Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1094100
Voorstelnummer: 1095867

Houten, 15 september 2026

gemeente Houten

Onderwerp:
Ontwikkelkader Albert Heijn Oude Dorp

Beslispunten:
1. Het ontwikkelkader voor de herontwikkeling van de Albert Heijn in het Oude Dorp vast te stellen.
2. Af te zien van het bindend adviesrecht voor het project herontwikkeling Albert Heijn Oude Dorp en het mandaat hiervoor aan het college te geven indien de omgevingsvergunning voor dit project ten behoeven van een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) binnen het ontwikkelkader past

Samenvatting
Op 1 juli 2025 heeft het college de wenselijkheid van het initiatief van de eigenaar van de Albert Heijn in het Oude Dorp bekrachtigd. Het initiatief omvat een bredere gebiedsontwikkeling waarbij naast de herinrichting van de bestaande supermarkt ook twee dagwinkels worden toegevoegd en 17 woningen worden ontwikkeld. De totale ontwikkeling draagt bij aan de vitaliteit van het Oude Dorp.
Voorliggend ontwikkelkader legt de uitgangspunten vast voor deze gebiedsontwikkeling. Door dit bij de start van de haalbaarheidsfase te doen kan de gemeenteraad al vroeg in het proces richting geven aan de gewenste ontwikkeling. Voor de initiatiefnemer ontstaat al vroeg een totaalbeeld van de kaders waarmee rekening gehouden moet worden. Door de vergunningverlening te mandateren aan het college kan versnelling in de planvorming tot stand komen.

Aanleiding
De initiatiefnemer, eigenaar van de supermarkt Albert Heijn in het Oude Dorp, heeft een aanvraag voor een bouwinitiatief ingediend voor de herontwikkeling van Plein 13 en omgeving. Initiatiefnemer is zelf eigenaar van de gehele ontwikkellocatie. Op 1 juli 2025 heeft het college de wenselijkheid van dit initiatief bekrachtigd. De ontwikkeling omvat de herinrichting van de bestaande supermarkt met het doel deze toekomstbestendig te maken en het toevoegen van twee dagwinkels. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan de economische vitaliteit van het Oude Dorp. Tevens voorziet de ontwikkeling in het toevoegen van 17 woningen voor zowel senioren als starters/jongeren. De woningen bevinden zich deels boven de supermarkt en deels aan de achterzijde. De totale ontwikkeling vereist het vergroten van het Albert Heijn-parkeerterrein en aanpassing van de ontsluiting. De totale ontwikkeling sluit hiermee aan bij de ambities zoals opgenomen in de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030 en het later vastgestelde Collegeprogramma 2022 – 2026.

Op 9 april 2026 hebben gemeente en initiatiefnemer een intentieovereenkomst (IOK) ondertekend met als doel afspraken te maken om de haalbaarheid van dit initiatief verder te onderzoeken. Het ontwikkelkader vormt de een belangrijke stap in het kunnen toetsen van de haalbaarheid.

Beoogd effect
Met het ontwikkelkader leggen we de uitgangspunten voor de herontwikkeling van de Albert Heijn in het Oude Dorp vast. De gemeenteraad kan zo al vroeg in het proces richting geven aan de gewenste ontwikkeling. Voor de initiatiefnemer ontstaat al vroeg een totaalbeeld van de kaders waar rekening mee gehouden moet worden.

Argumenten per beslispunt
1.1 Het ontwikkelkader bouwt voort op de bestaande beleidsdocumenten die van toepassing zijn op deze locatie

De kaders voor de herontwikkeling zijn opgebouwd vanuit de bestaande beleidsdocumenten zoals de ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030, de woonvisie en bijbehorende verordeningen, de parkeernota en diverse richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte. Van al deze

documenten is een vertaalslag gemaakt naar wat dit betekent voor deze locatie en voorliggend initiatief. Vanuit stedenbouw is een specifiek hoofdstuk opgesteld dat richting geeft aan de ruimtelijke kaders en beeldkwaliteit.

1.2 Door het ontwikkelkader vast te stellen, is op een vroeg moment in het proces duidelijk waar de herontwikkeling aan moet voldoen.
Vaststellen van het ontwikkelkader bij de start van de haalbaarheidsfase maakt het mogelijk om als gemeente op dat moment richting te geven aan de ontwikkeling. Voor de initiatiefnemer is op dat moment duidelijk waar de ontwikkeling aan moet voldoen. Dat geeft niet alleen duidelijkheid, maar ook snelheid in het vervolgtraject, wat uiteindelijk zal bijdragen aan versnelling van de woningbouw.

1.3 Uitgangspunt van het ontwikkelkader is het ingediende initiatief dat met behulp van uitgebreide participatie tot stand is gekomen
Het ontwikkelkader is specifiek opgesteld op het ingediende initiatief dat door het college als wenselijk is beoordeeld. Het initiatief heeft vorm gekregen met behulp van een uitgebreide participatie die door de initiatiefnemer is doorlopen volgens de kaders van de gemeente.

1.4 Het ontwikkelkader is in nauwe samenwerking met de gemeentelijke herontwikkeling van Het Plein tot stand gekomen.
Het initiatief omvat een bredere gebiedsontwikkeling die van invloed is op de verkeerssituatie op en rond Het Plein in het Oude Dorp. In de ontwikkelingsvisie van het Oude Dorp staat ook de gemeentelijke ambitie opgenomen om Het Plein autoluw te maken. Indiening van het initiatief is aanleiding geweest om het project van planvorming hierover tegelijkertijd op te pakken. Zo is het mogelijk om de uitgangspunten en effecten van de herontwikkeling van de Albert Heijn en de gemeentelijke herontwikkeling van Het Plein op elkaar af te stemmen.

2.1 Voor de planologische wijziging van het omgevingsplan via een BOPA-procedure is een bindend advies van de gemeenteraad 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). 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. Voorliggend plan valt onder deze lijst. Met dit besluit wordt de raad gevraagd hiervan af te wijken voor dit project en de verdere afhandeling van de BOPA aan het college te mandateren.

2.2 Met het afzien van een bindend advies onder genoemde voorwaarden is versnelling van de ontwikkeling mogelijk
Door vaststelling van het ontwikkelkader en het afzien van het bindend adviesrecht voor de BOPA-procedure is direct duidelijk welke randvoorwaarden en procedures gelden voor de verdere uitwerking van het project de initiatiefnemer. Dat geeft duidelijkheid en snelheid in het vervolgtraject, wat zal bijdragen aan een snellere oplevering van de woningen. Hiermee wordt het planproces ongeveer 3 à 4 maanden versneld.
Past het plan niet binnen het vastgestelde ontwikkelkader, dan zal wel een bindend adviesvraag worden voorgelegd aan de raad.

Kanttekeningen

2.1 Dit wijkt af van de reguliere manier waarop de raad bij ruimtelijke bouwinitiatieven betrokken wordt.
Bij een bindend advies wordt de raad aan het einde van het project betrokken bij de uitwerking. In de nieuwe werkwijze van het parallel plannen betrekken we de raad aan het begin van het proces door een ontwikkelkader te laten vaststellen. Hierdoor ontstaat aan het begin van het proces duidelijkheid over de kaders en procedure zodat bij vergunningverlening er naar verwachting geen grote wijzigingen meer aan de orde zijn.

Participatie

Initiatiefnemer heeft een uitgebreid participatietraject doorlopen voor de herontwikkeling van de Albert Heijn. Als bijlage bij dit raadsvoorstel is het participatieverslag ‘Herontwikkeling Albert Heijn Oude Dorp’, d.d. 11 december 2024 opgenomen. Hierin laat de initiatiefnemer zien hoe zij in gesprek zijn gegaan met de omgeving. Omwonenden en ondernemers in de buurt zijn herhaaldelijk meegenomen in de voortgang van het nieuwe plan. De participatie heeft plaatsgevonden volgens de kaders van de gemeente. Ook bij de verdere uitwerking van de plannen gaat initiatiefnemer op deze wijze participeren.
Voor het gemeentelijke project Herinrichting Het Plein is een apart participatieplan opgesteld waarin zorgvuldig wordt afgestemd met de participatie van initiatiefnemer opdat inwoners en andere belanghebbenden zoveel mogelijk over het geheel en in samenhang van de plannen kunnen participeren.

Financiën en formatie

Het vaststellen van het ontwikkelkader heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De gemaakte kosten worden afgedekt door de afgesproken exploitatiebijdrage uit de intentieovereenkomst. Voor het vervolg van de procedure zal kostenverhaal plaatsvinden via een overeen te komen anterieure overeenkomst.

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 worden doorgezet.

Voortgang

Bij vaststelling door de raad van het ontwikkelkader, zal de anterieure overeenkomst worden aangegaan. Het ontwikkelkader is een bijlage bij de anterieure overeenkomst.
Op basis van de afspraken in de anterieure overeenkomst en het ontwikkelkader gaat de initiatiefnemer het project verder uitwerken.

Evaluatie

N.v.t.

Houten, 15 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 Locatie Albert Heijn Oude Dorp Houten
2. Participatieverslag initiatiefnemer ‘Herontwikkeling Albert Heijn Oude Dorp’ d.d.11 december 2024

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Eveline Herben

Gewijzigd Raadsbesluit

Voorstelnummer: 1095867

Onderwerp
Ontwikkelkader Albert Heijn Oude Dorp

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 15 september 2026 gelezen en besluit:

1. Het ontwikkelkader voor de herontwikkeling van de Albert Heijn in het Oude Dorp vast te stellen,
    a. *met de voorwaarde dat het parkeerterrein achter de Albert Heijn, ondanks het particuliere eigendom, 24 uur per dag en 7 dagen per week openbaar toegankelijk en beschikbaar als parkeervoorziening is voor alle gebruikers van het Oude Dorp. Het gebruik van het parkeerterrein mag niet worden beperkt tot klanten van Albert Heijn, bewoners van de nieuw te bouwen woningen of andere specifieke gebruikersgroepen. Deze openbare toegankelijkheid en beschikbaarheid moet duurzaam en juridisch afdwingbaar worden geborgd, zodat deze ook bij een eventuele verkoop of overdracht van het terrein behouden blijft. Het college past bij het raadsbesluit behorende bijlage Ontwikkelkader Albert Heijn Oude Dorp op alle relevante plaatsen overeenkomstig bovenstaande voorwaarden aan. Indien blijkt dat dit niet mogelijk is, komt het college terug naar de raad; en*
    b. *met de voorwaarde dat het aantal parkeerplaatsen dat voor de Albert Heijn op het parkeerhofje wordt weggehaald aan de achterkant op het private (openbare) terrein van Albert Heijn moeten terugkomen, bovenop de reguliere parkeernormen zoals vastgesteld in het ontwikkelkader; en*
    c. *met de volgende vijf wijzigingen in Bijlage 1 'Ontwikkelkader Albert Heijn Oude Dorp':*
        i. *In hoofdstuk 3 op pagina 10 wordt de volgende zin geschrapt: 'In alle gevallen moeten de huurders van de sociale woningen een huisvestingsvergunning aanvragen bij WoonIn. WoonIn is hiertoe door de gemeente gemandateerd'. De volgende zin wordt daarvoor in de plaats toegevoegd: "Over de sociale huurwoningen zullen in de anterieure overeenkomst afspraken worden vastgelegd, zodat de woningen voor tenminste 25 jaar behouden blijven als sociale huurwoningen. Daarnaast zullen afspraken worden gemaakt met de ontwikkelaar zodat de woningen kunnen worden toegewezen via het bestaande woonruimteverdeelsysteem in de Regio Utrecht".*
        ii. *In hoofdstuk 3, paragraaf 3.8 Mobiliteit op pagina 13 wordt de zin toegevoegd: 'Een tweezijdige, verkeersveilige ontsluiting van het terrein via de Schoolstraat/Koningin Julianastraat en via Het Plein/Prins Bernhardweg is daarbij randvoorwaardelijk.' Deze zin wordt toegevoegd achter de zin op p. 13: 'Voor de ontwikkeling wordt helder inzicht gegeven in de wijze waarop het gebied wordt ontsloten en aansluit op de bestaande infrastructuur'.*
        iii. *In hoofdstuk 3, paragraaf 3.9 Openbare ruimte worden op p.15 onder de kop Klimaatadaptatie de woorden 'tot wel 15 °C' vervangen door 'aanzienlijk'*
        iv. *In hoofdstuk 3, paragraaf 3.9 openbare ruimte wordt op pagina 14 de volgende zin: "Voor het oude dorp is het wellicht noodzakelijk (ondergrondse) afvalvoorziening te maken of uit te breiden" aan te passen naar: Voor de te bouwen woningen heeft het de voorkeur in ieder*

geval voor het restafval een ondergrondse voorziening te maken. Onderzocht wordt hoe dit in of rond het gebied het best vorm kan krijgen”

v. *In hoofdstuk 5, paragraaf binnengebied, wordt op pagina 26 de volgende zin: “Voor de uitbreiding van de supermarkt in het binnengebied wordt uitgegaan van eenlaagse bebouwing met een plat dak” vervangen door: “Voor de verbouwing van de supermarkt wordt uitgegaan van eenlaagse bebouwing met een plat dak, waarbij het totale bruto vloeroppervlak van de supermarkt niet toeneemt en opzichte van de huidige situatie”*

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