Voorstelnummer: 1099838
Zaaknummer: 1095632

Raadsvoorstel

Houten, 28 september 2026

gemeente Houten

Onderwerp:
Ontwikkelkader Hofspoor 1-9

Beslispunten:
1. In te stemmen met het ontwikkelkader Hofspoor 1-9
2. Af te zien van het bindend adviesrecht voor het project Hofspoor 1-9, mits de omgevingsvergunning voor het project Hofspoor 1-9 ten behoeve van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) binnen het ontwikkelkader past, en het mandaat aan het college te geven dit verder af te handelen.

Samenvatting
Op 27 mei 2025 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie Centrum, Molenzoom Koppeling (CMK) vastgesteld. Op basis van deze visie is door eigenaar en projectontwikkelaar Clave Vastgoed (hierna Clave) een plan uitgewerkt om de op de ontwikkellocatie aanwezige kantoorpand te transformeren naar woningen op basis van een intentieovereenkomst om de haalbaarheid van het project verder te onderzoeken.

In samenspraak met Clave is het Ontwikkelkader voor het project Hofspoor 1-9 opgesteld. Met de vaststelling van het ontwikkelkader wordt de eerste fase van het project afgesloten. Na vaststelling van het ontwikkelkader wordt met Clave een anterieure overeenkomst gesloten om nadere afspraken te maken over de uitwerking van het project, kostenverhaal en de te betalen fondsbijdragen. De anterieure overeenkomst zal nog aan uw college worden voorgelegd ter instemming.

Aanleiding
Het project Hofspoor 1-9 is een locatie voor transformatie, opgenomen in de gebiedsvisie CMK. Vanuit de gemeente willen we regie houden op het ontwikkelproces en de te realiseren plannen. Samen met de ontwikkelaar is het ontwikkelkader ten behoeve van het project opgesteld. In het ontwikkelkader leggen zijn de randvoorwaarden vastgelegd voor de verdere uitwerking van het project. Met de vaststelling van het ontwikkelkader komt het project in een volgende fase.

Beoogd effect
Met dit voorstel worden de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het project Hofspoor 1-9 in het ontwikkelkader vastgelegd.

Argumenten per beslispunt
1.1 Ontwikkelkader is door de verschillende vakdisciplines opgesteld
Het ontwikkelkader is door de verschillende vakdisciplines gevuld. Vertegenwoordigers van de verschillende vakgebieden maken deel uit van het projectteam dat aan het ontwikkelkader heeft gewerkt. Tussentijds heeft afstemming plaatsgevonden tussen de verschillende disciplines om tot een gedragen document te komen.

1.2 De omgevingstafel heeft het ontwikkelkader positief beoordeeld
Het ontwikkelkader is op 24 september 2026 behandeld/beoordeeld door de omgevingstafel. Het ontwikkelkader is daar in zijn totaliteit nogmaals beoordeeld en positief bevonden.

1.3 Het ontwikkelkader bestaat uit al eerder vastgesteld beleid
In het ontwikkelkader is een samenvatting en koppeling naar al eerder vastgesteld beleid opgenomen. Daarnaast zijn de ruimtelijke, stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten zoals opgenomen in de gebiedsvisie CMK verder uitgewerkt.

1.4 Met de realisatie van het project Hofspoor 1-9 geven we invulling aan de gebiedsvisie CMK en dragen we bij aan de grote vraag naar woningen

De locatie van het project Hofspoor 1-9 ligt binnen het CMK-gebied waarvoor in mei 2025 de gebiedsvisie is vastgesteld. In de gebiedsvisie is opgenomen de projectlocatie te laten transformeren naar een gemengd woongebied. Binnen het project worden ongeveer 72 woningen gerealiseerd in de sociale huursector. De woningen worden afgenomen door Woonin.

1.5 Minimaal 30% van de woningen wordt toegewezen aan statushouders of andere aandachtgroepen op basis van de prestatieafspraken 2023-2028

De prestatieafspraken tussen Woonin, Wooninspraak (huurdersorganisatie) en gemeente Houten over woningtoewijzing zijn ook van toepassing op het project Hofspoor 1-9. Hierin zijn afspraken opgenomen voor de toewijzing aan statushouders. Daarnaast is door de gemeente en Woonin subsidie aangevraagd op basis van de subsidieregeling flex- en transformatiewoningen. Overeenkomstig deze regeling (vanuit het Rijk) moet 30% van de woningen gereserveerd worden voor statushouders en /of ontheemden uit Oekraïne.

2.1 Voor de realisatie van het project is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk

Binnen het geldende omgevingsplan is de realisatie van het project niet mogelijk. In het ontwikkelkader is opgenomen het project planologisch mogelijk te maken door middel van een BOPA-procedure (Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit)

2.2 Voor de planologische wijziging via een BOPA-procedure 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 door middel van een BOPA kan worden meegewerkt en de bouwkosten van het plan hoger zijn dan 750.000 moet de raad een positief bindend advies geven.

2.3 Met een bindend advies in deze fase geven we aan de voorkant duidelijkheid over de uitwerking van het project en de te volgen procedures

Door instemming met het ontwikkelkader en het afgeven van een positief bindend advies voor de BOPA-procedure is direct duidelijk welke randvoorwaarden en procedures gelden voor de verdere uitwerking van het project. De ontwikkelaar dient zich te houden aan de randvoorwaarden als opgenomen in het ontwikkelkader. Dat geeft niet alleen duidelijkheid maar ook snelheid in het vervolgtraject, wat uiteindelijk zal bijdragen aan een snellere oplevering van de woningen

2.4 Met een bindend advies aan de voorkant winnen we tijd in het planproces

Om versnelling te brengen in de planvorming, wordt voorgesteld om de besluitvorming voor een bindend advies nu aan uw raad voor te leggen in plaats van bij de behandeling van de BOPA-procedure. Bij een positief bindend advies aan de voorkant kan het college het wijzigingsverzoek voor de BOPA-procedure, mist passend binnen het ontwikkelkader, afhandelen.

Dat wil zeggen: aan uw raad zal geen apart besluit worden voorgelegd zolang het plan waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, past binnen het voorliggende ontwikkelkader. In plaats van dit besluit op een later moment in het traject, wordt dit besluit tegelijk met dit ontwikkelkader voorgelegd. Hiermee wordt tijd gewonnen in het planproces (ongeveer 3-4 maanden). Past het plan niet binnen het door de raad vastgestelde ontwikkelkader, dan zal wel een bindend advies worden voorgelegd aan uw raad.

Kanttekeningen

2.1 Dit wijkt af van de reguliere manier waarop de raad bij de ruimtelijke woningbouwinitiatieven betrokken wordt

Bij een bindend advies wordt uw raad aan het einde van het project betrokken bij de uitwerking. In de nieuwe werkwijze voor het CMK-gebied nemen we de raad ook tussentijds mee in de uitwerking van de plannen. Dit gebeurt op verschillende momenten en manieren.

Voorstelnummer: 1099838
Zaaknummer: 1095632

Naast de door de ontwikkelaar te organiseren participatie-/communicatiemomenten, waarvoor ook de raad wordt uitgenodigd, zal de ontwikkelmanager voor het CMK-gebied uw raad periodiek meenemen in de laatste ontwikkelingen. De ontwikkelaar organiseert de participatiemomenten gedurende de uitwerking van het project op het moment dat een fase wordt afgesloten en de volgende fase wordt ingegaan. Hierbij te denken aan het afronden van het voorlopig ontwerp en definitief ontwerp. De raad zal altijd worden uitgenodigd voor de informatiebijeenkomsten die worden georganiseerd.

Participatie

Initiatiefnemer heeft een uitgebreid participatietraject doorlopen voor het plan Hofspoor 1-9. In de bijlage bij het ontwikkelkader ‘verslag inloopbijeenkomst’ laat de initiatiefnemer zien hoe zij in gesprek zijn gegaan met de omgeving. Initiatiefnemer geeft ook aan dat participatie volgens hen geen duidelijk eindpunt heeft en dit graag ziet als een doorlopend proces, waaruit de intentie duidelijk wordt om in het vervolgtraject van deze ontwikkeling deze lijn door te zetten.

Financiën en formatie

Het vaststellen van het ontwikkelkader heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De gemaakt kosten worden afgedekt door de ontvangen exploitatiebijdrage.

Geen financiële consequenties Wet M&O, VPB en/of BTW

Communicatie

De vaststelling van het ontwikkelkader door de raad wordt via het Raadsinformatiesysteem (RIS) openbaar gemaakt. Tijdens de eerdere participatiemomenten zijn de omwonenden en stakeholders al geïnformeerd over de ontwikkelingsplannen. Bij het vervolg van dit project zal deze lijn doorgezet worden.

Voortgang

Het traject richting de anterieure overeenkomst en de daaropvolgende aanvraag van de omgevingsvergunning met de ontwikkelaar loopt gelijk met de besluitvorming van het ontwikkelkader. Het ontwikkelkader is een bijlage bij de anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst zal voor de vaststelling van het ontwikkelkader door de raad nog apart aan uw college worden voorgelegd.

Evaluatie

Niet van toepassing

Houten, 28 september 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,

de secretaris,	de burgemeester,
R. van Netten	H.C. Heerschop

Bijlagen

1. Ontwikkelkader Hofspoor 1-9
1a. Verslag inloopbijeenkomst Hofspoor 1-9
1b. Planning Hofspoor

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Eveline Herben

Gewijzigd Raadsbesluit

Voorstelnummer: 1099838

Onderwerp
Ontwikkelkader Hofspoor 1-9

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 28 september 2026 gelezen en besluit:

1. In te stemmen met het ontwikkelkader Hofspoor 1-9,
    a. *met de afspraak dat de gemeenteraad een aangepast ontwikkelkader ter instemming krijgt voorgelegd als de sociale huurwoningen uit dit kader niet worden afgenomen door Woonin of een andere toegelaten instelling; en*
    b. *onder de randvoorwaarde dat bij de toewijzing van de circa 72 sociale huurwoningen 50% wordt toegewezen aan woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan de gemeente Houten en dat hier na de oplevering een rapportage over de toewijzingen door Woonin wordt gevraagd.*
2. Af te zien van het bindend adviesrecht voor het project Hofspoor 1-9, mits de omgevingsvergunning voor het project Hofspoor 1-9 ten behoeve van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) binnen het ontwikkelkader past, en het mandaat aan het college te geven dit verder af te handelen

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 12 november 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