

Verslag inloopbijeenkomst transformatie Hofspoor 1-9

Dit verslag is een weergave van de inloopbijeenkomst in het kader van de beoogde transformatie van het voormalige Rabobank kantoor aan het Hofspoor 1-9 in Houten.

- Datum: maandag 6 juli 19.00-20.30u
- Uitnodiging: op maandag 22 juni zijn in de directe omgeving ca. 235 uitnodigingen huis aan huis verspreid, op 2 juli is op de website van de gemeente een bericht geplaatst met een aankondiging van de bijeenkomst, diverse media hebben hier vervolgens over gecommuniceerd
- Aanmelden: vooraf hadden zich 17 personen aangemeld van 12 adressen
- Aanwezigen: o.b.v. een schatting zijn er ca. 40-50 bezoekers aanwezig geweest, deze zijn grofweg in 2 groepen te onderscheiden, enerzijds mensen uit de (directe) omgeving en anderzijds mensen die belangstelling hebben voor een woning

Opzet bijeenkomst:

Op basis van een 4-tal panelen met daarop achtereenvolgens de situatie, gevel Rondwegzijde, gevel binnenzijde en als laatste plattegronden, programma, proces hebben bezoekers kennis kunnen nemen van de plannen.

O.b.v. een reactieformulier is gevraagd reactie te geven op de gepresenteerde plannen. Op het reactieformulier waren de volgende vragen opgenomen:

- *Wat vindt u positief in de gepresenteerde plannen?*
- *Wat zijn uw zorgen m.b.t. de gepresenteerde plannen?*
- *Algemene opmerkingen.*

Op de avond zelf zijn 10 formulieren ingeleverd. Daarnaast kon men per mail reageren. Via de mail is (tot en met 10 juli) nog 1 reactie ontvangen.

Hieronder zijn bulletsgewijs de reacties per vraag gebundeld. Reacties die relatief vaak voorkomen (3x of meer) zijn vetgedrukt weergegeven.

Reactieformulieren:

Wat vindt u positief in de gepresenteerde plannen?

- Geen studio's
- De grootte van de appartementen
- Mooi, verschillende type appartementen
- Naast 2- en 3-kamer appartementen ook 4- kamer appartementen
- Goed dat er een "bulk" sociale huurwoningen in Houten bijkomen
- Goed teken om kantoorpand om te toveren tot woningen
- **(Plan) ziet er goed uit**
- Complimenten aan de architect
- Aanzicht bestaande pand zoveel mogelijk behouden
- Mooi uiterlijk en redelijk beeld hoe het eruit komt te zien
- Balkons bij ieder appartement
- Uniforme niet doorzichtige balkons waardoor opslag op balkons niet van buitenaf zichtbaar is
- Inpandig parkeren voor auto's, fietsen, scooters etc.
- Doelgroep jongeren
- Sociale huurwoningen (maar hopelijk niet alleen hier)

Wat zijn uw zorgen m.b.t. de gepresenteerde plannen?

- Hoogte van de huur
- Wordt het betaalbaar voor jonge mensen aan begin van carrière?
- Eventuele warmte kamers op het zuiden
- Verwarming/koeling, hoe wordt dit geregeld? Stadsverwarming tot nu toe financieel drama voor bewoners.
- Eventuele hoogbouw voor de deur
- Parkeerproblemen?
- Of er ook genoeg parkeerplaatsen zijn voor grote werkbussen die niet in de garage kunnen
- Meer verkeer
- We missen berging voor opslag/fietsen etc.
- Bewoners krijgen geen eigen schuur, hoe wordt fietsenstallen dan geregeld? Zorg dat het niet in de openbare ruimte komt
- Geen ophoping van fietsen, scooters etc. buiten het gebouw
- Wie zorgt er voor het groenonderhoud? (Het groen bij de sociale woningbouw aan De Molen ziet er zeer onverzorgd uit.)
- Aanzicht van het gebouw, blijven balkons netjes?
- **Geen schuur/berging**, waar laten mensen hun fietsen?
- **Hoe is afvalinzameling geregeld?**
- Een zeer grote zorg zijn de ondergrondse afvalcontainers. Zorg voor voldoende ruimte en zorg voor actie als het mis gaat.
- Hoe worden bewoners gemotiveerd om hun en onze woonomgeving opgeruimd te houden
- Hoe voorkom je dat het een zooi wordt net als op de Molenzoom?

Algemene opmerkingen.

- Waarom worden de horizontale lamellen vervangen door verticale?
- Ik hoop dat ik kans heb voor deze woningen, je zou voorrang moeten krijgen als je al in Houten woont. Ik ga duimen.
- Ik hoop dat jullie het voor jongeren beschikbaar stellen die nu nog thuis wonen.
- Hoe gaan jullie verhuren? Via Woningnet?
- Komen er voorrangsregelingen?
- Wordt een deel of alles voor jongeren beschikbaar gesteld of komen er weer statushouders?
- Ik vind de presentatie wat beperkt
- Ik ontvang graag de gevelaanzichten van alle gevels (deze zijn bijgevoegd bij dit verslag)
- Parkeren en fietsen stallen graag op eigen terrein en niet op openbare ruimte
- Kunnen wij op de hoogte blijven?

Samenvatting en reactie:

Uit de reacties tijdens de bijeenkomst en de reactieformulieren blijkt dat er positief wordt gereageerd op de functiewijziging van het gebouw. Men ervaart nu een leeg gebouw dat in de avonduren donker is.

Ook op het voorgestelde ontwerp wordt positief gereageerd.

Er zijn nog veel vragen over de huurprijzen en toewijzing van de woningen waaruit duidelijk wordt dat er een grote behoefte is aan deze woningen. De exacte voorwaarden voor de toewijzing worden in een later stadium afgestemd tussen Woonin en de gemeente Houten.

De zorgen gaan met name over de kans op verrommeling buiten het gebouw door afval en fietsen. De positie en wijze van afvalinzameling zal tijdens de uitwerking in samenspraak met de gemeente extra aandacht krijgen naar aanleiding van deze reacties.

De fietsen van bewoners worden gestald in een collectieve fietsenstalling op het niveau van de parkeergegrage. De fietsen kunnen op een laagdrempelige manier worden gestald waarna men direct uitkomt in het trappenhuis van het gebouw. Hierdoor is het voor de bewoners een aantrekkelijke locatie en wordt voorkomen dat men de fiets buiten het gebouw stalt. Mogelijk kan in het huishoudelijk reglement nog iets worden geregeld over het stallen van fietsen van bewoners buiten het gebouw. Voor fietsen van bezoekers zal een opstelruimte worden ontworpen als onderdeel van de terreininrichting.

Dit verslag met bijlagen wordt verstuurd aan alle mensen die zich hebben aangemeld voor de bijeenkomst en/of een reactieformulier met hun gegevens hebben ingevuld.

Bijlagen:

- Uitnodiging
- Bericht website gemeente Houten
- Blanco reactieformulier
- Foto impressie
- Panelen welke getoond zijn bij de bijeenkomst
- Geveltekeningen

AAN: Omwonenden Hofspoor 1-9

(voormalige Rabobankkantoor)

Onderwerp: transformatie kantoor naar woningen

Houten, 22 juni 2026

Beste heer/mevrouw,

Zoals u wellicht al in de media heeft gelezen hebben wij met de gemeente Houten een intentieovereenkomst gesloten voor het onderzoeken van de haalbaarheid van de transformatie van het voormalige Rabobankkantoor aan het Hofspoor 1-9. Het plan is om het bestaande kantoor te verbouwen (transformeren) naar 72 sociale huurwoningen die door Woonin worden verhuurd.

Om de plannen aan u toe te lichten nodigen wij u daarom graag uit op **maandag 6 juli** tussen **19.00u en 20.30u** in het kantoorgebouw aan het Hofspoor 1-9. De bijeenkomst vindt plaats in de vorm van inloop dus u kunt zelf bepalen welk tijdstip u het beste schikt.

Tijdens de bijeenkomst kunt u op verschillende panelen de plannen bekijken en kunt u uw vragen stellen aan vertegenwoordigers van de ontwikkelaars, Woonin en de gemeente Houten.

Indien u bij deze bijeenkomst aanwezig wilt zijn stellen wij het op prijs als u ons dit laat weten via een korte e-mail met vermelding van het aantal personen en uw contactgegevens. U kunt dit bericht sturen naar info@clavevastgoed.nl.

Wij hopen u dan te ontmoeten.

Met vriendelijke groet,

Tijmen Hamerslag

Hofspoor Houten B.V.

N.B: Het gaat tijdens deze bijeenkomst niet om de verhuur van de appartementen. Dit zal door Woonin in een later stadium voorafgaand aan de oplevering georganiseerd worden.

Bijeenkomst Hofspoor 1: maandag 6 juli 2026

Publicatiedatum: Donderdag 2 juli 2026

Clave Vastgoed en de gemeente Houten hebben een intentieovereenkomst gesloten voor de transformatie van het voormalige Rabobankkantoor aan het Hofspoor 1-9. Het plan is om het bestaande kantoor te verbouwen (transformeren) naar 72 sociale huurwoningen die door Woonin worden verhuurd.

De komende periode worden de eerste plannen verder uitgewerkt door de projectontwikkelaar Clave Vastgoed. Daarbij vinden zij het belangrijk om omwonenden, ondernemers en andere geïnteresseerden goed te informeren én te betrekken bij de ontwikkeling van het gebied.

Eerste bijeenkomst op 6 juli

Om de plannen aan u toe te lichten nodigt Clave Vastgoed u uit op maandag 6 juli tussen 19:00-20:30 uur in het kantoorgebouw aan het Hofspoor 1-9. De bijeenkomst vindt plaats in de vorm van inloop dus u kunt zelf bepalen welk tijdstip u het beste schikt.

Tijdens de bijeenkomst kunt u op verschillende panelen de plannen bekijken en kunt u uw vragen stellen aan vertegenwoordigers van de ontwikkelaars, Woonin en de gemeente Houten.

U kunt binnenlopen vanaf 19:00 uur.

Datum: maandag 6 juli

Tijd: 19:00 - 20:30 uur

Locatie: voormalige Rabobankkantoor, Hofspoor 1-9

Aanmelden bijeenkomst

Indien u bij deze bijeenkomst aanwezig wilt zijn kunt u dit laten weten via een korte e-mail met vermelding van het aantal personen en uw contactgegevens. U kunt dit bericht sturen naar info@clavevastgoed.nl ([Verwijst naar een e-mailadres](#))

Reactieformulier transformatie Hofspoor 1-9 – bijeenkomst 06-07-2026

Met dit formulier kunt u uw suggesties of opmerkingen geven op de gepresenteerde planopzet voor de transformatie van het kantoorgebouw Hofspoor 1-9 naar sociale huurwoningen.

Door uw naam, adres en e-mail hieronder te noteren, kunnen we u als het nodig is bereiken en u het verslag van deze bijeenkomst met een reactie op de suggesties sturen.

Uw gegevens worden vertrouwelijk behandeld en enkel geanonimiseerd gedeeld met derden.

Naam:

Adres:

E-mail:

Wat vindt u positief in de gepresenteerde plannen?

Wat zijn uw zorgen m.b.t. de gepresenteerde plannen?

Algemene opmerkingen:

Dit formulier kunt u inleveren bij een van de aanwezigen namens de ontwikkelaar of Woonin. U kunt uw reactie, bij voorkeur uiterlijk 13 juli 2026, ook sturen naar info@clavevastgoed.nl.

Reacties die t/m 13 juli zijn ontvangen worden verwerkt in het verslag.

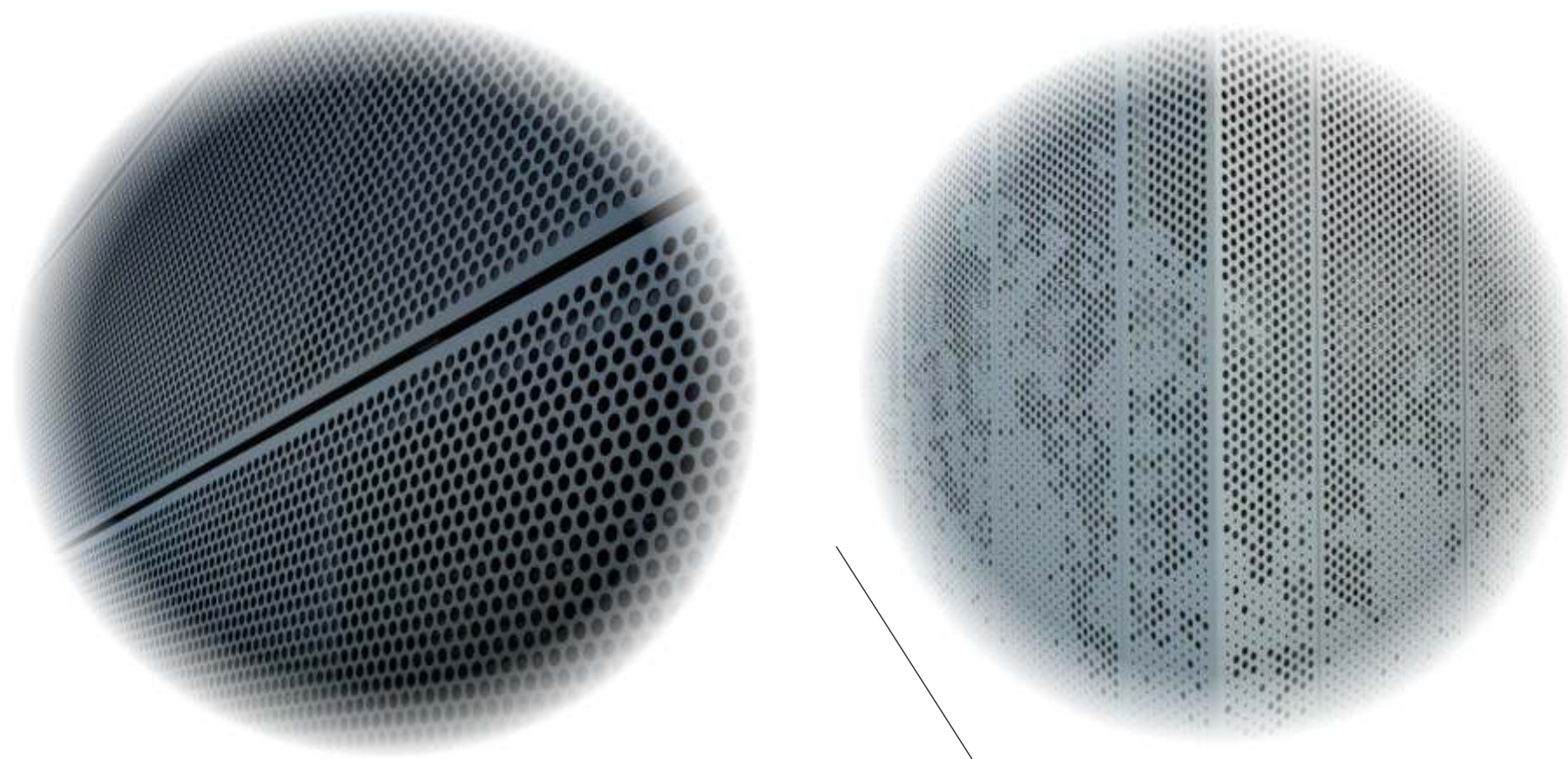


informatiebijeenkomst transformatie Hofspoor 1-9 06.07.2026



informatiebijeenkomst transformatie Hofspoor 1-9 06.07.2026

Geperforeerd zwart staal balkons



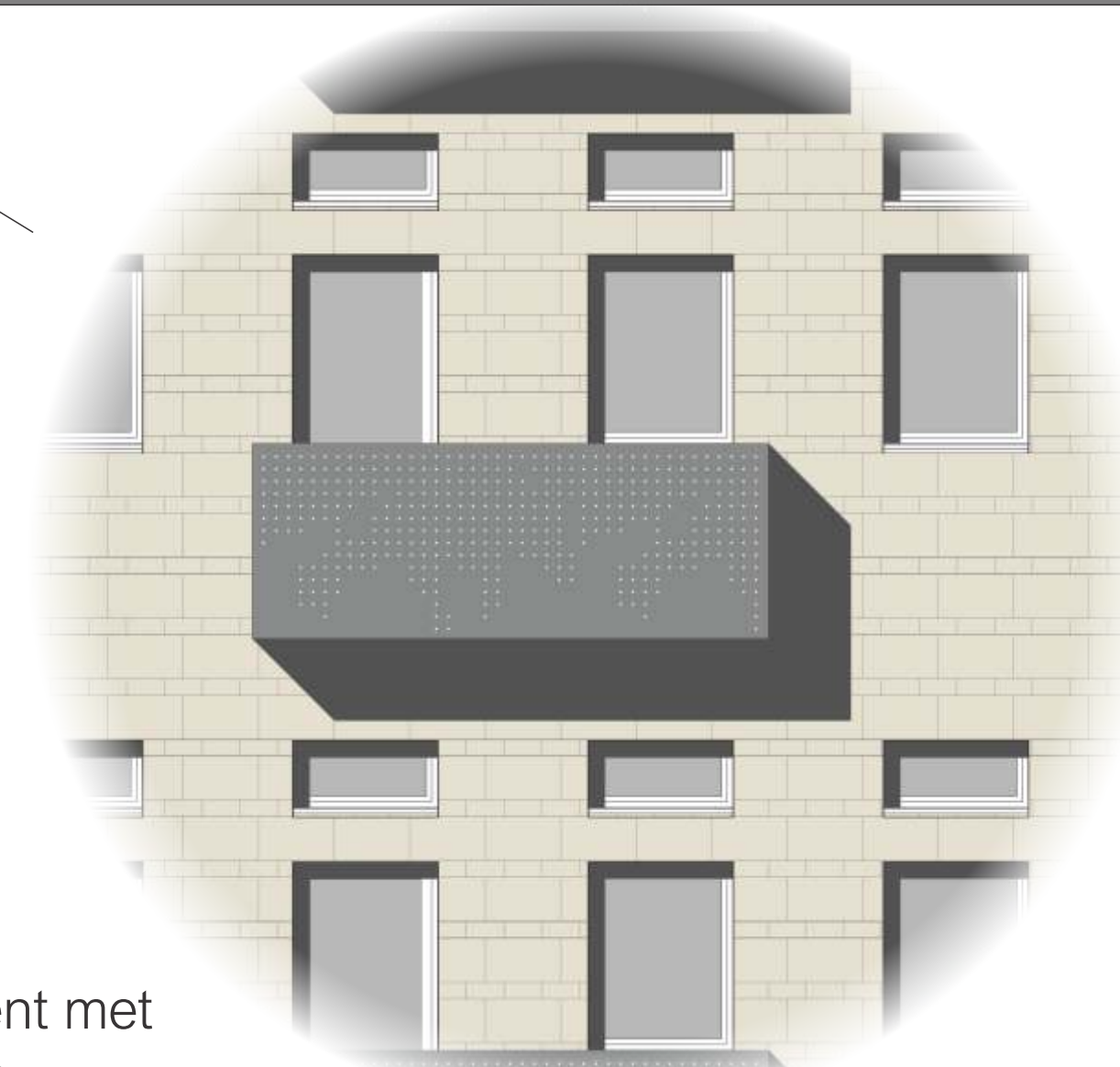
Bamboe gevelbekleding dakopbouw



Gevel buitenzijde - gewijzigd



Huidige situatie

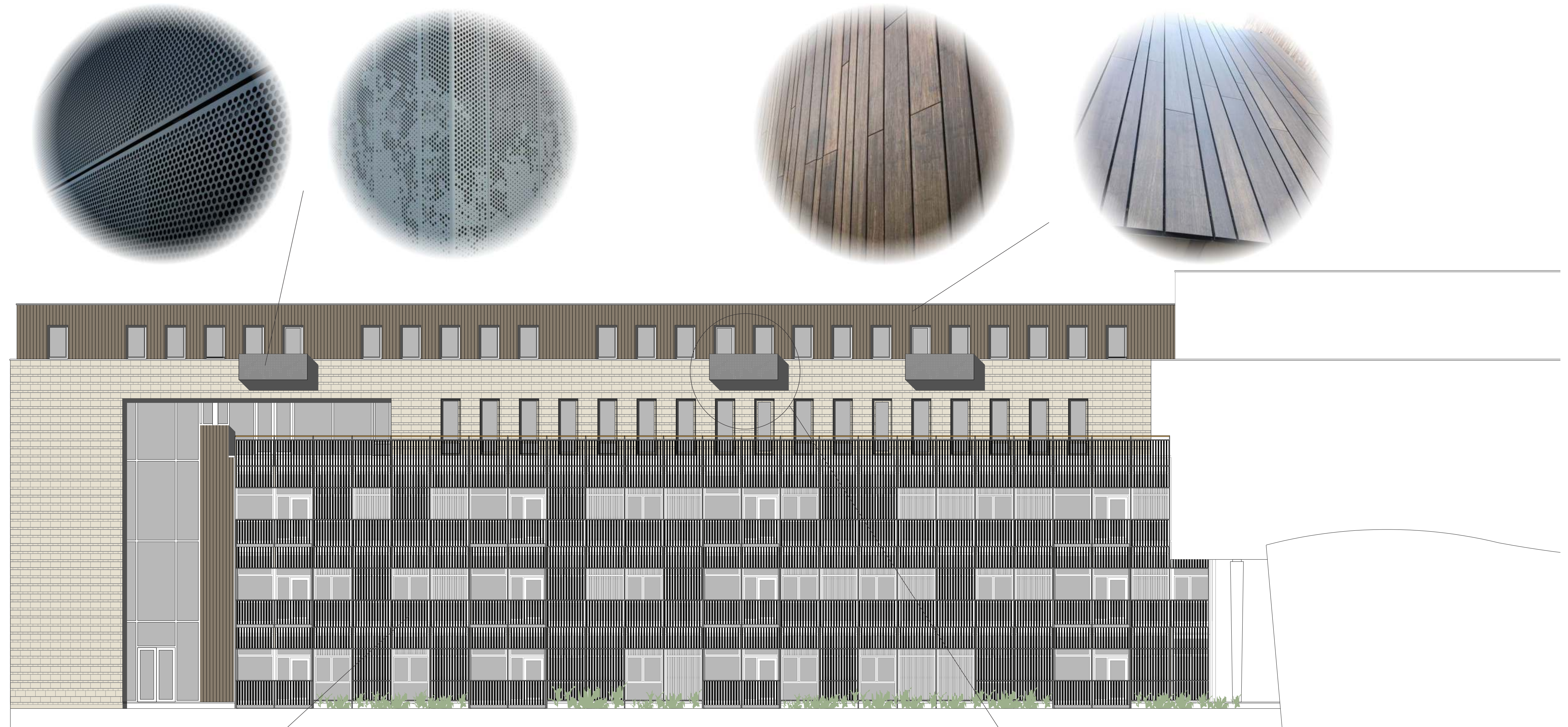


Gevelfragment met nieuw balkon

informatiebijeenkomst transformatie Hofspoor 1-9 06.07.2026

Geperforeerd zwart staal balkons

Bamboe gevelbekleding dakopbouw



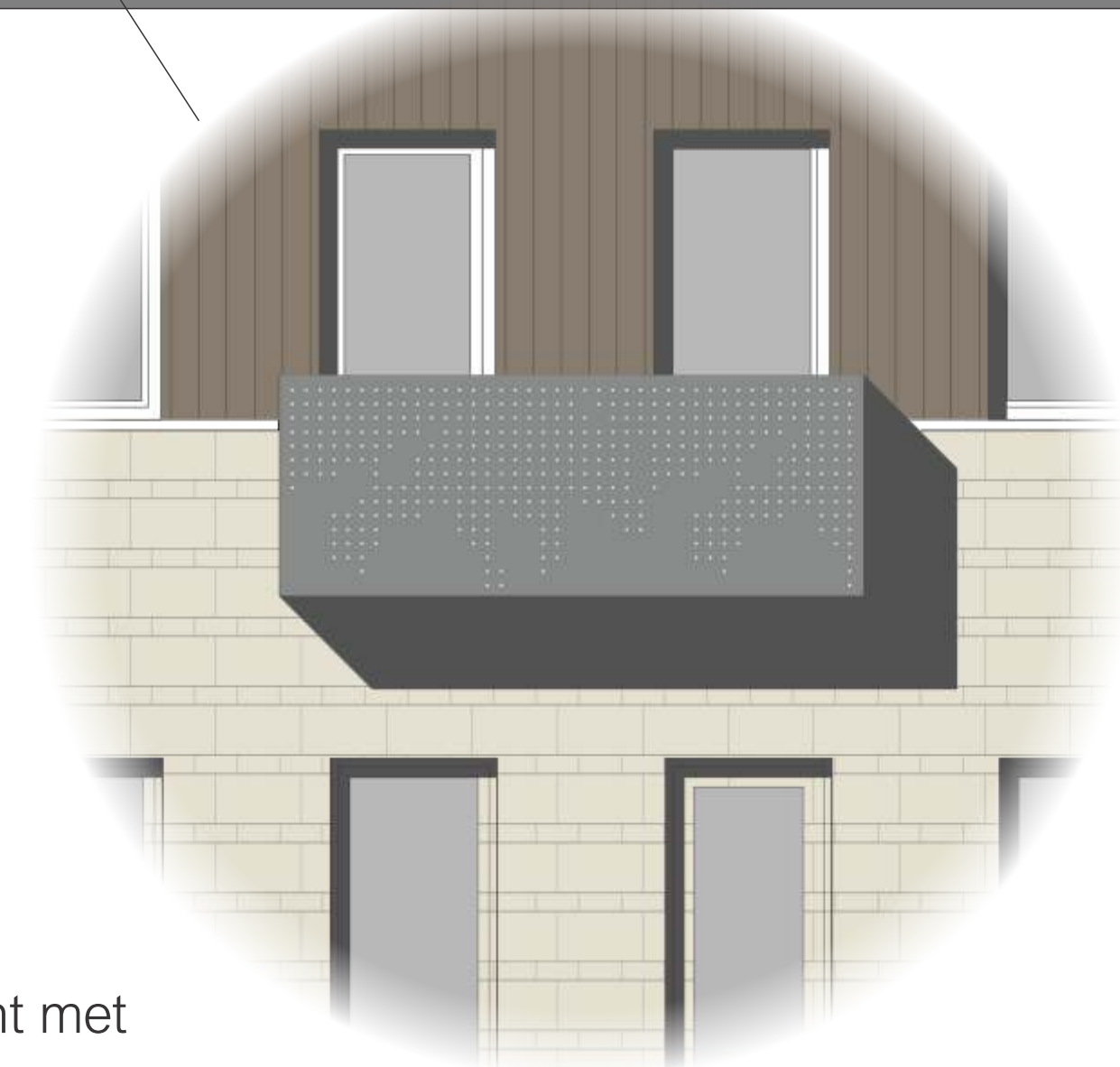
Gevel binnenzijde - gewijzigd



Verticale houten (bamboe) latten als zonwering/ balustraden

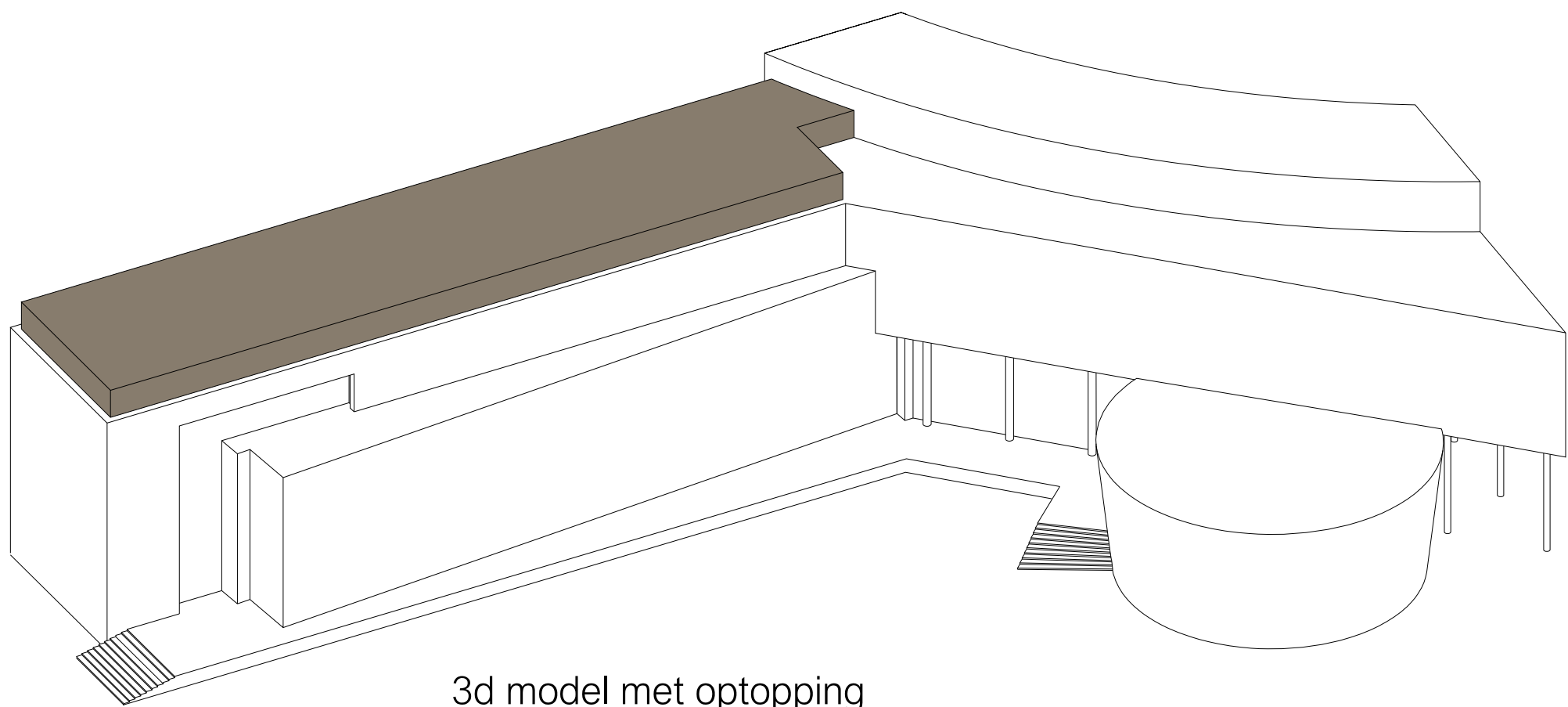


Huidige situatie



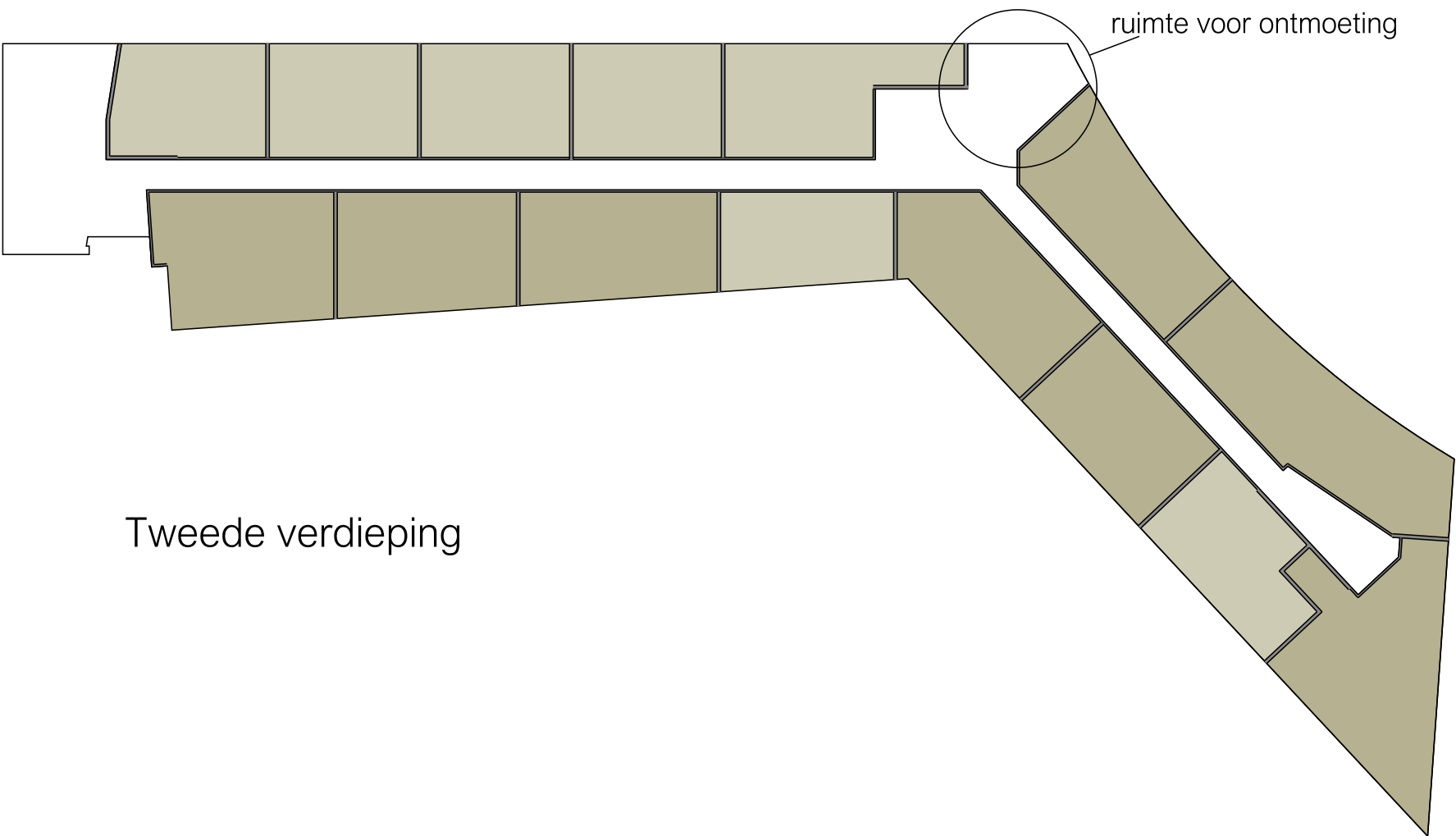
Gevelfragment met nieuw balkon

informatiebijeenkomst transformatie Hofspoor 1-9 06.07.2026

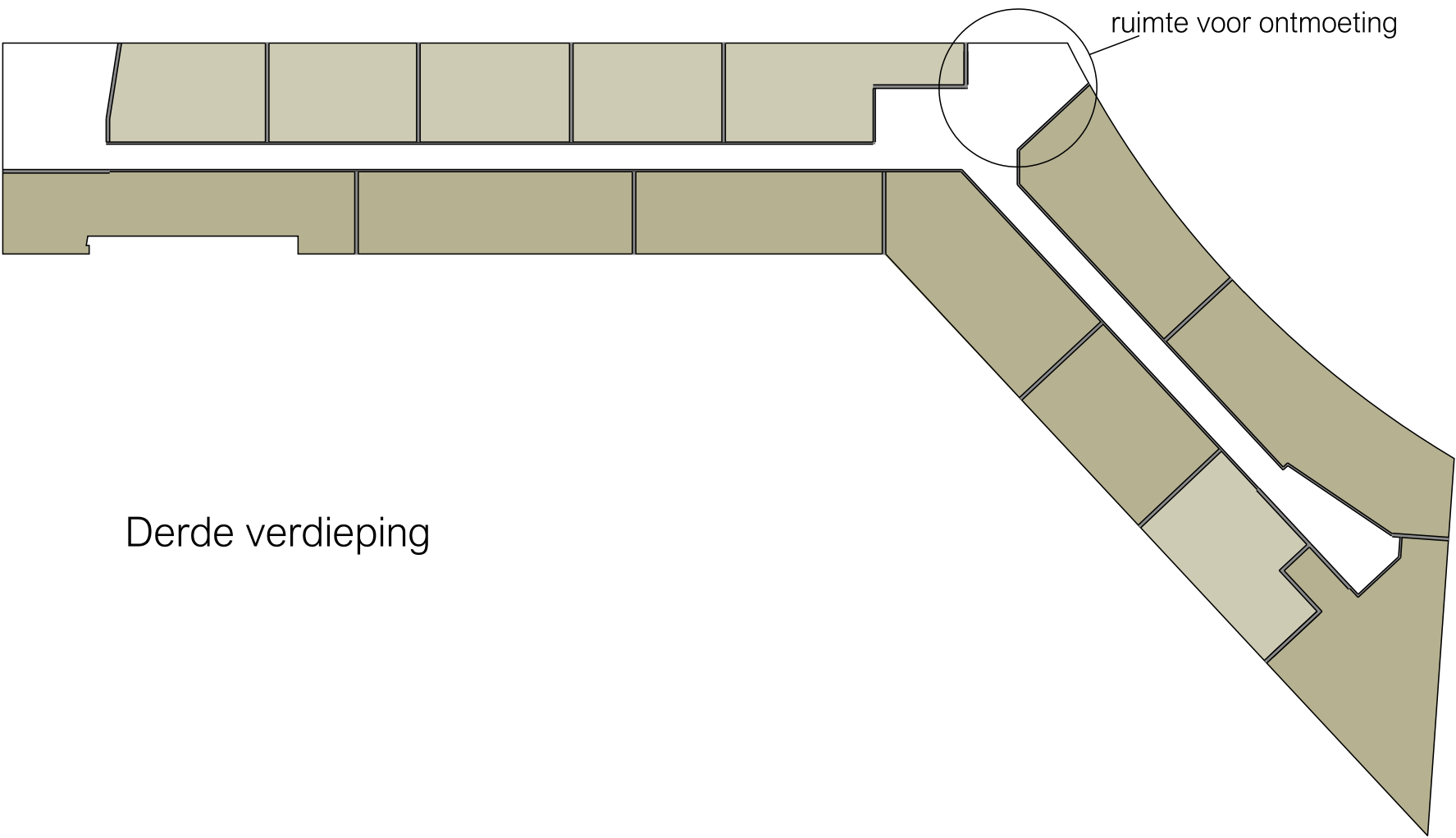


3d model met optopping

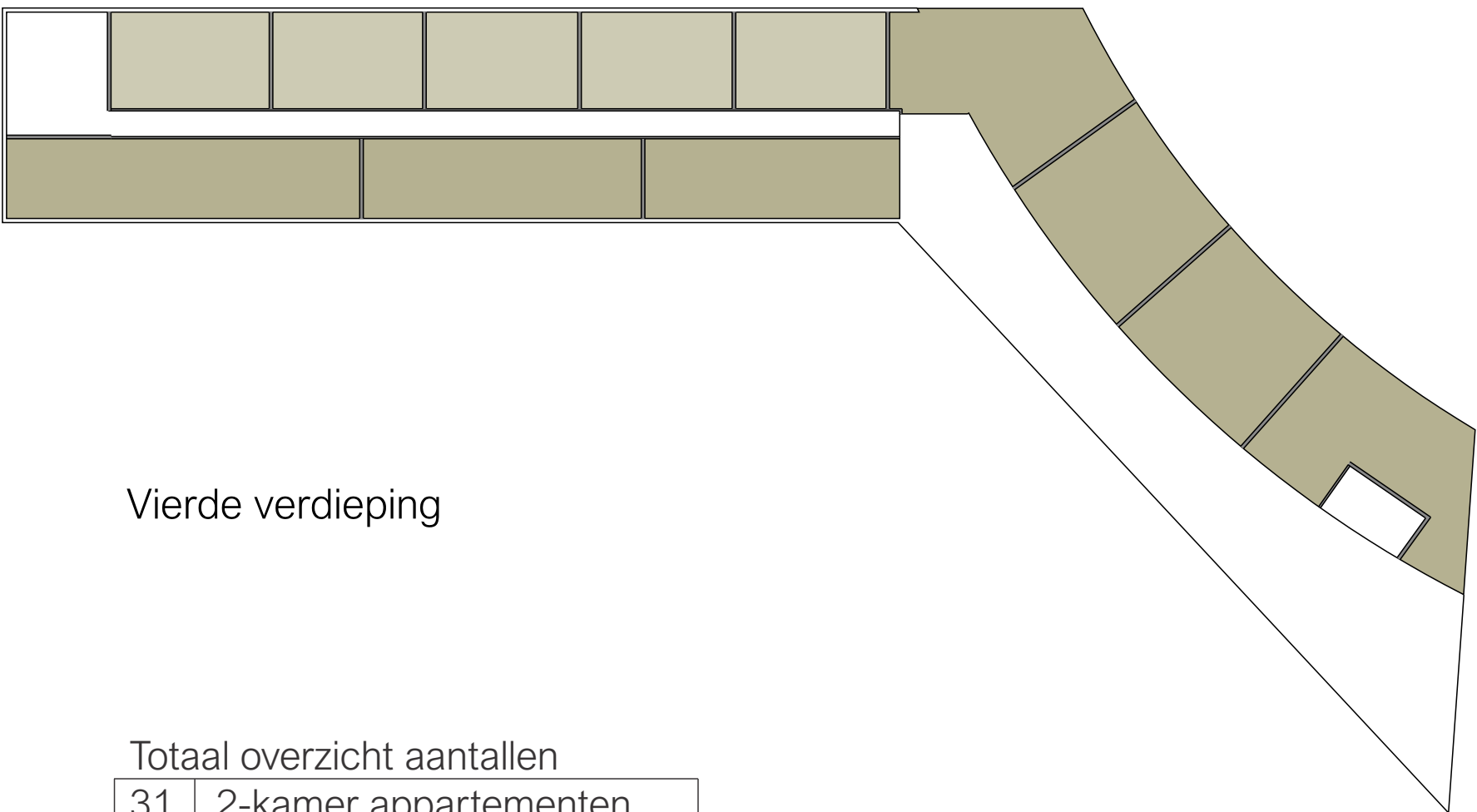
- 2-kamer appartement
- 3-kamer appartement
- 4-kamer appartement



Tweede verdieping



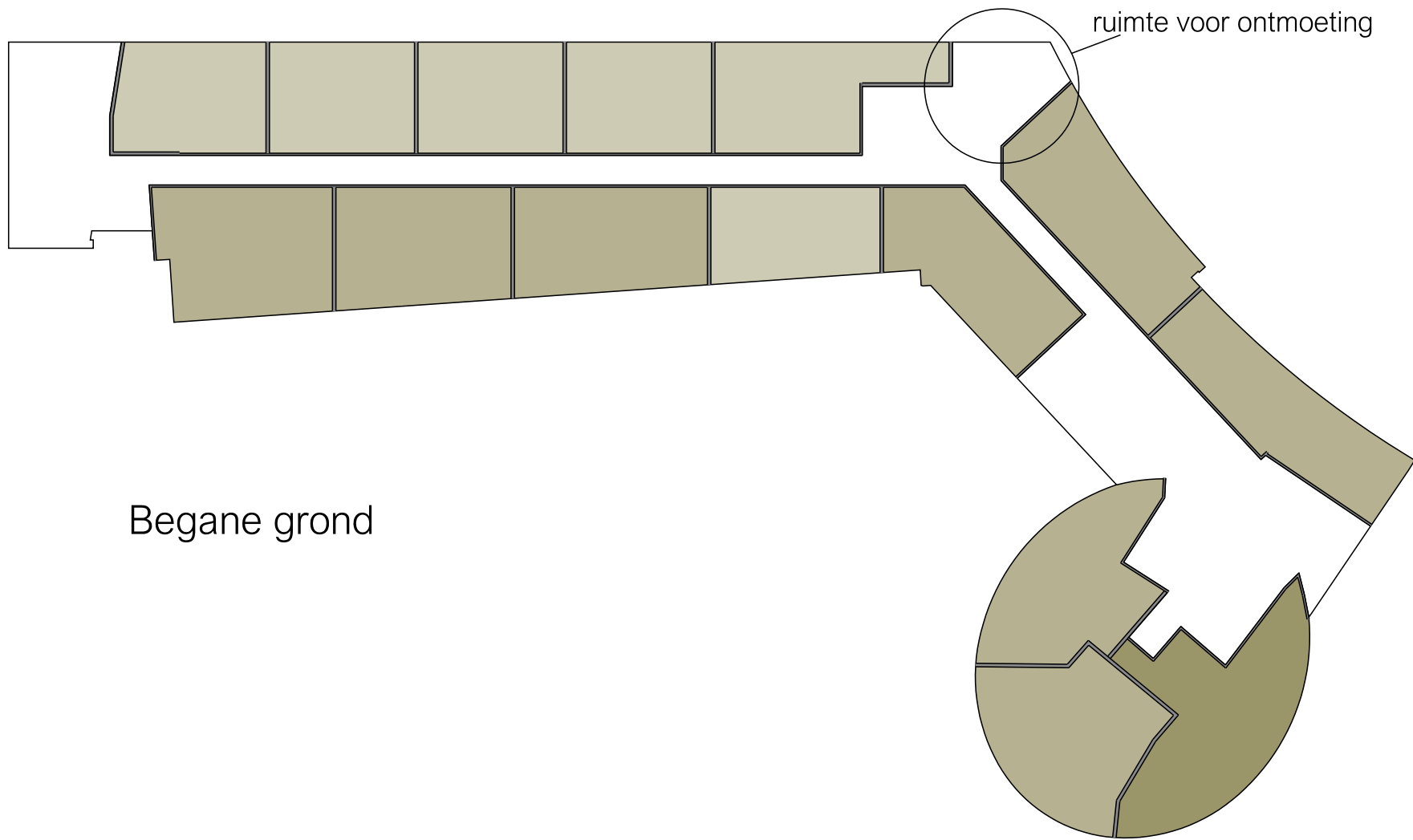
Derde verdieping



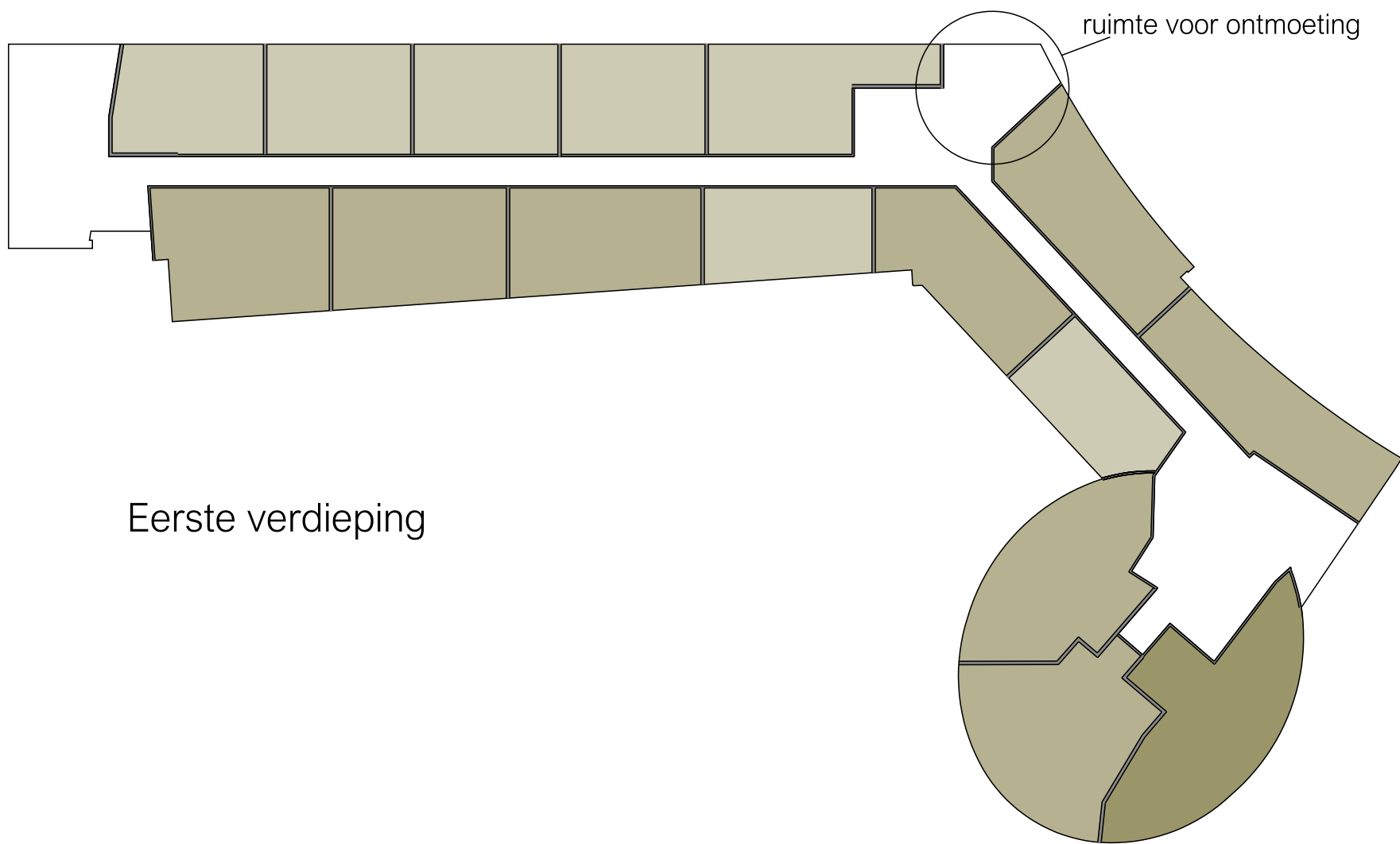
Vierde verdieping

Berekening parkeerplaatsen

	aantal	norm	park.pl.
sociale huur < 50 m2	9	0,75	6,75
sociale huur < 75 m2	38	0,85	32,30
sociale huur < 100 m2	25	1,05	26,25
sociale huur > 100 m2	0	1,15	0,00
Benodigd tranformatie	72		65,30
afgerond			66
parkeergarage			48
benodigd buiten			18



Begane grond



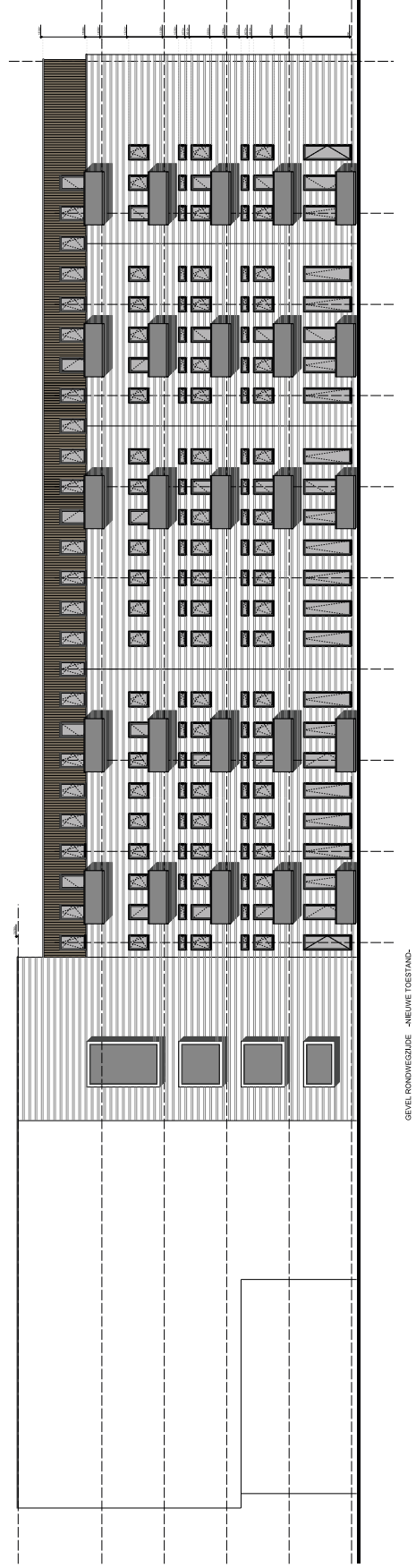
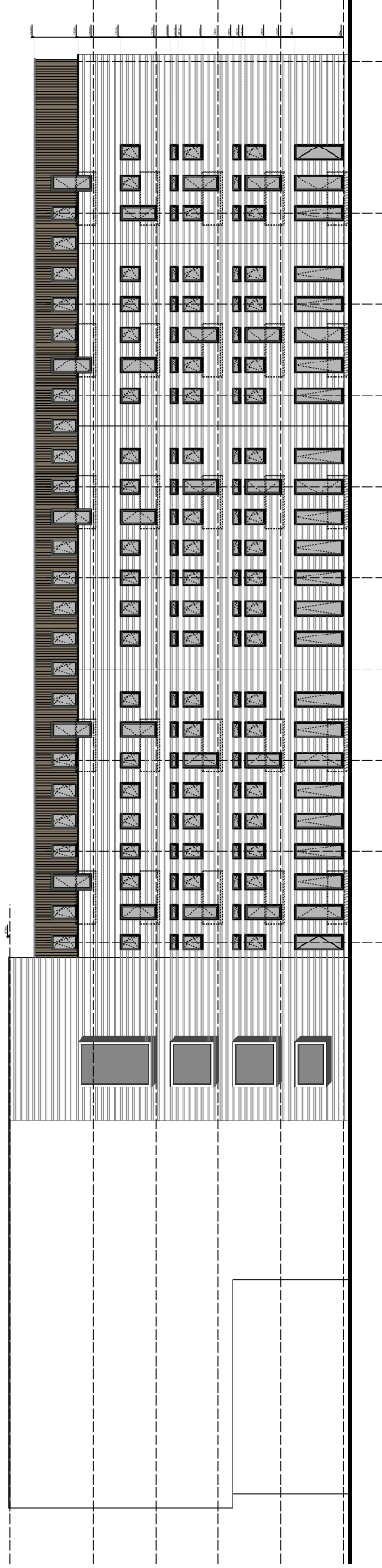
Eerste verdieping

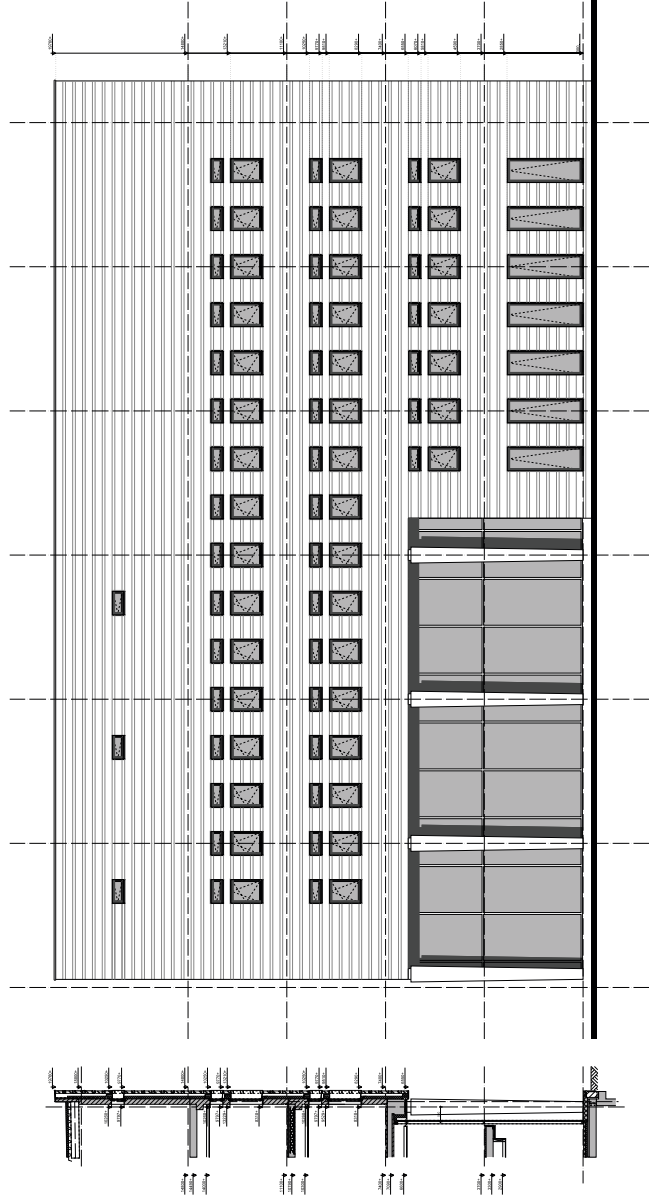
Planning

Activiteit	4 2026	1 2027	2 2027	3 2027	4 2027	1 2028	2 2028	3 2028
Raadsbesluit								
Omgevingsvergunning								
Omgevingsvergunning onherroepelijk								
Bouwvoorbereiding								
Start uitvoering en uitvoering								
Oplevering en ingebruikname								

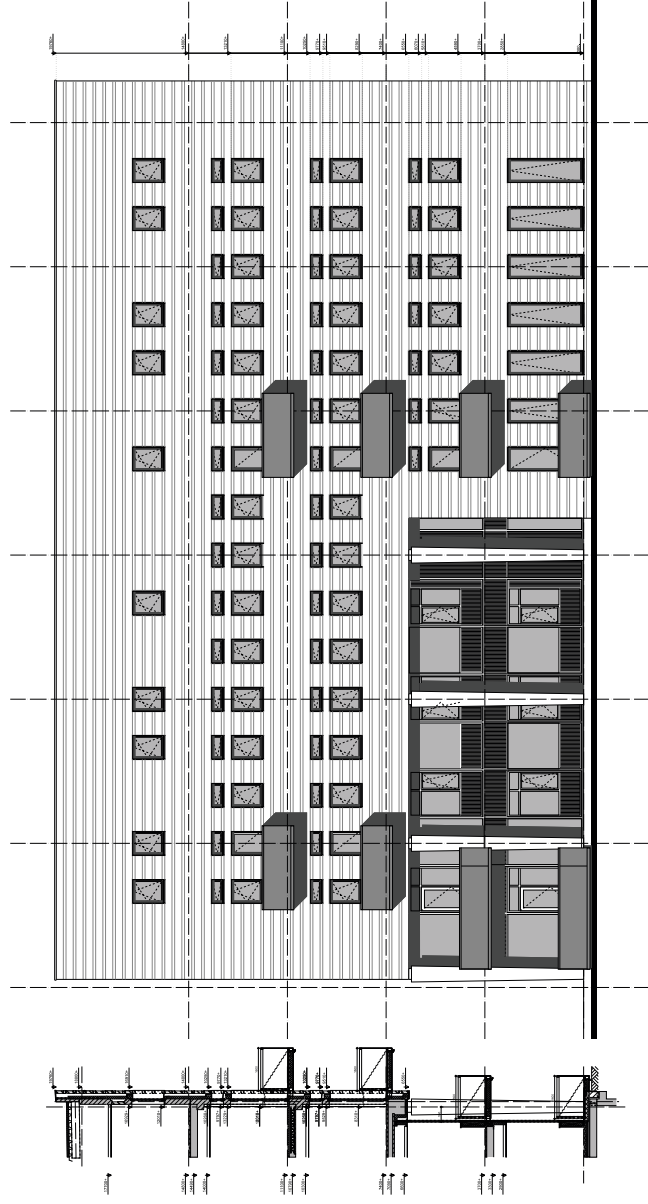
Totaal overzicht aantallen

31	2-kamer appartementen
39	3-kamer appartementen
2	4-kamer appartement
72	sociale huur appartementen





GEVEL ROTONDEZIJD E -BESTAANDE TOESTAND-



GEVEL ROTONDEZIJDE -NIEUWE TOESTAND-

MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN!

SCHETSONTWERP

TE TRANSFORMEREN KANTOOR TOT APPARTEMENTEN
HOFSPOOR 1 T/M 9

Gevels rotonde zijde bestaand en gewijzad

PAUL
Available

A R C H I T E C T U R
Heemsteedseweg 30, 3992 LS Houten
www.paufarchitectuur.nl
t. 06 53 47 98 07 m. 06 53 47 98 08 e. info@paufarchitectuur.nl

Hofspoor Houten BV
Clave Vastgoed en Citisense Property Group

Projectnummer: 250

Score:	1:50
--------	------

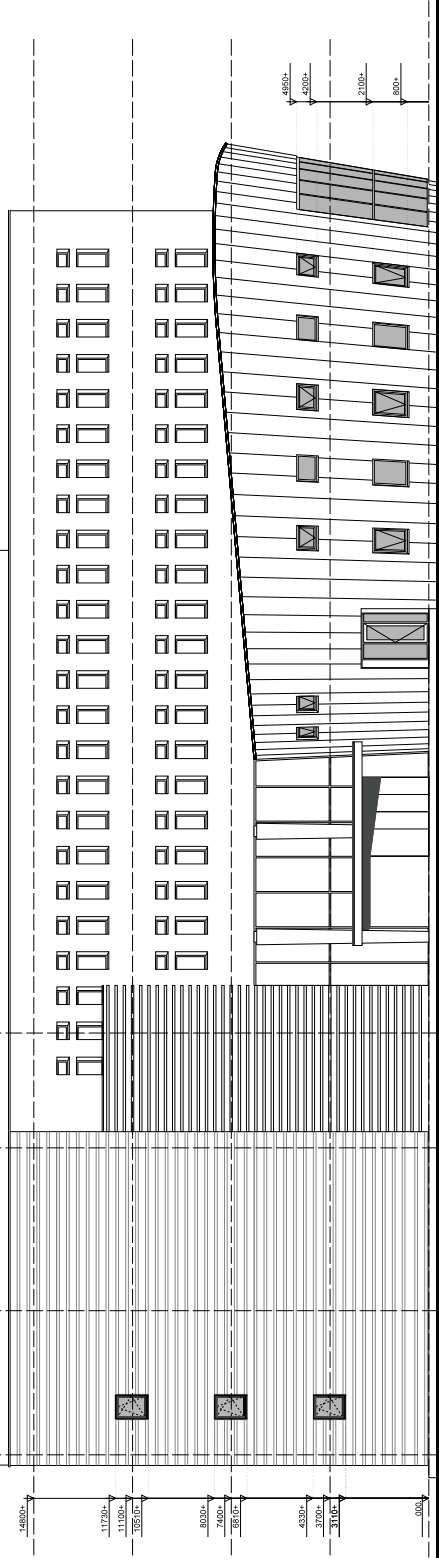
Format	A0
--------	----

Conduct:	PVE
----------	-----

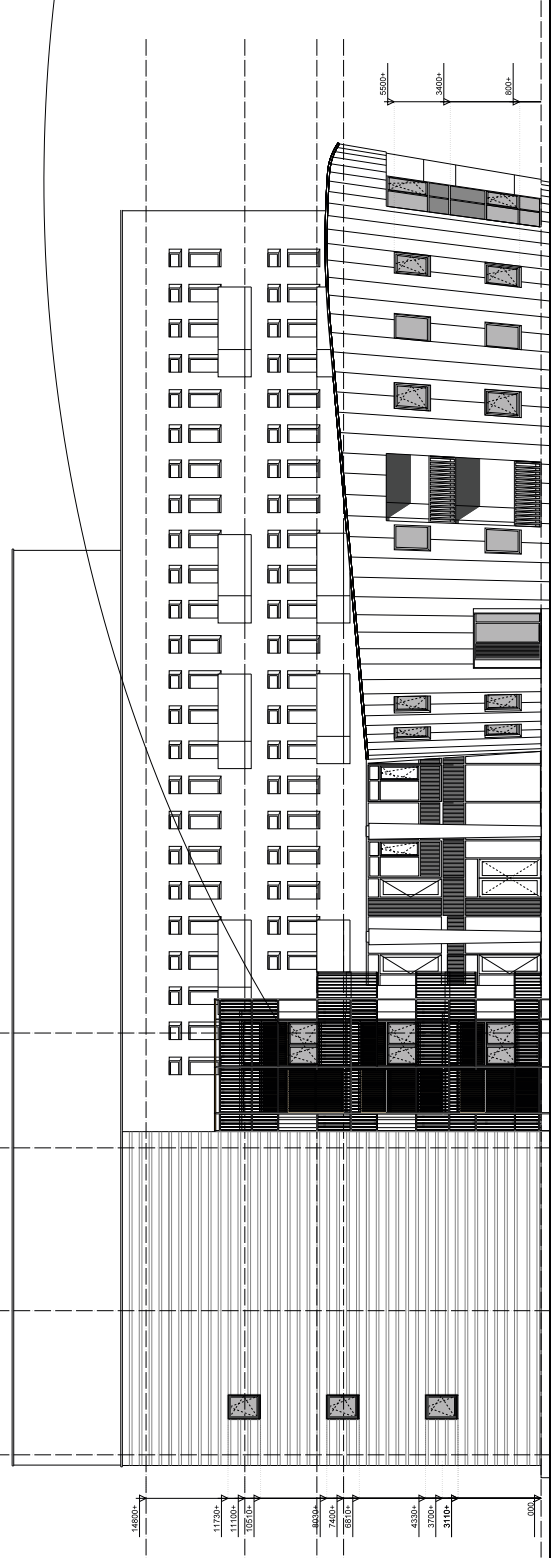
Control	18.0
---------	------

Genotype	C:3
----------	-----

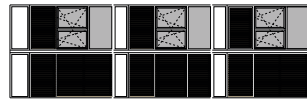
BLAD	
------	--



RECHTER ZIJEVEL -BESTAANDE TOESTAND-



RECHTER ZIJEVEL -GEWIJZIGDE TOESTAND-



nieuwe pui-indeling
achterzonnescherm

MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN!

TE TRANSFORMEREN KANTOOR TOT APPARTEMENTEN
HOFSPOOR 1 TM 9

rechter zijgevel rondwegzijde bestaand en gewijzigd

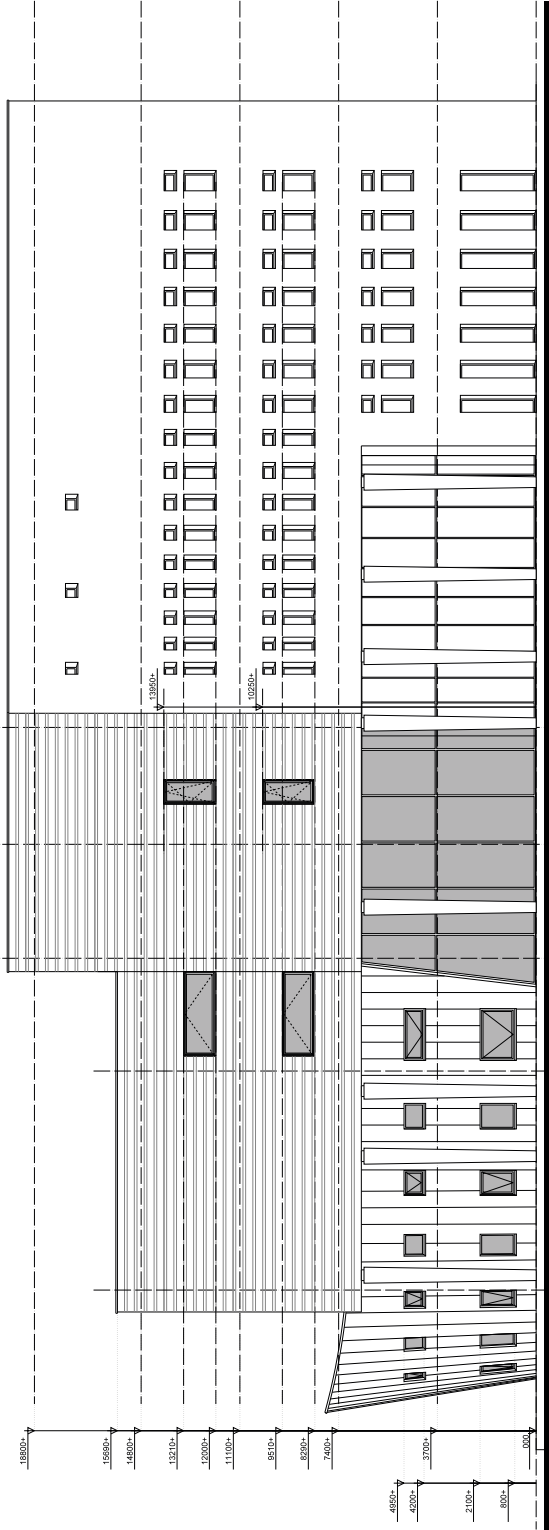
PAUL
ARCHITECTUUR

Hofspoor Houten BV
Clara Vrijgoud en Claesene Property Group
De Molin 28
3984 DB Houten

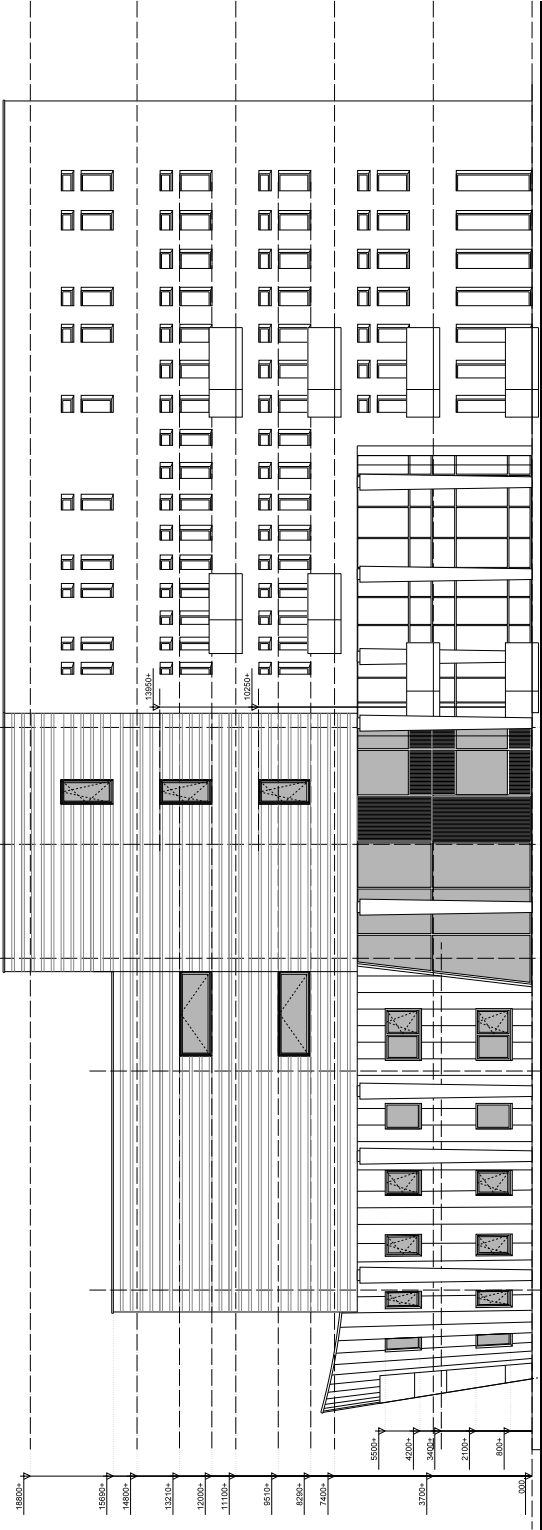
Heemstedeweg 30, 3992 LS Houten
www.paularchitectuur.nl
t. 06 53 17 88 87 m. info@paularchitectuur.nl

Projectnummer	2501
Schaal	1:100
Formaat	A1
Continent	P&E
Start	22.03.2020
Bevestiging	B 31.05.2020

20-B



LINKER ZIJGEVEL ROTONDE -BESTAANDE TOESTAND-



LINKER ZIJGEVEL ROTONDE -GEWIJZIGDE TOESTAND-

MATEN IN HET WERK TE CONTROLLEREN!

TE TRANSFORMEREN KANTOOR TOT APPARTEMENTEN
HOFSPOOR 1 TM 9

Linker zijgevel rondezijde bestaand en gewijzigd

PAUL
ARCHITECTUUR

Hofspoor Houten BV
Clara Vastgoed en Classense Property Group
De Molin 28
3984 DB Houten

Heemstedeweg 30, 3992 LS Houten
www.paularchitectuur.nl
t: 06 53 17 88 87 m: info@paularchitectuur.nl

Projectnummer	2501
Schaal	1:100
Formaat	A1
Gebruikt	P&E
Datum	22.03.2028
Tekening	B 31.05.2028

21-B