

# Raadsvoorstel

Houten, 28 september 2026



## Onderwerp:

Ontwikkeldkader Hofspoor 1-9

## Beslispunten:

1. In te stemmen met het ontwikkeldkader 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 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 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 Ontwikkeldkader voor het project Hofspoor 1-9 opgesteld. Met de vaststelling van het ontwikkeldkader wordt de eerste fase van het project afgesloten. Na vaststelling van het ontwikkeldkader 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 ontwikkeldkader ten behoeve van het project opgesteld. In het ontwikkeldkader leggen zijn de randvoorwaarden vastgelegd 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 worden de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het project Hofspoor 1-9 in het ontwikkeldkader vastgelegd.

---

## Argumenten per besispunt

### 1.1 *Ontwikkeldkader is door de verschillende vakdisciplines opgesteld*

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

### 1.2 *De omgevingstafel heeft het ontwikkeldkader positief beoordeeld*

Het ontwikkeldkader is op 24 september 2026 behandeld/beoordeeld door de omgevingstafel. Het ontwikkeldkader is daar in zijn totaliteit nogmaals beoordeeld en positief bevonden.

### 1.3 *Het ontwikkeldkader bestaat uit al eerder vastgesteld beleid*

In het ontwikkeldkader 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.



796403

Voorstelnummer: 1099838  
 Zaaknummer: 1095632

**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 aandachtsgroepen 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

# Raadsbesluit

Voorstelnummer: 1099838



## Onderwerp

Ontwikkeldkader 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
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)}}

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

M.A.J.R. Hermans

H.C. Heerschop