

Raadsvoorstel met Procedure Snel

Voorstelnummer: 794561
Zaaknummer: 908031

Houten, 14 april 2026



gemeente Houten

Onderwerp:

Bindend advies omgevingsvergunning Beverakker 19 in Houten (40 appartementen)

Beslispunten:

1. Positief bindend advies te geven voor het planologisch mogelijk maken van de realisatie van een appartementencomplex met 40 appartementen en ontmoetingsruimte aan de Beverakker in Houten, in overeenstemming met aanvraag omgevingsvergunning 906187.

Samenvatting

De raad wordt voorgesteld om een positief bindend advies te geven op de omgevingsvergunning voor een appartementencomplex met 40 woningen op het perceel van de Beverakker 19.

Op deze locatie staat op dit moment het gebouw van OBS De Velduil, welke begin mei verhuist/is verhuisd naar de nieuwe school aan het Eggeveld.

De herontwikkeling van dit perceel naar 40 woningen past binnen de startnotitie die de raad heeft vastgesteld op 9 februari 2021, de aanbestedingsleidraad, het Houtens DNA, de Woonvisie, de doelgroepenverordening en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook voldoet het aan de wettelijke eisen voor dit soort ontwikkelingen.

De ontwikkeling past niet binnen het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan, waar de beheersverordening 'Houten Noord en Houten Zuid' onderdeel van uit maakt. Daarnaast zijn de bouwkosten meer dan € 750.000. Om die reden is voor deze ontwikkeling een (positief) bindend advies van de gemeenteraad vereist om de vergunning te kunnen verlenen.

Aanleiding

Gelet op de netcongestieproblematiek en de tijdelijke uitzonderingspositie voor woningbouwprojecten tot 1 juli 2026, is voor dit project een voortvarende besluitvorming noodzakelijk om tijdig een aansluiting op het elektriciteitsnet te kunnen realiseren. Mede daarom wordt dit plan behandeld via de procedure snel, waarbij de behandeling in de RTG waar mogelijk nog verder wordt verkort.

Er is een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het omgevingsplan (bopa) aangevraagd voor de realisatie van 40 woningen in een appartementencomplex op het perceel Beverakker 19. Het betreft 13 sociale huurappartementen, 8 midden huurappartementen en 19 vrije sector koopappartementen. De appartementen zijn bedoeld voor senioren (55+ woningen). Op het perceel staat op dit moment het schoolgebouw van OBS De Velduil.

Voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning is de grond door de gemeente verkocht aan de ontwikkelaar d.m.v. een aanbestedingsprocedure. Vooraf aan deze aanbesteding heeft de raad de startnotitie (gewijzigd) vastgesteld (5 januari 2021). Op 6 juli 2023 heeft de raad besloten om het in de startnotitie genoemde woningbouwprogramma te wijzigen in minimaal 30% sociale huur en maximaal 20% middenhuur. Daarna heeft het college op 2 september 2025 ingestemd met de selectie van de ontwikkelaar en is op 9 oktober 2025 de grond verkocht aan Zenzo Maatschappelijk Vastgoed. De ontwikkelaar heeft sinds de gunning een uitvoerig participatietraject doorlopen, met zowel informatieavonden voor de hele buurt als de vorming van een klankbordgroep van buurtbewoners.

Het college is bevoegd om te besluiten op de aanvraag omgevingsvergunning. Om de nu voorliggende omgevingsvergunning te kunnen verlenen is echter een positief bindend advies van de raad nodig. Met dit voorstel wordt de raad gevraagd een (positief) bindend advies te geven.



794561

Beoogd effect

Na het geven van een positief bindend advies wordt met het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning de realisatie van 40 appartementen aan de Beverakker 19 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 zijn opgenomen in de 'Motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)', opgenomen als bijlage 2 bij dit voorstel:

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 a-4. bij dit voorstel.

Verder worden alle woningen WMO-proof uitgevoerd conform de aanbestedingsleidraad en heeft de ontwikkelaar zich via het sluiten van de grondverkoopovereenkomst met ons college geconformeerd aan de ambitie ten aanzien van duurzaamheidsmaatregelen. De duurzaamheidsmaatregelen maken onderdeel uit van de technische uitwerking, welke nu nog geen onderdeel uitmaakt van de aanvraag. Na besluitvorming zal aanvullend een vergunning moeten worden gevraagd voor de technische bouwactiviteit waarin ondermeer de duurzaamheidsmaatregelen zullen zijn uitgewerkt.

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 gestelde kaders van de startnotitie en is in overeenstemming met het latere raadsbesluit met betrekking tot het aangepaste woonprogramma.

In het voortraject is op 5 januari 2021 de startnotitie (bijlage 5) voor de locatie Beverakker door de raad vastgesteld. Daarmee zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de herontwikkeling van deze locatie meegegeven. Zo dient het appartementengebouw aan te sluiten bij de directe woonomgeving, is de bouwhoogte vastgelegd op maximaal drie bouwlagen en moet parkeren (deels) binnen het plangebied worden opgelost. Daarnaast is ingezet op een gedifferentieerd woningbouwprogramma, waarbij het gewenste programma met het latere raadsbesluit van 6 juli 2023 is aangepast naar minimaal 30% sociale huur en maximaal 20% middenhuur. Het gaat daarbij om de realisatie van levensloopbestendige, WMO-proof appartementen voor een brede doelgroep. Daarbij is de wens uitgesproken dat er ook ruimte wordt gemaakt voor een ontmoetingsruimte voor de wijk.

Het voorliggende plan is onderbouwd en sluit op hoofdlijnen aan bij deze uitgangspunten, met name waar het gaat om de inpassing in de omgeving en de bouwhoogte.

Het initiatief voldoet daarnaast aan de Nota parkeernormen Houten 2021. Op basis van een maatwerkonderbouwing wordt gemotiveerd afgeweken van de parkeernormen, passend binnen het gemeentelijk beleid en zonder onevenredige nadelige gevolgen voor de omgeving.

Daarnaast is voorzien in een ontmoetingsruimte en worden de appartementen WMO-proof en daarmee levensloopbestendig uitgevoerd. De beoogde doelgroep – voornamelijk senioren vanaf 55 jaar die zelfstandig willen wonen – sluit aan bij de uitgangspunten uit de startnotitie en draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt.

In het voorliggende plan is sprake van 30% sociale huur, 20% midden huur en 50% vrije sector koop, waarmee het plan ten aanzien van het woningbouwprogramma in overeenstemming is met het latere raadsbesluit van 6 juli 2023 (bijlage 6).

1.3 Met het plan worden 40 appartementen voor senioren gerealiseerd, aangevuld met een ontmoetingsruimte

Met het plan wordt voorzien in de realisatie van 40 levensloopbestendige, WMO-proof appartementen voor senioren (55+) die zelfstandig willen wonen. Hiermee wordt ingespeeld op de toenemende vraag naar toegankelijke en geschikte woonvormen voor deze doelgroep en wordt tegelijkertijd bijgedragen aan de doorstroming op de woningmarkt.

Daarnaast wordt op de begane grond een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte van circa 90 m² gerealiseerd. Deze ruimte is bedoeld voor gezamenlijke activiteiten, informele zorg en ontmoeting, en is ook toegankelijk voor bewoners uit de omliggende wijk. In samenhang met het naastgelegen wooncomplex De Dassenburg wordt hiermee bijgedragen aan sociale samenhang en het versterken van een inclusieve woonomgeving, waarin zelfstandig wonen wordt gecombineerd met mogelijkheden voor onderlinge ondersteuning.

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. Het initiatief voorziet in de ontwikkeling van 40 woningen met een gemeenschappelijke binnentuin en groenstroken langs de randen van het perceel. Hiermee neemt de hoeveelheid groen binnen het projectgebied toe ten opzichte van de huidige situatie.

Daarnaast wordt ingezet op een kwalitatieve verbetering van het groen door het toepassen van gevarieerde beplanting. Ook worden nestkasten voor vogels en vleermuizen geplaatst, waarmee actief wordt bijgedragen aan de biodiversiteit. Verder wordt een groen dak gerealiseerd op de gemeenschappelijke ruimte en wordt gebruikgemaakt van waterdoorlatende verharding, wat bijdraagt aan klimaatadaptatie en waterberging.

Met deze maatregelen wordt niet alleen invulling gegeven aan een aantrekkelijke en klimaatbestendige leefomgeving, maar wordt ook de ecologische waarde van het gebied versterkt en de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

Kanttekeningen

1.1 Wat als de raad een negatief bindend advies wil geven in deze fase van de procedure

Het proces rondom bindend advies verloopt anders dan het Wabo-proces van de Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb). Werd er onder de Wabo om een Vvgb gevraagd, dan kon de raad ervoor kiezen om die wel of niet af te geven. Onder het bindend adviesrecht is die systematiek veranderd. In het beslispunt moet al staan of er positief of negatief bindend advies gevraagd wordt en ook moet er een onderbouwing in het voorstel opgenomen zijn. Wanneer de raad dan anders wil beslissen zal hij daarvoor een amendement met een

onderbouwing moeten indienen. Dit kan betekenen dat in het laatste stadium van de aanvraag alsnog gekozen moet worden voor een ander besluit.

1.2 Er is geen ontwerpomgevingsvergunning beschikbaar

Onder de Wabo werd gelijktijdig met het raadsvoorstel voor een ontwerp-vvgb ook een ontwerpomgevingsvergunning aan de raad voorgelegd. Onder de Omgevingswet is dit (veelal) niet mogelijk, omdat binnen de reguliere procedure geen ontwerpomgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd. Belanghebbenden kunnen in deze procedure een zienswijze indienen op de aanvraag en de daarbij behorende stukken. Deze stukken kunnen echter afwijken van de uiteindelijke omgevingsvergunning. Vanwege de korte beslistermijn van acht weken ontbreekt in een latere fase de mogelijkheid om opnieuw zienswijzen in te dienen.

Een vergelijkbare situatie doet zich voor bij het bindend advies van de raad. Hoewel wordt gestreefd om zo volledig en definitief mogelijke stukken aan de raad voor te leggen, kan niet worden uitgesloten dat na verzending aan de raad nog wijzigingen noodzakelijk blijken. Het traject voor het bindend advies loopt, gelet op de korte proceduretermijn, parallel aan de inhoudelijke toetsing van de aanvraag. Indien sprake is van wezenlijke of substantiële wijzigingen, wordt de raad hierover actief geïnformeerd.

1.3 Vertraagde besluitvorming vormt een risico voor aansluiting op het energienet.

Tot 1 juli 2026 geldt voor woningbouwprojecten nog een uitzonderingspositie voor het verkrijgen van transportcapaciteit op het elektriciteitsnet. Na deze datum vervalt deze positie, waardoor het risico op aanzienlijke vertraging in de uitvoering toeneemt.

Om voor dit project nog met voorrang aanspraak te kunnen maken op een netaansluiting, dient vóór 1 juli 2026 een besluit te zijn genomen en moet de initiatiefnemer tijdig een aanvraag voor aansluiting hebben ingediend. Dit zet de doorlooptijd van de procedure onder druk en maakt een tijdige besluitvorming noodzakelijk. Besluitvorming in de raad van 26 mei 2026 maakt het mogelijk om alle administratieve handelingen die nodig zijn voor een getekende offerte, op tijd af te kunnen ronden.

Participatie

De gemeente Houten hecht grote waarde aan een goed participatietraject wanneer sprake is van wijzigingen in de fysieke leefomgeving. Op het moment dat niet de gemeente maar een andere partij initiatiefnemer is, ligt in eerste instantie de verantwoordelijkheid voor een goed participatieproces bij de betreffende initiatiefnemer. De gemeentelijke rol is in een dergelijke situatie meer informierend en adviseren.

Voor de ontwikkeling aan de Beverakker is een uitgebreid participatieproces doorlopen. Participatie is van start gegaan met een kennismakingsavond op 7 mei 2025, waarbij omwonenden, wijkinitiatieven en geïnteresseerde toekomstige bewoners input gaven voor het schetsontwerp. Na de gunning is het traject voortgezet met een openbare startbijeenkomst op 9 oktober 2025, gevolgd door de start van de klankbordgroep op 20 oktober 2025. Sindsdien is de klankbordgroep op frequente basis bij elkaar gekomen en deze wordt ook nu nog in het proces betrokken. Op 27 oktober 2025 was er een informatieavond voor de bredere omgeving. Op 15 december 2025 heeft er een informatieavond voor omwonenden plaatsgevonden waarin het schetsontwerp is toegelicht. De participatie voor de gehele buurt krijgt nog een vervolg, onder meer eind april, en ook de klankbordgroep is nog in functie.

De participatie richt zich op de belangrijkste onderdelen van de verdere planuitwerking. De klankbordgroep denkt mee/heeft meegedacht over het toewijzingsbeleid, het stedenbouwkundige en architectonische ontwerp en de invulling van de ontmoetingsruimte. Later in het proces volgt ook de inrichting van de buitenruimte. Daarnaast is onder omwonenden en geïnteresseerden een woonwensen-enquête verspreid om behoeften en aandachtspunten op te halen.

In bijlage 4 is een overzicht opgenomen van het participatietraject.

Financiën en formatie

De grond is via een aanbestedingsprocedure verkocht aan Zenzo Maatschappelijk Vastgoed. De kosten die de gemeente maakt ten behoeve van dit plan komen ten laste van de grondopbrengst. Aanpassingen in de openbare ruimte worden separaat bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Voor het behandelen van de aanvraag omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht.

Communicatie

Voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning heeft het college de grondverkoopovereenkomst met de initiatiefnemer getekend. Buurtbewoners waren uitgenodigd voor deze ondertekening.

De aanvraag is op 16 maart 2026 gepubliceerd op www.officielebekendmaking.nl en in het Houtens Nieuws.

Na het raadsbesluit zal het bindend advies dat de raad heeft gegeven verwerkt worden in het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning. Dit besluit wordt op dezelfde wijze gepubliceerd als de aanvraag.

Voortgang

De aanvraag omgevingsvergunning is op dit moment nog in behandeling. Het besluit is nog niet opgesteld en enkele stukken worden op onderdelen nog definitief gemaakt.

Om de voortgang te waarborgen en gelet op de netcongestieproblematiek, is ervoor gekozen de bindend adviesvraag reeds aan de raad voor te leggen. De aanvraag zelf wijzigt normaal gesproken inhoudelijk niet: het betreft de realisatie van 40 appartementen met een ontmoetingsruimte op de locatie van het huidige schoolgebouw.

Indien zich wijzigingen voordoen waardoor niet langer sprake is van dezelfde aanvraag (bijvoorbeeld doordat niet meer wordt voldaan aan de gestelde kaders), zal de aanvraag opnieuw aan de raad worden voorgelegd.

Na het collegebesluit wordt het raadsvoorstel doorgeleid naar de agendacommissie ter behandeling op 26 mei 2026 met eventueel een behandeling in de RTG van 12 mei 2026.

Gemeenteraadsleden hebben na het beschikbaar komen van het voorstel in Ibabs twee weken de tijd om vragen te stellen aan de behandelend ambtenaar, de heer Wieringa (via omgevingsloket@houten.nl).

Na het raadsbesluit zal het bindend advies verwerkt worden in het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning. Hier worden in de omgevingsvergunning één of meerdere alinea's aan gewijd.

Bij een positief bindend advies zal dit advies worden verwerkt in de omgevingsvergunning en kan een besluit genomen op de aanvraag. De vergunning treedt de dag na verzenddatum in werking en staat 6 weken open voor bezwaar.

Evaluatie

Het nu voorliggende bindend adviestraject zal meegenomen worden in de evaluatie van het instrument 'bindend advies', wat op dit moment opgestart wordt.

Houten, 14 april 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 Beverakker Houten (906187)
2. Motivering Bopa Beverakker Houten
3. Tekeningset Beverakker
4. Overzicht participatie
5. Raadsbesluit startnotitie Beverakker d.d. 5 januari 2021
6. Raadsinformatiebrief herontwikkeling Beverakker 28 maart 2023

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Wouter van den Berg

Gewijzigd Raadsbesluit

Voorstelnummer: 794561



Gemeente Houten

Onderwerp

Bindend advies omgevingsvergunning Beverakker 19 in Houten (40 appartementen)

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14 april 2026 gelezen en besluit:

1. *Een positief bindend advies te geven voor het planologisch mogelijk maken van de vergunningverlening op het plan aan de Beverakker 19 te Houten, in overeenstemming met aanvraag omgevingsvergunning 906187, onder de aanvullende voorwaarden (voorschriften) dat het volgende voorschrift wordt opgenomen in het besluit omgevingsvergunning:*

Aanvullende participatie:

In het voortraject zijn reacties ingediend op de aanvraag. Naar aanleiding daarvan hebben gesprekken plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar en de reactiegevers. Hieruit is naar voren gekomen dat aanvullend overleg wenselijk is om te komen tot een meer gedragen initiatief. Dit overleg richt zich op de verdere uitwerking van het bouwplan, waaronder het aantal woningen, de ruimtelijke uitstaling (zoals de bouwhoogte aan de randen), de groene invulling en privacy. Uitgangspunt daarbij blijven de eerdere meegegeven kaders, waaronder een bandbreedte van 32 tot 40 woningen. Voorwaarde is dat de resultaten van dit aanvullende overleg aantoonbaar worden verwerkt in de definitieve uitwerking van het plan en worden opgenomen in de aanvraag omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit en de technische bouwactiviteit. Voor aanvraag omgevingsvergunning moeten de resultaten van de gesprekken ook met de gemeente worden gedeeld.

2. *Het college op te dragen de raad actief en tussentijds te informeren en te betrekken bij de voortgang.*

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 26 mei 2026.

De raad van de gemeente Houten,
De griffier a.i.,

de voorzitter,

M.A.J.R. Hermans

H.C. Heerschop