

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 796407
Zaaknummer: 913860

Houten, 9 juni 2026



gemeente Houten

Onderwerp:

Ontwikkeldkader Kromme Schaft 1 & 5

Beslispunten:

1. In te stemmen met het ontwikkeldkader Kromme Schaft 1 & 5
2. Af te zien van het bindend adviesrecht voor het project Kromme Schaft 1 & 5, mits de omgevingsvergunning voor het project Kromme Schaft 1 & 5 ten behoeve van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) binnen het ontwikkeldkader 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 The Core Group (hierna Core Group) een plan uitgewerkt om de op de ontwikkellocatie aanwezige kantoorpanden te transformeren naar woningen. Op 5 maart 2026 hebben de gemeente en Core Group een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van het project verder te onderzoeken.

In samenspraak met Core Group is het Ontwikkeldkader voor het project Kromme Schaft 1 & 5 opgesteld. In het ontwikkeldkader zijn de verschillende uitgangspunten voor de ontwikkeling van het project opgenomen. Deze ontwikkeling is een vervolg op het project Kromme Schaft 3, wat momenteel opgeleverd wordt. Hierin heeft de Core Group 234 betaalbare woningen gerealiseerd in een derde van het voormalige KPN-kantoorpand. Kromme Schaft 1 & 5 is de ontwikkeling van de overige delen van het gebouw.

Met de vaststelling van het ontwikkeldkader sluiten we de eerste fase van het project af. Na vaststelling van het ontwikkeldkader sluiten we met Core Group een anterieure overeenkomst 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 Kromme Schaft 1 & 5 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 hebben we het ontwikkeldkader ten behoeve van het project opgesteld. In het ontwikkeldkader leggen we de randvoorwaarden vast voor de verdere uitwerking van het project. Met de vaststelling van het ontwikkeldkader komt het project in een volgende fase.

Beoogd effect

Met dit voorstel willen we de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het project Kromme Schaft 1 & 5 in het ontwikkeldkader vastleggen.

Argumenten per beslispunt

1.1 *De omgevingstafel heeft het ontwikkeldkader positief beoordeeld*

Het ontwikkeldkader is door de verschillende vakdisciplines gevuld en afgestemd en op 4 juni 2026 behandeld/beoordeeld door de omgevingstafel en positief bevonden. Hierbij heeft de omgevingstafel op twee punten nog aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking van het project. Het gaat hierbij om de inspanningsverplichting voor het afnemen van sociale huurwoningen door toegelaten instellingen en inrichting van de buitenruimten die moet voldoen aan de gemeentelijke richtlijnen. Deze worden vastgelegd in de nog te sluiten anterieure overeenkomst.

1.2 *Het ontwikkeldkader bestaat voornamelijk uit al eerder vastgesteld beleid*



796407

In het ontwikkelkader is voor het grootste gedeelte 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. Twee punten in het ontwikkelkader zijn afwijkingen van het beleid. Zo vraagt het ontwikkelkader om meer sociale huurwoningen dan gebruikelijk en biedt mogelijkheid om, onderbouwd met een integraal mobiliteitsplan, af te wijken van het parkeerbeleid. Zowel de 'nota parkeernormen 2021' als het addendum hierop uit 2025 bieden de ruimte tot een dergelijke afwijking. Dit zou in lijn zijn met de eerdere ontwikkeling van Kromme Schaft 3.

1.3 *Met de realisatie van het project Kromme Schaft 1 & 5 geven we invulling aan de gebiedsvisie CMK en dragen we bij aan de grote vraag naar woningen*

De locatie van het project Kromme Schaft 1 & 5 ligt binnen het CMK-gebied waarvoor in mei 2025 de gebiedsvisie is vastgesteld. In de gebiedsvisie is opgenomen dat de projectlocatie kan transformeren naar een gemengd woongebied. Binnen het project worden ongeveer 235 woningen gerealiseerd in verschillende segmenten.

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 noodzakelijk*

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 gemeenteraad een positief bindend advies geven. Met dit besluit wordt de raad gevraagd hiervan af te wijken voor het project Kromme Schaft 1 & 5 en de verdere afhandeling van de BOPA aan het college te mandateren.

2.3 *Met het afzien van een bindend advies onder genoemde voorwaarden geven we aan de voorkant duidelijkheid over de uitwerking van het project en de te volgen procedures, hiermee versnelt het hele traject.*

Door instemming met 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 door de ontwikkelaar. Dat geeft duidelijkheid en snelheid in het vervolgtraject, wat zal bijdragen aan een snellere oplevering van de woningen. Hiermee wordt ongeveer 3 à 4 maanden tijd in het planproces. Past het plan niet binnen het vastgestelde ontwikkelkader, dan zal wel een bindend advies worden voorgelegd aan de raad.

Kanttekeningen

1.1 *De extra sociale huurwoningen in deze delen is het resultaat van de inspanning die het college heeft gedaan.*

Ten tijde van de vergunningverlening van Kromme Schaft 3 heeft de gemeenteraad motie 009-2024 sociale huur in het KPN-gebouw aangenomen. Hierin roept de gemeenteraad het college op te streven om met initiatiefnemers over het gehele KPN-gebouw 30% sociale huur te realiseren. Het afdwingen van meer sociale huurwoningen dan beleidstechnisch is vastgesteld (30%) is juridisch gezien echter niet mogelijk, omdat Kromme Schaft 1 & 5 juridisch een zelfstandig project is. Toch heeft de gemeente zich ingespannen om overeenstemming te krijgen met initiatiefnemer om tot een hoger percentage dan 30% sociale huur in Kromme Schaft 1&5 te komen. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in percentage van 35% sociale huur dat zal worden gerealiseerd in Kromme Schaft 1 & 5.

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

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

verschillende momenten en manieren. Naast de door de ontwikkelaar te organiseren participatie-/communicatiemomenten, waarvoor ook de raad wordt uitgenodigd, zal de raad periodiek worden uitgenodigd voor een college bijpraatmoment voor de stand van zaken van de CMK-projecten.

Participatie

Initiatiefnemer heeft een uitgebreid participatietraject doorlopen voor het plan Kromme Schaft 1 & 5. In de bijlage bij het ontwikkelkader 'participatieverslag Kromme Schaft 1 & 5' laat de initiatiefnemer zien hoe zij in gesprek zijn gegaan met de omgeving. Bewoners van Kromme Schaft 3, omwonenden en ondernemers in de buurt zijn herhaaldelijk meegenomen in de voortgang van het nieuwe plan zowel als de doorlopende bouw van Kromme Schaft 3. 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 gemaakte kosten worden afgedekt door de ontvangen exploitatiebijdrage.

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 initiatiefnemer 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 gemeenteraad nog apart aan uw college worden voorgelegd.

Evaluatie

Niet van toepassing

Houten, 9 juni 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,
de secretaris, de burgemeester,

R. van Netten

H.C. Heerschop

Bijlagen

1. Ontwikkelkader Kromme Schaft 1 & 5
- 1a. Participatieverslag Kromme Schaft 1 & 5 (bijlage bij ontwikkelkader)

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Eveline Herben

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 796407



Onderwerp

Ontwikkeldkader Kromme Schaft 1 & 5

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 9 juni 2026 gelezen en besluit:

1. In te stemmen met het ontwikkelkader Kromme Schaft 1 & 5
2. Af te zien van het bindend adviesrecht voor het project Kromme Schaft 1 & 5, mits de omgevingsvergunning voor het project Kromme Schaft 1 & 5 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 14 juli 2026.

De raad van de gemeente Houten,

De griffier a.i.,

{{?esl:Signer2:Capture:size(200,100)}}

de voorzitter,

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

M.A.J.R. Hermans

H.C. Heerschop