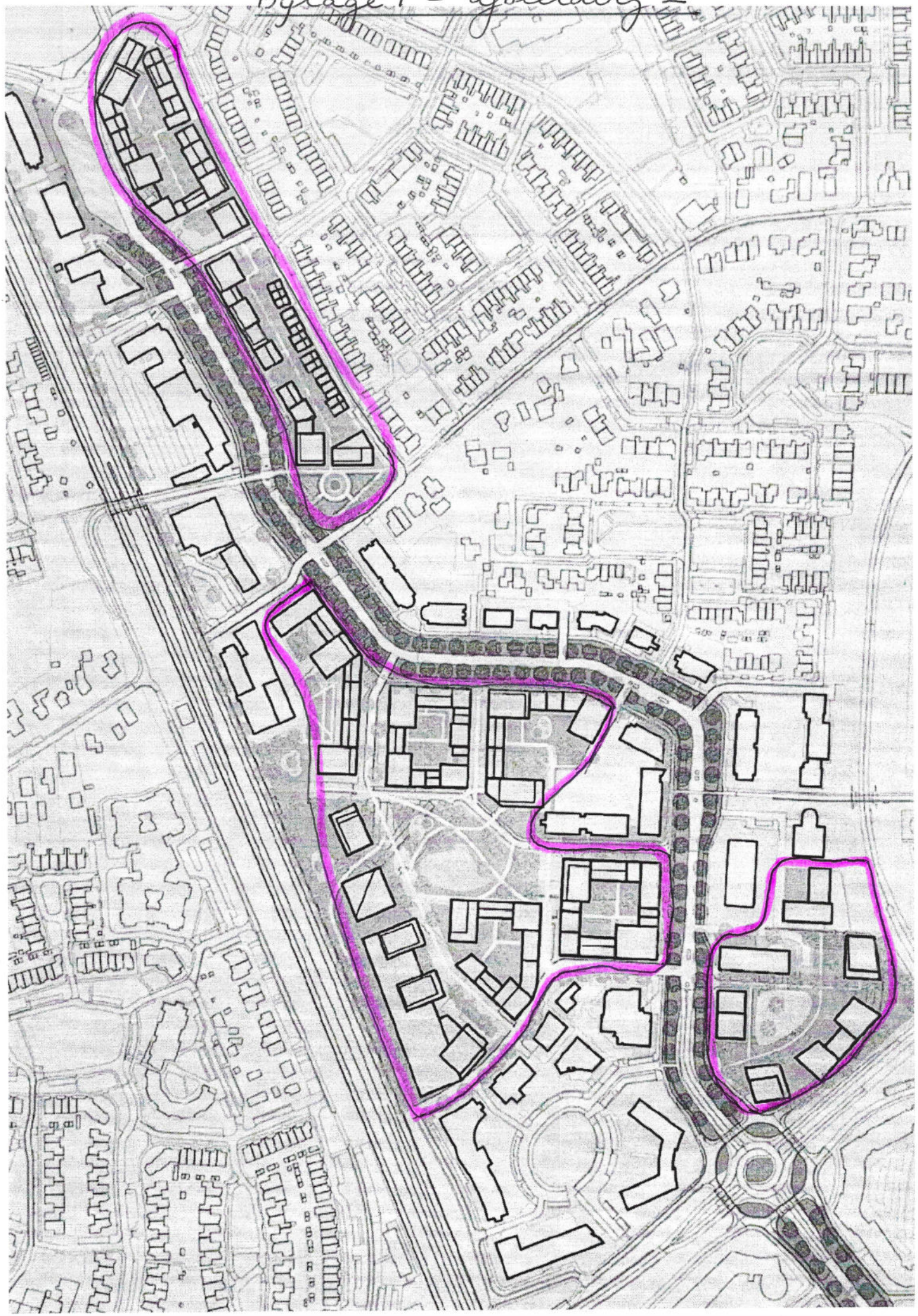
Een aantal conclusies en opmerkingen

1. Het merendeel van de bestaande gebouwen aan de Molenzoom is 2 tot 3 hoog, waarbij in het laatste geval de derde bouwlaag een set-back is. Hier en daar is sprake van wat hogere gebouwen (4 + set-back, 5, 5 + hoge plint). Dat zijn de panden 1 en 38 en de meest recent verbouwde kantoorpanden (6 en 41). Op dit moment is absoluut geen sprake van hoogbouw. Samen met het groen geeft dit een gemoedelijke, bij Houten passende uitstraling.
2. In totaal staan er nu 58 panden aan de Molenzoom van verschillend formaat en aanzien, waarvan er 7 (6, 35, 36, 37, 41, 50 en 51) zijn verbouwd. In die 7 panden zijn in totaal ca. 217 appartementen gerealiseerd + 2 bedrijfsruimtes.
3. Vergelijken we de huidige bebouwing met de voorbeelduitwerking in de Ruimtelijke Koers (RK, pg. 136, sterke ontwikkeling Molenzoom) dan valt op dat er in de RK drie grote ontwikkelgebieden waren aan de Molenzoom (**zie afbeelding 2**), te weten:
    a. De Noord kant van de Molenzoom - het gebied tussen De Molen, Koren-, Water-, Ros- en Stellingmolen. Daar verdwenen alle bestaande panden (in totaal 7) en zou allemaal nieuwbouw worden gerealiseerd. Blokjes tellend zou er een veelvoud aan panden (totaal 47) voor terugkomen. Dit gebied zou het meest verdicht worden.
    b. Het gebied tussen De Standerdmolen, de Molen, de Papiermolen en het fietspad langs het spoor (in totaal 18 panden). Dit m.u.v. de al omgebouwde kantoorgebouwen 35, 36 en 37. Ook hier lijkt het erop dat alle bestaande panden zouden verdwijnen. Blokjes tellend waren hier 53 nieuwe panden voorzien.
    c. Het gebied tussen De Molen, de Koppeling, de Rondweg en het fietspad naar de Kruisboog (4/5 panden). Dit m.u.v. de panden 41 (Het Bovenhuis) en 42 (bedrijfsverzamelgebouw). Ook hier zouden alle bestaande gebouwen verdwijnen. Blokjes tellend waren hier 10 nieuwe panden voorzien.

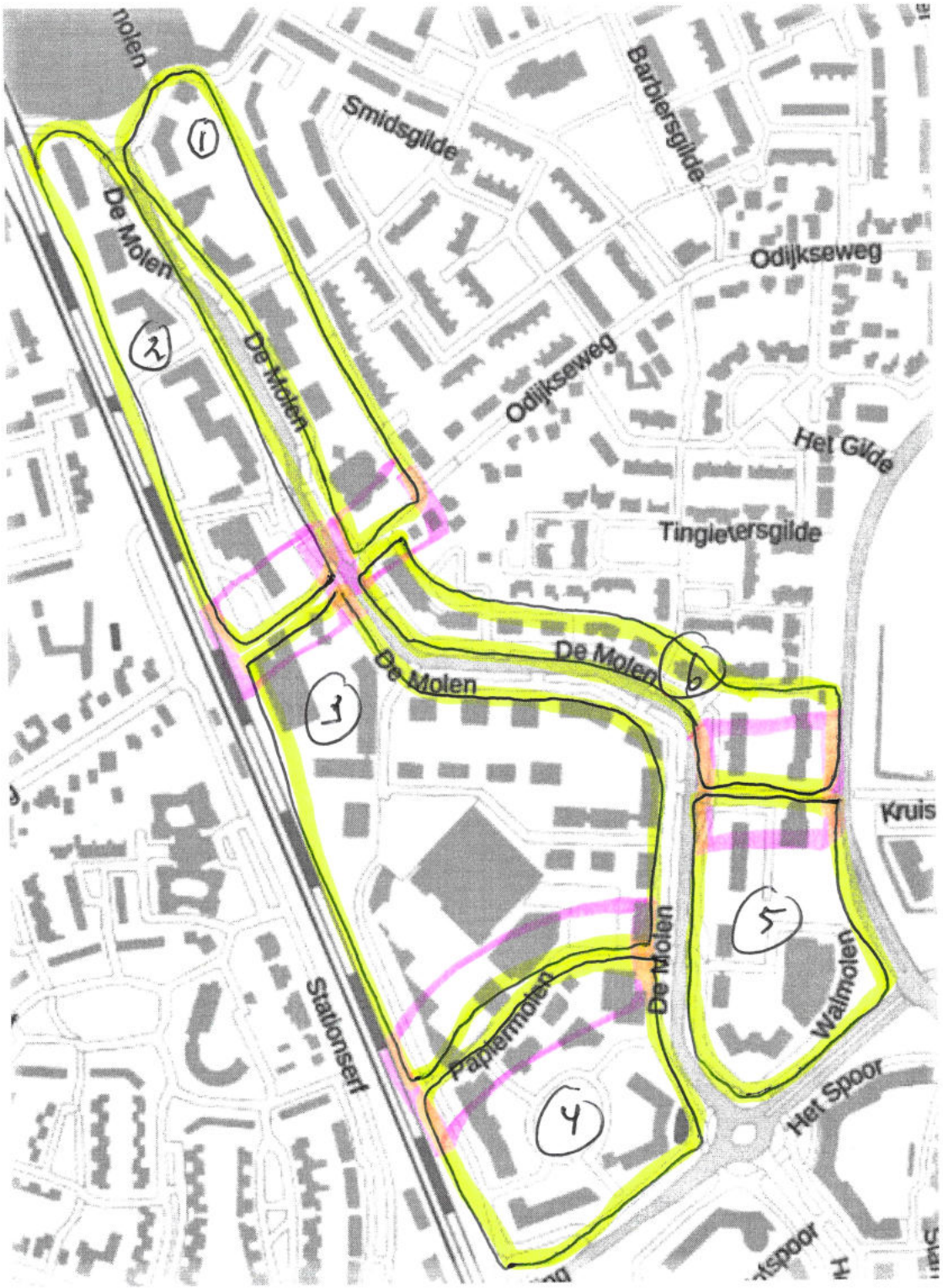
    Schijnbaar zijn dit de gebieden waar ontwikkelaars het meest actief zijn.
    Daarnaast valt het volgende op:
    d. Sommige gebieden zijn om wat voor reden dan ook totaal niet aangeroerd.
    e. Hoewel de panden 43, 44 en 49 als bestaand zijn ingetekend zijn er plannen van projectontwikkelaars voor verbouw / nieuwbouw.
    f. Er staan andere panden leeg, bijv. 7, 20, 21, waar niets van bekend is.

Bijlage 1 – afbeelding 1

Bijlage 1 - afbeelding 2



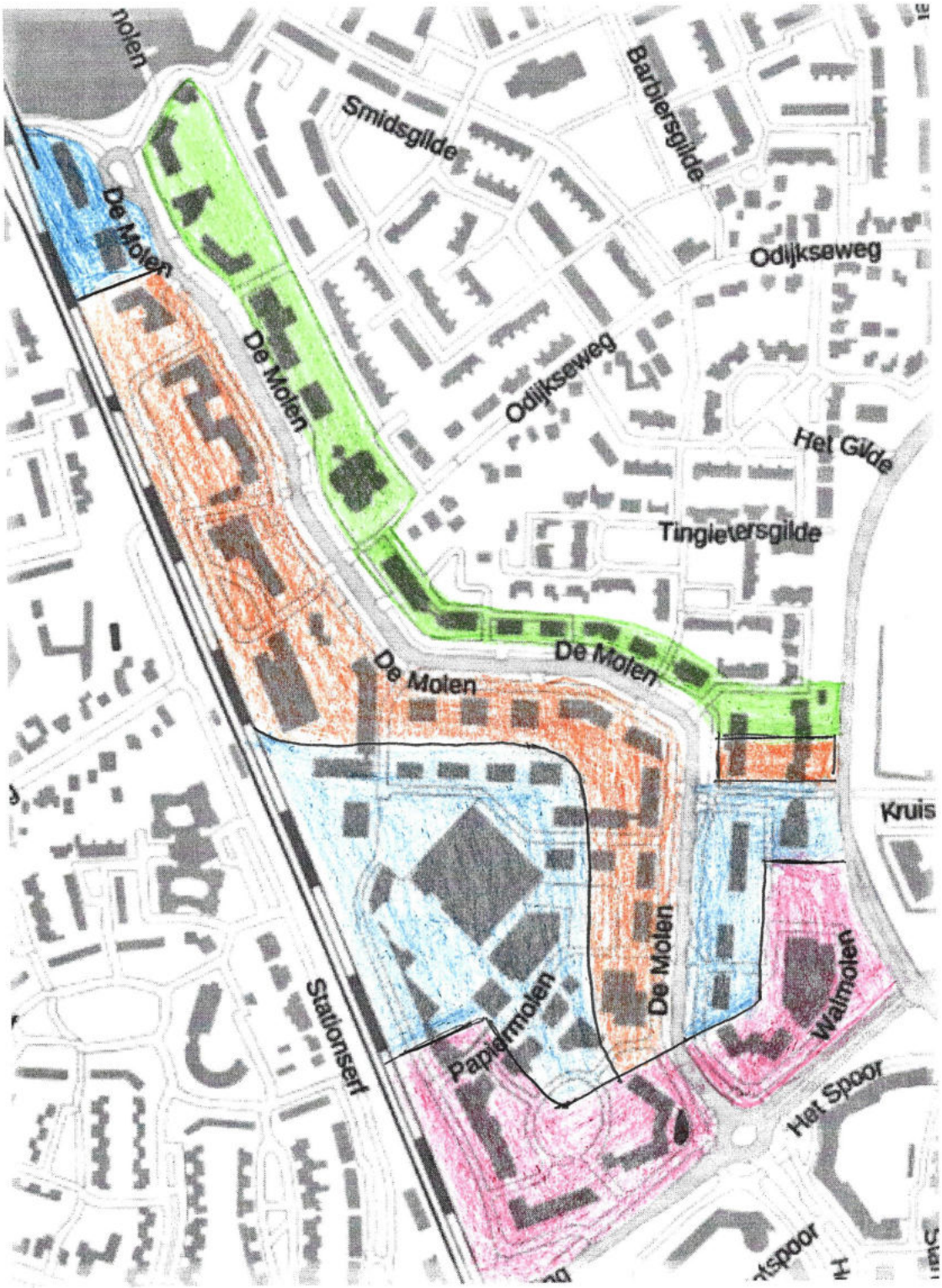
Bijlage 2 : deelgebieden



deelgebieden

overlap tussen deelgebieden

Bijlage 3 : raamwerkkaart Binnendorp



naadloos aansluiten

max 3 bouwlagen

max 4 bouwlagen

max 5/6 bouwlagen