Raadsvoorstel met Procedure Snel

Zaaknummer: 1094451
Voorstelnummer: 1103218

Houten, 27 oktober 2026

gemeente Houten

Onderwerp:
Bindend advies omgevingsvergunning nieuwbouw 30 appartementen De Poort

Beslispunten:

1. Positief bindend advies te geven voor het planologisch mogelijk maken van de realisatie van een appartementencomplex met 30 appartementen en ontmoetingsruimte aan De Poort in Houten, in overeenstemming met aanvraag omgevingsvergunning 1079662.

Samenvatting

De raad wordt voorgesteld om een positief bindend advies te geven op de omgevingsvergunning voor een appartementencomplex met 30 woningen op het perceel van De Poort 77-81 in Houten (De Grund).

Het bestaande gebouw verkeert in slechte bouwkundige staat en wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats komt een woongebouw met 30 koopappartementen voor senioren, een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, een atrium, bergingen, fietsparkeren, een halfverdiepte parkeergarage en parkeerplaatsen op maaiveld.
De herontwikkeling past op hoofdlijnen binnen de door de raad vastgestelde startnotitie voor De Grund, het Houtens DNA, de Woonvisie, de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030 en de gemeentelijke uitgangspunten voor participatie, groen, duurzaamheid, parkeren en verkeer. Omdat Bezield Wonen een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is met minder dan 50 woningen, geldt de vrijstelling uit de Doelgroepenverordening voor de verplichting om sociale huur en betaalbare koop te realiseren.

De ontwikkeling past niet binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan, waar het bestemmingsplan Oude Dorp onderdeel van uitmaakt. Wonen is binnen de bestemming Maatschappelijk niet toegestaan, het bouwplan wordt deels buiten het bouwvlak gerealiseerd en de toegestane bouwhoogte van 6 meter wordt overschreden. Daarnaast zijn de bouwkosten hoger dan € 750.000. Om die reden is voor deze ontwikkeling een positief bindend advies van de gemeenteraad vereist voordat de vergunning kan worden verleend.

Aanleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de nieuwbouw van 30 levensloopbestendige seniorenappartementen met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte aan De Poort 77-81 in Houten. Het project gerealiseerd op de locatie van het huidige sociaal-cultureel centrum De Grund.

Omdat het beoogde gebruik en de bouwkundige opzet niet passen binnen het geldende omgevingsplan, is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) noodzakelijk. Het college is bevoegd om op de aanvraag te besluiten, maar kan de vergunning voor deze BOPA alleen verlenen nadat de gemeenteraad positief bindend advies heeft gegeven.

De raad heeft op 24 september 2024 ingestemd met de gewijzigde startnotitie Herontwikkeling SCC De Grund. Daarin zijn de kaders vastgelegd voor onder meer het woonprogramma, de stedenbouwkundige inpassing, duurzaamheid, parkeren, openbare ruimte en participatie. Na afronding van de aanbesteding heeft het college de herontwikkeling gegund aan Vereniging Woongemeenschap Bezield Wonen Houten. In de raadsinformatiebrief over de gunning is aangekondigd dat in 2026 een bindend advies aan de raad zou worden gevraagd in het kader van de BOPA-procedure.

Met dit voorstel wordt de raad gevraagd een (positief) bindend advies te geven.

Beoogd effect

Na het geven van een positief bindend advies wordt met het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning de realisatie van 30 levensloopbestendige seniorenappartementen met ontmoetingsruimte aan De Poort 77-81 in Houten planologisch mogelijk gemaakt.

Argumenten per beslispunt

1.1 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).
Het bevoegd gezag (het college) mag een omgevingsvergunning voor een BOPA alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit volgt uit artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).
De afweging van activiteiten en belangen op en rond de locatie is opgenomen in de 'Ruimtelijke motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)', opgenomen als bijlage b. bij het raadsvoorstel:

1. Beleidskaders (rijk, provinciaal, regionaal, gemeentelijk). De toetsing is beschreven in hoofdstuk 3. (Woonvisie, Houtens DNA, e.d.);
2. Aspecten Fysieke leefomgeving (milieu, geluid, lucht, natuur, archeologie etc.). De toetsing is beschreven in hoofdstuk 4;
3. Participatie. De uitvoering en reacties zijn beschreven in hoofdstuk 5 en in bijlage 4 en 5 bij dit raadsvoorstel.

De aanvraag voorziet in herontwikkeling van een bestaande binnenstedelijke locatie. Het plan voegt 30 seniorenappartementen toe aan de woningvoorraad, stimuleert doorstroming en maakt zelfstandig wonen met ontmoeting en nabuurschap mogelijk. De ruimtelijke motivering gaat in op de relevante beleidskaders en op de aspecten van de fysieke leefomgeving, waaronder parkeren en verkeer, geluid, luchtkwaliteit, bodem, water, klimaatadaptatie, ecologie, stikstof, archeologie, omgevingsveiligheid en milieuzonering.

Wij onderschrijven de motivering BOPA en zijn van mening dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Het plan past binnen de bestuurlijke kaders voor de herontwikkeling van De Grund.
De raad heeft met de startnotitie de kaders vastgesteld voor de herontwikkeling van De Grund. De locatie moet worden herontwikkeld tot een woongebouw voor senioren, met aandacht voor levensloopbestendigheid, ontmoeting, nabuurschap, behoud van groen, parkeren op eigen terrein en een zorgvuldige inpassing bij het Oude Dorp en het Amaliapark. Het voorliggende plan geeft hier invulling aan. Er worden 30 levensloopbestendige appartementen gerealiseerd, met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, een halfverdiepte parkeergarage, aanvullende parkeerplaatsen op maaiveld en een groene inrichting van de buitenruimte.
Het plan wijkt op onderdelen beperkt af van de startnotitie. De bouwhoogte bedraagt circa 12,6 meter in plaats van 12 meter, de oppervlakte is 1.530 m² ipv 1.500 m² en het gebouw is circa 5,20 meter naar het noorden verschoven. Deze verschuiving past binnen de in de startnotitie opgenomen schuifruimte en is gedaan om een waardevolle lindeboom te behouden. Eén niet-beschermde eikenboom moet hierdoor wijken; hiervoor wordt een vervangende boom geplant. Deze afwijkingen zijn in de ruimtelijke motivering aanvaardbaar gemotiveerd.

1.3 Met het plan worden 30 appartementen voor senioren gerealiseerd, aangevuld met een ontmoetingsruimte.
Met het plan wordt voorzien in de realisatie van 30 levensloopbestendige en WMO-proof appartementen voor senioren die zelfstandig willen wonen. Hiermee wordt ingespeeld op de toenemende vraag naar toegankelijke woonvormen voor senioren en wordt tegelijkertijd bijgedragen aan de doorstroming op de Houtense woningmarkt.

Daarnaast voorziet het plan in gemeenschappelijke voorzieningen, waaronder een ontmoetingsruimte en een centraal atrium. Deze ruimten ondersteunen het woonconcept van Bezield Wonen, waarin nabuurschap, onderlinge ondersteuning en ontmoeting centraal staan. Daarmee sluit het plan aan bij de maatschappelijke doelstelling om senioren langer zelfstandig te laten wonen en sociale samenhang te versterken.

1.4 Voor de aanvraag is een bindend advies van de gemeenteraad vereist
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 enkel door middel van een BOPA kan worden meegewerkt en de bouwkosten van het plan hoger zijn dan € 750.000 moet de gemeenteraad een bindend advies geven.

1.5 De aanvraag voldoet aan de criteria voor de Procedure Snel
In de Procedure Snel wordt direct na de collegebehandeling het raadsvoorstel doorgeleid naar behandeling in de besluitvormende raad, mits aan de criteria voldaan wordt. Dit voorstel voldoet aan de criteria voor de Procedure Snel omdat er een uitgebreid participatietraject doorlopen is met een door de buurt gedragen uitkomst. Daarbij is de aanvraag gedegen onderbouwd en wordt die onderbouwing ook beschikbaar gesteld aan de raad.

In overeenstemming met de Procedure Snel zijn de aanvraag, de (bouw)tekeningen, de onderbouwing en het participatieverslag bijgevoegd bij dit raadsvoorstel. Aanvraagdocumenten die de raad niet mag betrekken in zijn bindend advies zijn niet bijgevoegd bij dit raadsvoorstel. Het gaat hier om documenten zoals de flora- en faunaonderbouwing (wordt door de Provincie beoordeeld) en documenten waarmee aangetoond wordt dat het bouwplan binnen de wettelijke normen blijft, zoals de stikstofberekeningen, bodemonderzoek, waterbelangen etc.

Groen en biodiversiteit

In het plan is nadrukkelijk aandacht voor groen, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden. Het bouwplan is verschoven om een waardevolle lindeboom te kunnen behouden. Eén niet-beschermde eikenboom wordt gekapt en gecompenseerd door het planten van een vervangende boom. Daarnaast wordt een boom verplant.
Het plan voorziet verder in waterpasserende verharding, retentiedaken en aanvullende waterberging op maaiveld. Op eigen terrein wordt circa 80 m³ waterberging gerealiseerd. Ook wordt natuurinclusief gebouwd, onder meer door rekening te houden met verblijfplaatsen en leefgebied voor gebouwbewonende soorten zoals huismus, vleermuis en gierzwaluw.

Kanttekeningen

1.1 Wat als de raad een negatief bindend advies wil geven in deze fase van de procedure
In het beslispunt wordt de raad voorgesteld een positief bindend advies te geven. Dit voorstel is onderbouwd aan de hand van de aanvraag, de ruimtelijke motivering, de overige bijgevoegde stukken en de eerder door de raad vastgestelde kaders voor de herontwikkeling van De Grund. Als de raad negatief wil adviseren, moet hij het voorgestelde beslispunt door middel van een gemotiveerd amendement wijzigen. De motivering moet betrekking hebben op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de aangevraagde ontwikkeling en passen binnen de beoordelingsruimte van de raad. Dit kan ertoe leiden dat in de laatste fase van de behandeling van de aanvraag alsnog een ander besluit moet worden genomen.

1.2 Er is geen ontwerpomgevingsvergunning beschikbaar
Het bindend advies wordt gevraagd terwijl de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag nog niet volledig is afgerond. Bij de reguliere voorbereidingsprocedure wordt geen ontwerpomgevingsvergunning ter inzage gelegd. De raad ontvangt daarom geen ontwerpbesluit, maar baseert zijn advies op de aanvraag, de ruimtelijke motivering en de overige stukken die op dat moment beschikbaar zijn. Deze stukken geven een zo volledig mogelijk beeld van het initiatief, maar kunnen op onderdelen nog worden gewijzigd.

Vanwege de korte procedureretermijn loopt het traject voor het bindend advies parallel aan de verdere inhoudelijke beoordeling van de aanvraag. Daardoor kan niet volledig worden uitgesloten dat na de raadsbehandeling nog aanpassingen nodig blijken. Als wijzigingen van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke afweging van de raad, wordt de raad hierover actief

geïnformeerd en wordt beoordeeld of het gegeven advies nog op de gewijzigde aanvraag kan worden betrokken.

Participatie

De gemeente Houten hecht grote waarde aan een zorgvuldig participatietraject bij wijzigingen in de fysieke leefomgeving. Voor De Grund is al in het voortraject participatie georganiseerd bij het opstellen van de startnotitie. Op 8 november 2023 vond een inloopavond plaats waarbij circa 80 bezoekers aanwezig waren. Daarnaast zijn reacties ontvangen via e-mail en Houtenpraatmee. De belangrijkste aandachtspunten betroffen stedenbouw en architectuur, parkeren en verkeer, woonprogramma, duurzaamheid en groen.

Na de gunning heeft de initiatiefnemer het participatietraject voortgezet. Op 18 december 2025 is een buurtbijeenkomst gehouden waarvoor circa 80 adressen waren uitgenodigd. De reacties op het gebouw en de uitstraling waren positief. Aandachtspunten zagen vooral op bouwverkeer, verkeersveiligheid, parkeren, trillingen, technische installaties en de verkeersdruk. Op 19 mei 2026 is een tweede inloopavond gehouden. Daarbij zijn de situatietekening, plattegronden, gevels en doorsneden toegelicht en zijn de vragen uit de eerste bijeenkomst beantwoord. De aanwezigen reageerden positief, onder meer op het behoud van de lindeboom en de wijze waarop eerdere vragen waren meegenomen.

Financiën en formatie

De herontwikkeling wordt uitgevoerd door de initiatiefnemer. De gemeente heeft eerder een grondverkoopovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van de locatie. De gemeentelijke kosten worden gedekt uit de grondexploitatie Herontwikkeling De Grund en/of verhaald via de gemaakte afspraken met de initiatiefnemer. Eventuele nadeelcompensatie of planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer.
Voor de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht.

Communicatie

De aanvraag omgevingsvergunning is na indiening gepubliceerd. Na het raadsbesluit wordt het bindend advies verwerkt in het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning. Het besluit wordt bekendgemaakt via de gebruikelijke kanalen. Omwonenden en andere betrokkenen worden daarnaast via de projectcommunicatie geïnformeerd over de vervolgstappen.

Voortgang

De aanvraag omgevingsvergunning is op dit moment nog in behandeling. Om de voortgang in de procedure te houden wordt de bindend adviesvraag al aan de raad voorgelegd. Bij een positief bindend advies wordt het advies verwerkt in de omgevingsvergunning en kan het college een besluit nemen op de aanvraag.

Na verlening treedt de vergunning in werking op de dag na bekendmaking. Tegen het besluit kan gedurende zes weken bezwaar worden gemaakt. De bouw kan pas starten nadat ook de overige benodigde activiteiten en uitvoeringsaspecten, waaronder de technische bouwactiviteit en de nadere uitwerking van de boomtechnische maatregelen, op de juiste wijze zijn afgerond.

Evaluatie

Het nu voorliggende bindend adviestraject kan worden meegenomen in de evaluatie van het instrument bindend advies.

Houten, 27 oktober 2026
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,
de secretaris, de burgemeester,

R. van Netten H.C. Heerschop

Bijlagen

1. Aanvraag omgevingsvergunning Nieuwbouw appartementen BWH De Poort, verzoeknummer 2026072100505
2. Ruimtelijke motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit De Poort te Houten
3. Tekeningset voorlopig ontwerp / BOPA-aanvraag
4. Participatieverslag 18 december 2025
5. Verslag participatieavond 19 mei 2026

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Eveline Herben

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 1103218

Onderwerp
Bindend advies omgevingsvergunning nieuwbouw 30 appartementen De Poort

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 27 oktober 2026 gelezen en besluit:

1. Positief bindend advies te geven voor het planologisch mogelijk maken van de realisatie van een appartementencomplex met 30 appartementen en ontmoetingsruimte aan De Poort in Houten, in overeenstemming met aanvraag omgevingsvergunning 1079662.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 8 december 2026.

De raad van de gemeente Houten,
De griffier a.i.,
{{?esl:Signer2:Capture:size(200,100)}}

M.A.J.R. Hermans

de voorzitter,
{{?esl:Signer1:Capture:size(200,100)}}

H.C. Heerschop