



Meedenkavond Houten Beverakker

Voorliggende presentatie is een concept.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Agenda meedenkavond direct omwonenden 15 december 2025

Programma

19:00 Inloop en Welkom

19:05 Uitleg over aanbestedingsprocedure, participatieproces met input en kaders.

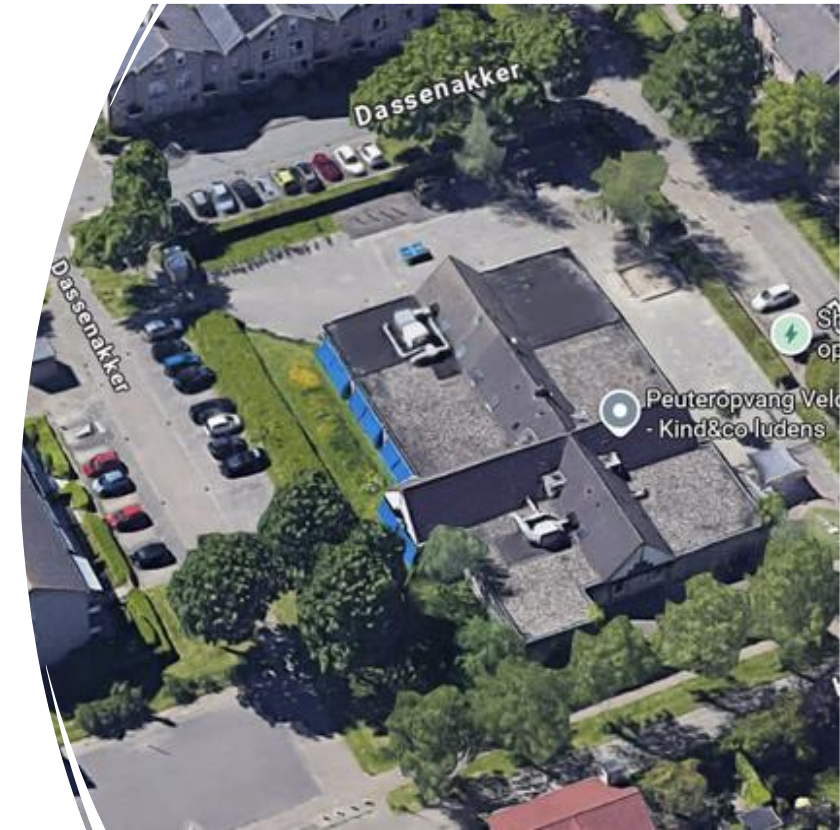
19:30 Van onderzoek tot voorlopig schetsontwerp (Architect Dick van Merwe)

20:00 Reageren op het Schetsontwerp – meedenken

- Wat spreekt aan in het schetsontwerp?
- Wat vraagt aandacht? Welke opmerkingen heeft u?

20:30 Afsluiting, gelegenheid tot napraten

21:00 Einde



Achtergrond



woonin



Proces

- Aanbesteding door Gemeente Houten i.s.m. Woonin
- 27 oktober eerste meedenkavond.
- Woonwensen enquête en klankbordgroep.

Betrokken partijen:

- Zenzo Maatschappelijk Vastgoed
- Woonin en Gemeente Houten
- Margrieta Haan en Van den Berg Architecten
- Klankbordgroep

Projectorganisatie met gemeente en WoonIn

Projectgroep en stuurgroep



Uitgangspunten uitvraag



Woonprogramma

- Ontmoetingsruimte voor de buurt
- ca. 19 vrije sector koopappartementen
- ca. 8 midden huurappartementen (Woonin)
- ca. 13 sociale huurappartementen (Woonin)

woonin

Aandachtspunten tender / bieding

- Kaders aanbesteding vanuit de gemeente/Woonin
- Inzetten op doorstroming uit de buurt. Doelgroep senioren.
- Sociale huur en koop in 1 woonconcept.
- Woonconcept met gemeenschappelijkheid.
- Ontmoetingsruimte realiseren in het project.
- Wakkere Akker en buurt goed meenemen.

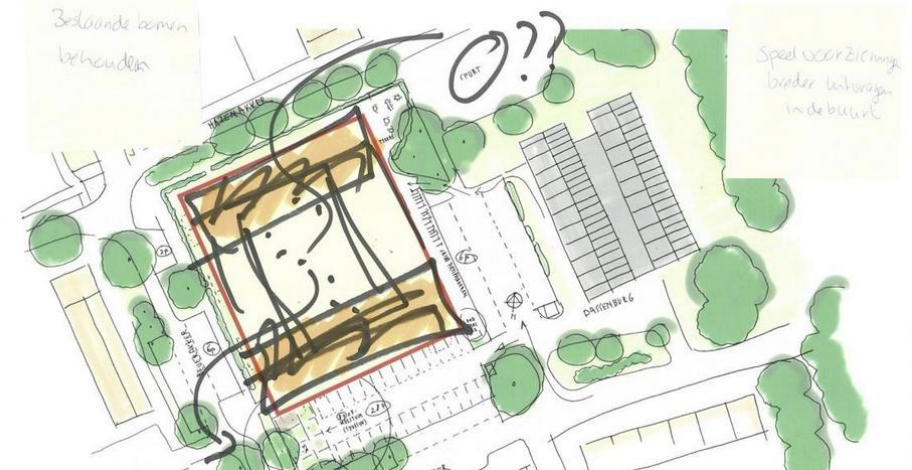
- Voor Zenzo helemaal opnieuw beginnen. Dus zonder een ontwerp.



Input meedenkavond 27 oktober 2025

Belangrijkste opmerkingen tijdens meedenkavond:

- Realisatie van het bouwvolume op het bouwvlak van de gemeente
- Maximaal 3 bouwlagen
- Aandacht voor openbaar gebied en parkeren
- Ontmoetingsruimte voor zowel de buurt als nieuwe bewoners.





Woonwensen enquête

153 respondenten

De volgende aspecten nemen we o.a. mee uit deze uitkomsten:

- Veel belangstelling vanuit de buurt om door te stromen met name naar een koopwoning.
- Behoeftte is diverse oppervlakte en prijsklasse.
- Respondenten hebben minder dan 1 auto gemiddeld, veel bereidheid auto delen.
- Levensloopbestendig en kleiner wonen wordt vaakst genoemd.
- Waarden woonconcept: elkaar kennen, elkaar helpen en ondersteunen.

[Uitgebreid overzicht woonwensen onderzoek https://zenzo-mv.nl/projecten-items/beverakker-houten/](https://zenzo-mv.nl/projecten-items/beverakker-houten/)



Klankbordgroep

- Input eerdere verkenningen
- Uitvraag gemeente / Woonin
- Uitkomsten en gedachten meedenkavond 27 oktober 2025
- Woonwensen enquête

- 3 klankbordgroep bijeenkomsten samen met architect
- Projectteam

Voorliggende presentatie is een concept.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Globale planning

- Q1-Q2 2026: Schets Ontwerp – Voorlopig Ontwerp - Bopa
- Q2 2026: Start verkoop (mei)
- Q4 2026: Omgevingsvergunning
- Q1 2027: Start bouw
- Q3 2028: Oplevering

Vragen tot zover?



WAAR JE **LEEFT**,
WAAR JE **ONTMOET**.

Beverakker

Houten

situatie

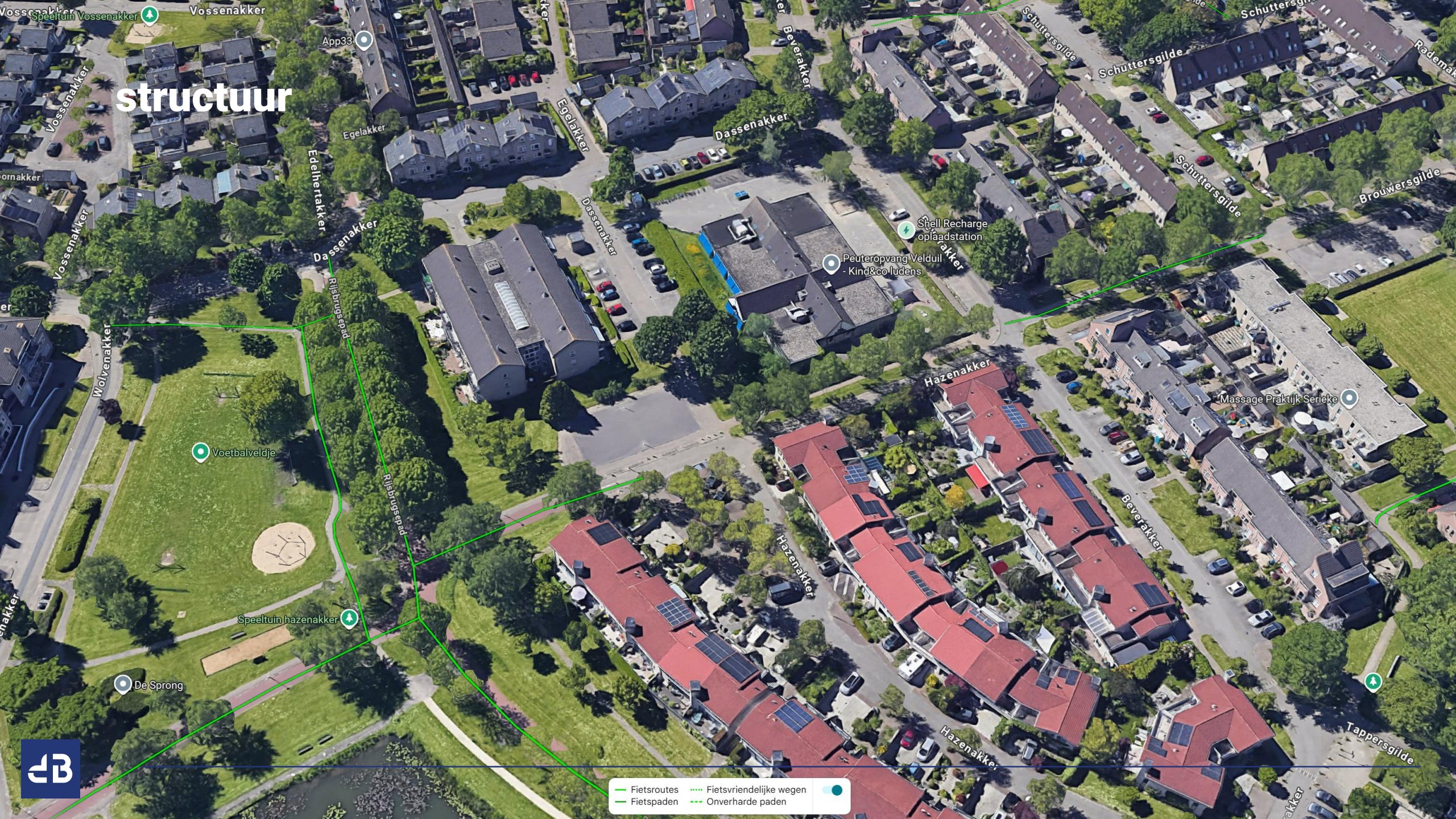
Hazenakker

Dassenakker

N



structuur



- Fietsroutes
- Fietsvriendelijke wegen
- Fietspaden
- Onverharde paden



**Voorliggende presentatie is een concept.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.**

1

Uitkomsten klankbordgroep

2

Vervolgstudie plattegronden

3

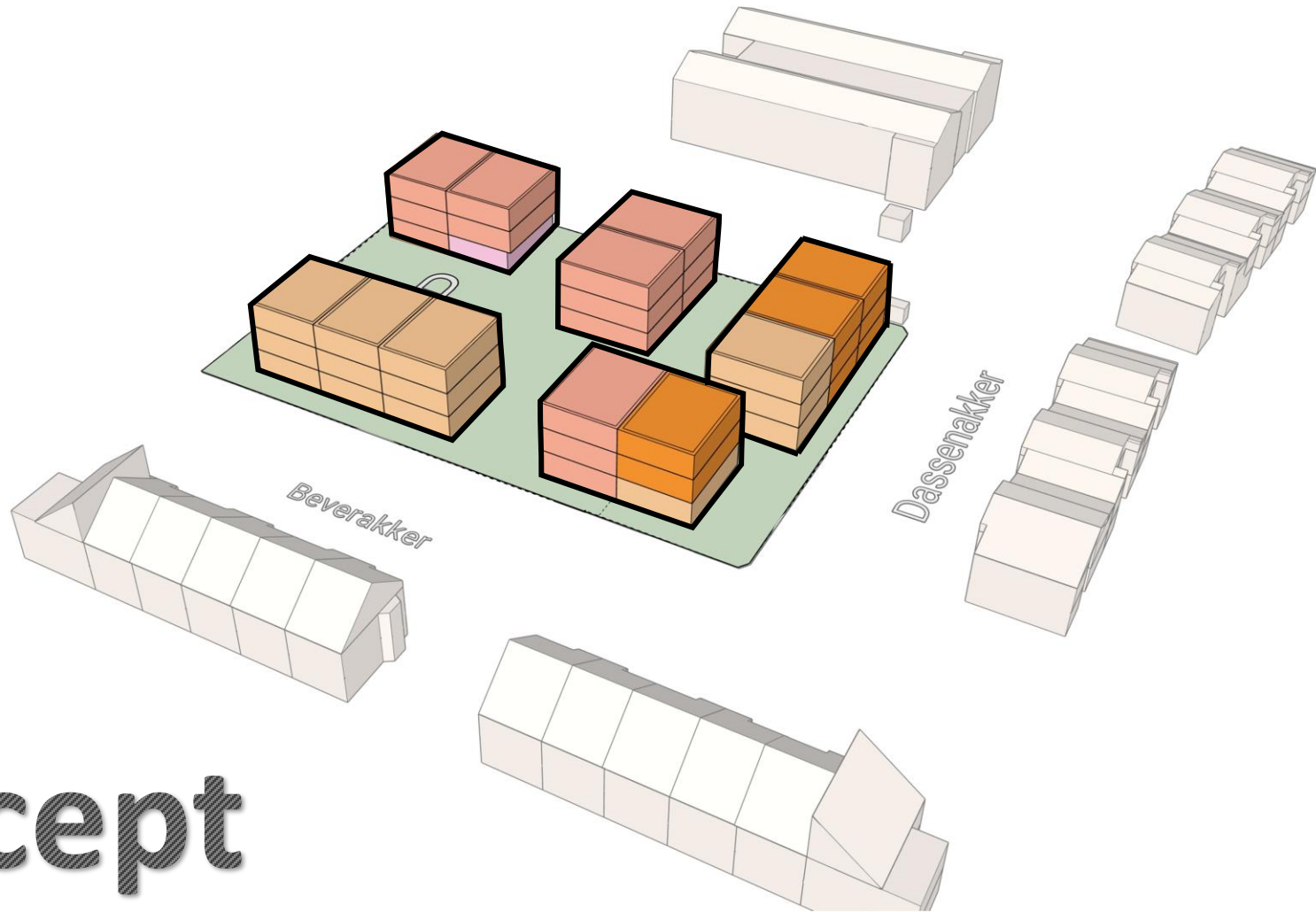
Dialogo klankbordgroep gevels

4

Uitwerking gevelschetsen

Concept

1. Huisjes in het groen



13x sociale huur
8x middenhuur
14x koop
35 appartementen (3-laags)

Parkeren in het groen



- 3 lagen
- veel groen/veel 'lucht'



- te weinig appartementen
- te weinig ruimte voor parkeren
- te dure oplossing

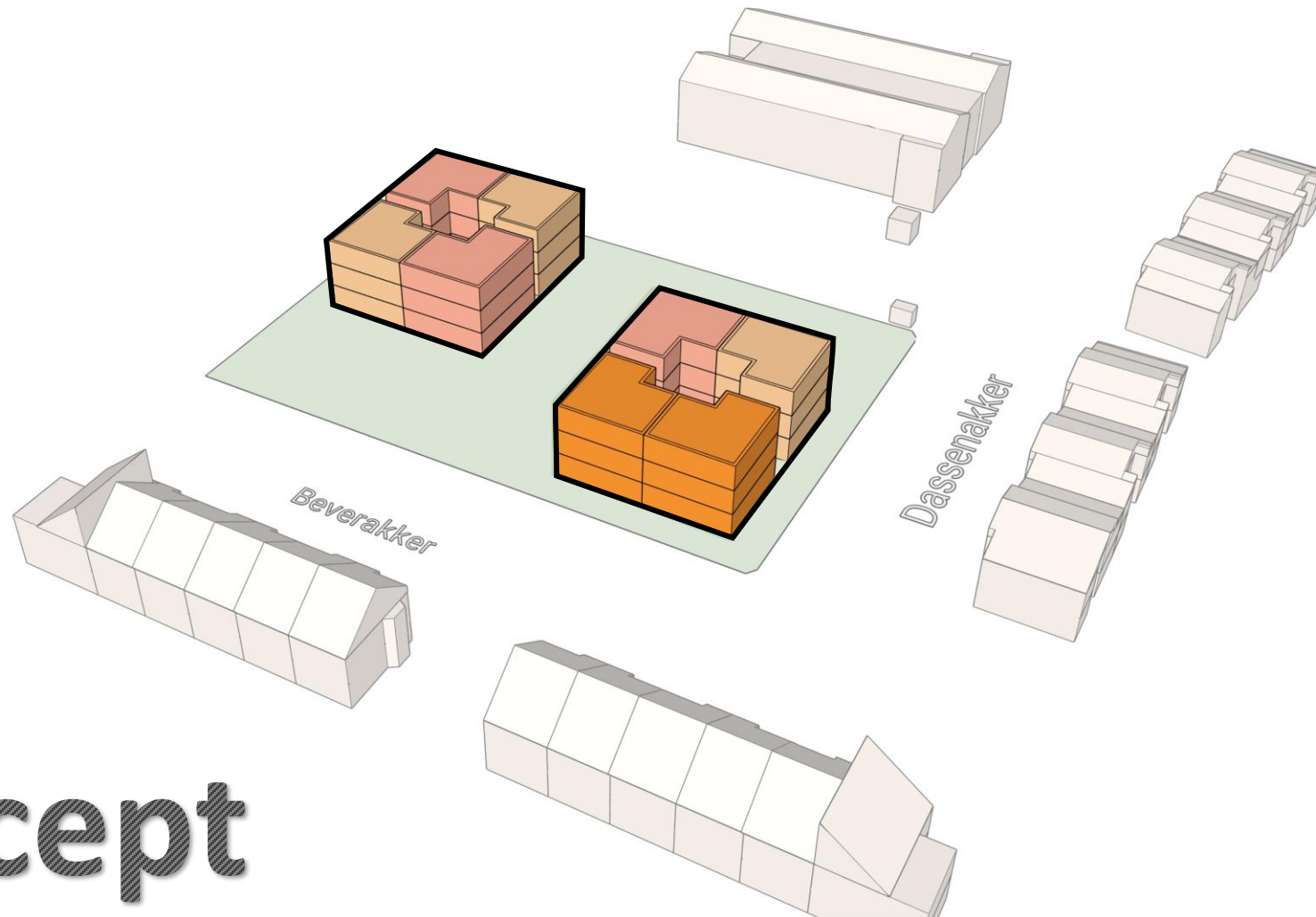
Conclusie: niet haalbaar



Concept



2. Vierspanner met binnentuin



9x sociale huur
6x middenhuur
9x koop
24 appartementen (3-laags)

Parkeren in het groen buitenom



- ruimte voor parkeren op eigen terrein
- veel groen/veel 'lucht'



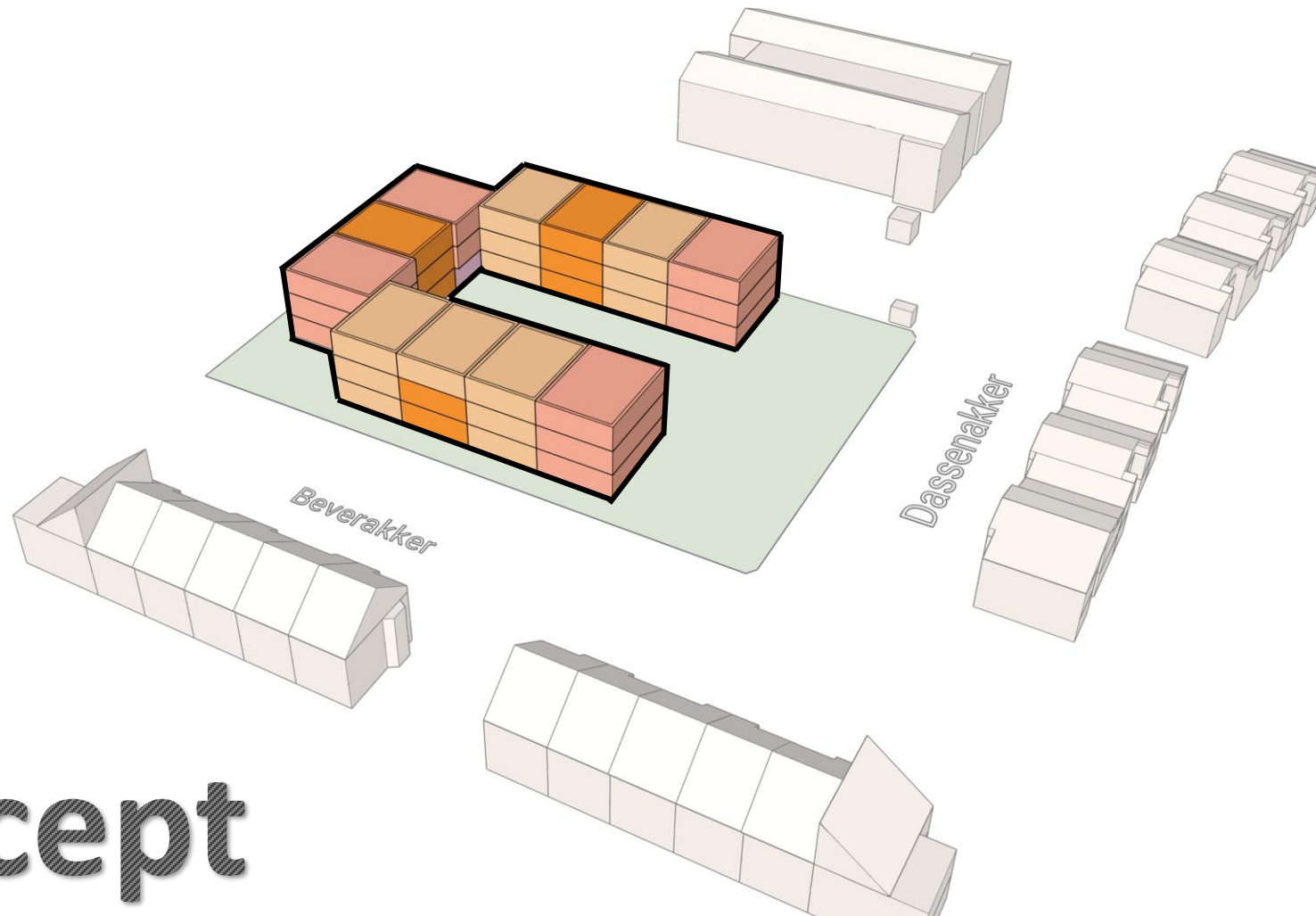
- te weinig appartementen
- relatief duur, 2 losse gebouwen

Conclusie: niet haalbaar



Concept

3. U-vorm naar het zuiden



13x sociale huur
8x middenhuur
11x koop
32 appartementen (3-laags)
Parkeren aan korte kant



- 3 lagen
- ruimte voor parkeren op eigen terrein



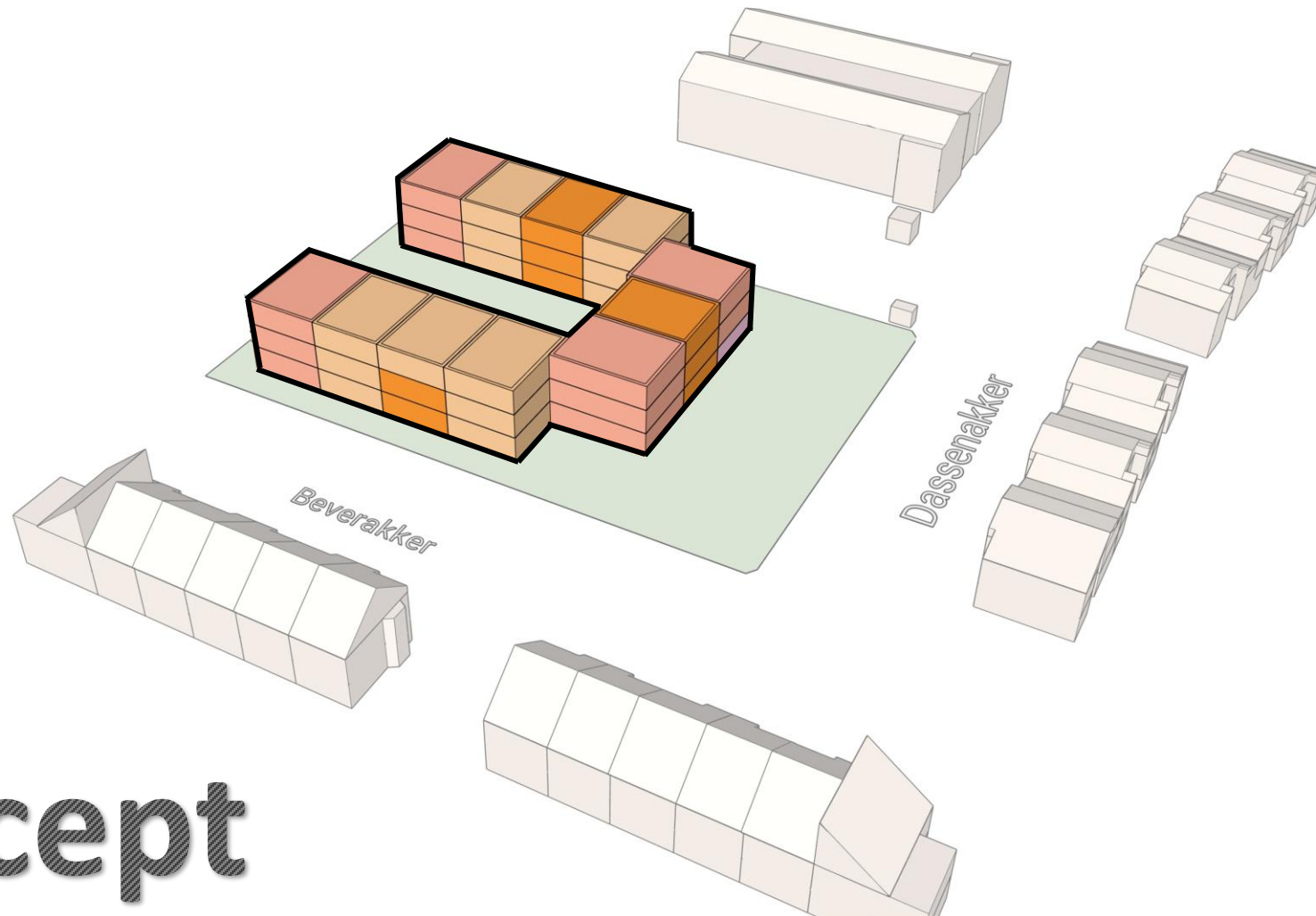
- te weinig appartementen

Conclusie: niet haalbaar



Concept

4. U-vorm naar het noorden



13x sociale huur
8x middenhuur
11x koop
32 appartementen (3-laags)

Parkeren aan korte kant



- 3 lagen
- ruimte voor parkeren op eigen terrein



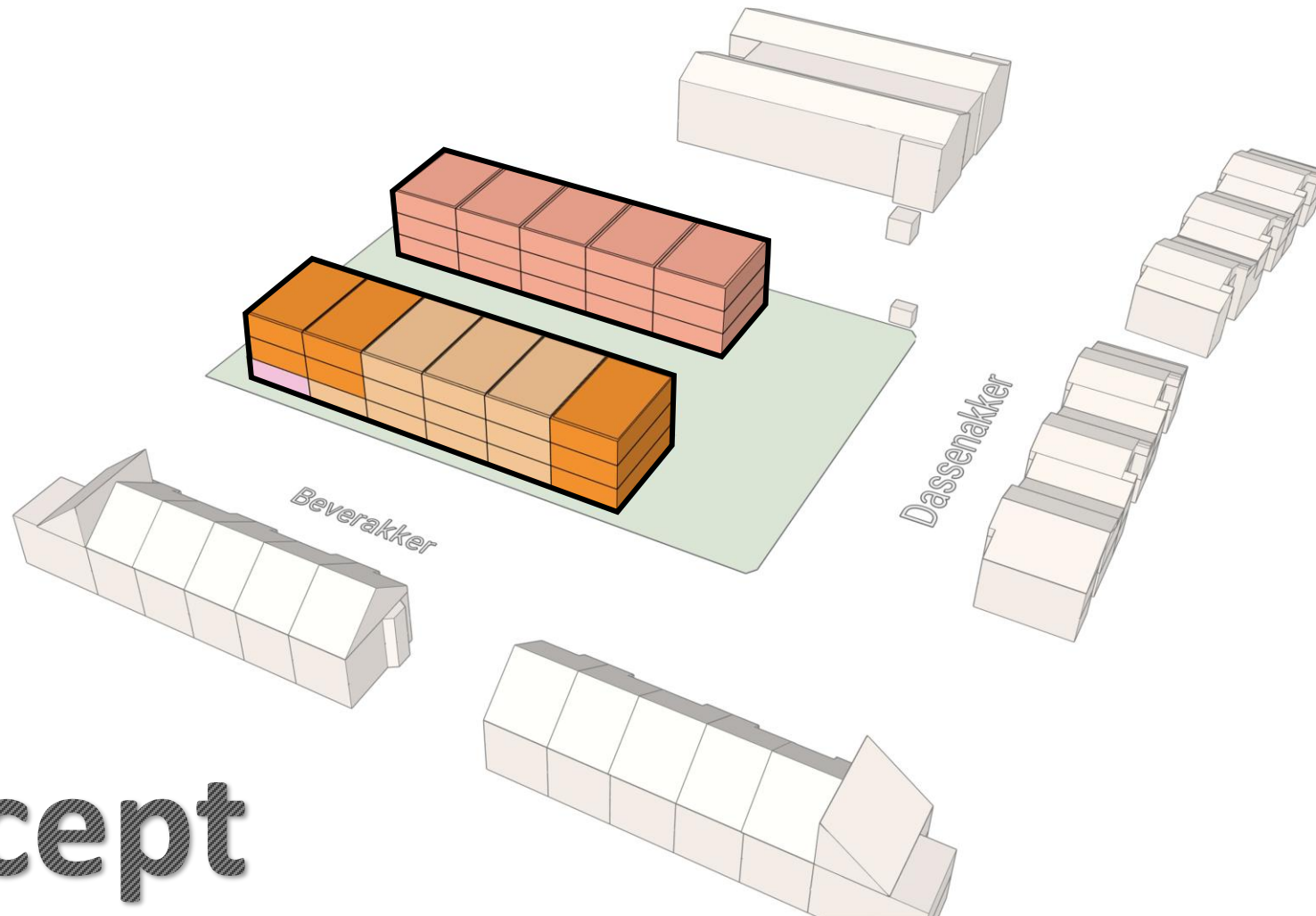
- te weinig appartementen

Conclusie: niet haalbaar



Concept

5. Galerijflat 2x



10x sociale huur
7x middenhuur
15x koop
32 appartementen (3-laags)
Parkeren in het middengebied



- 3 lagen



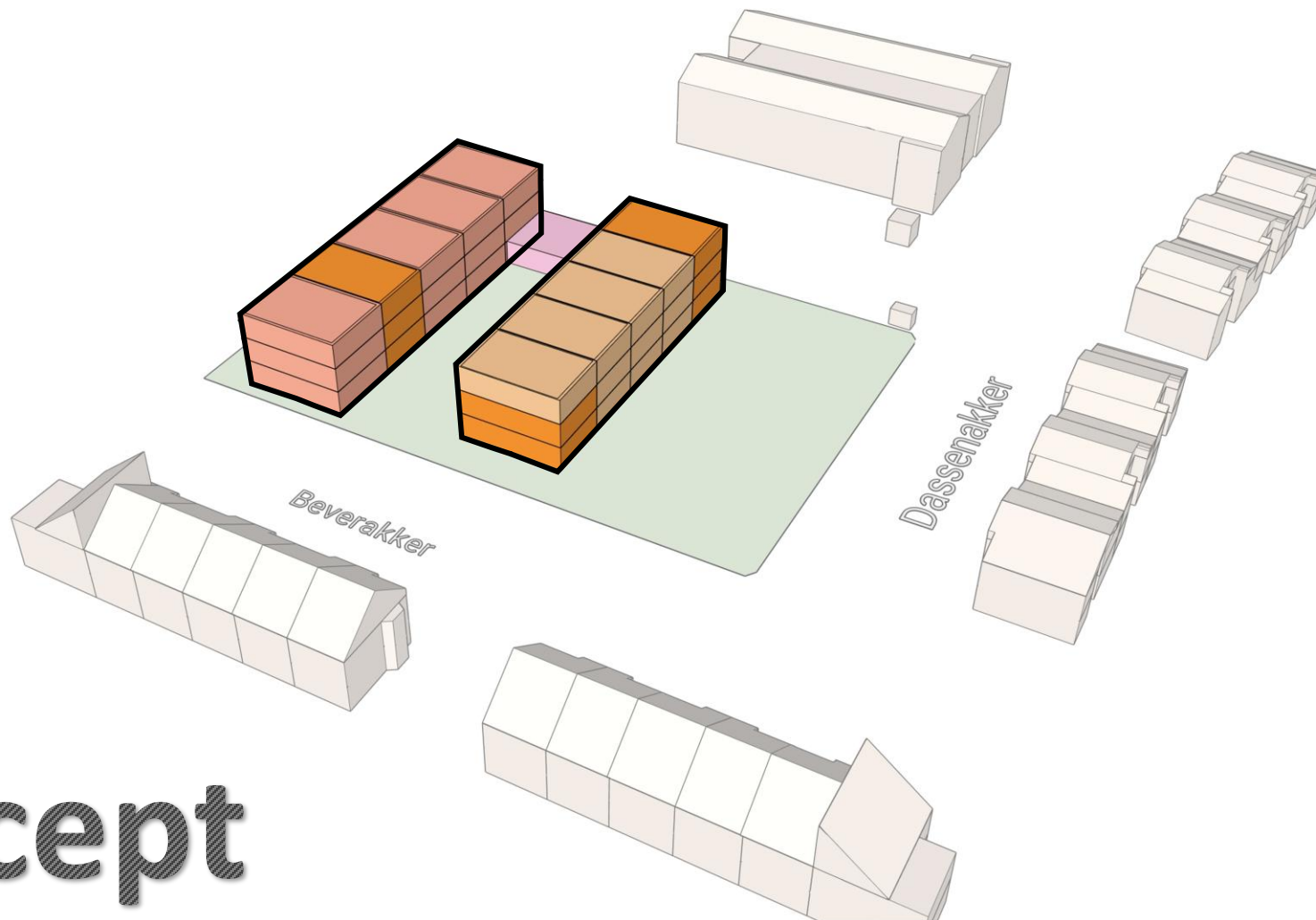
- te weinig appartementen
- relatief duur, twee losse gebouwen
- afstand tot omwonenden

Conclusie: niet haalbaar



Concept

6. Galerijflat 2x dwars



10x sociale huur
8x middenhuur
12x koop
30 appartementen (3-laags)

Parkeren aan korte zijde



- ruimte voor parkeren op eigen terrein
- 3 lagen



- te weinig appartementen
- relatief duur, twee losse gebouwen

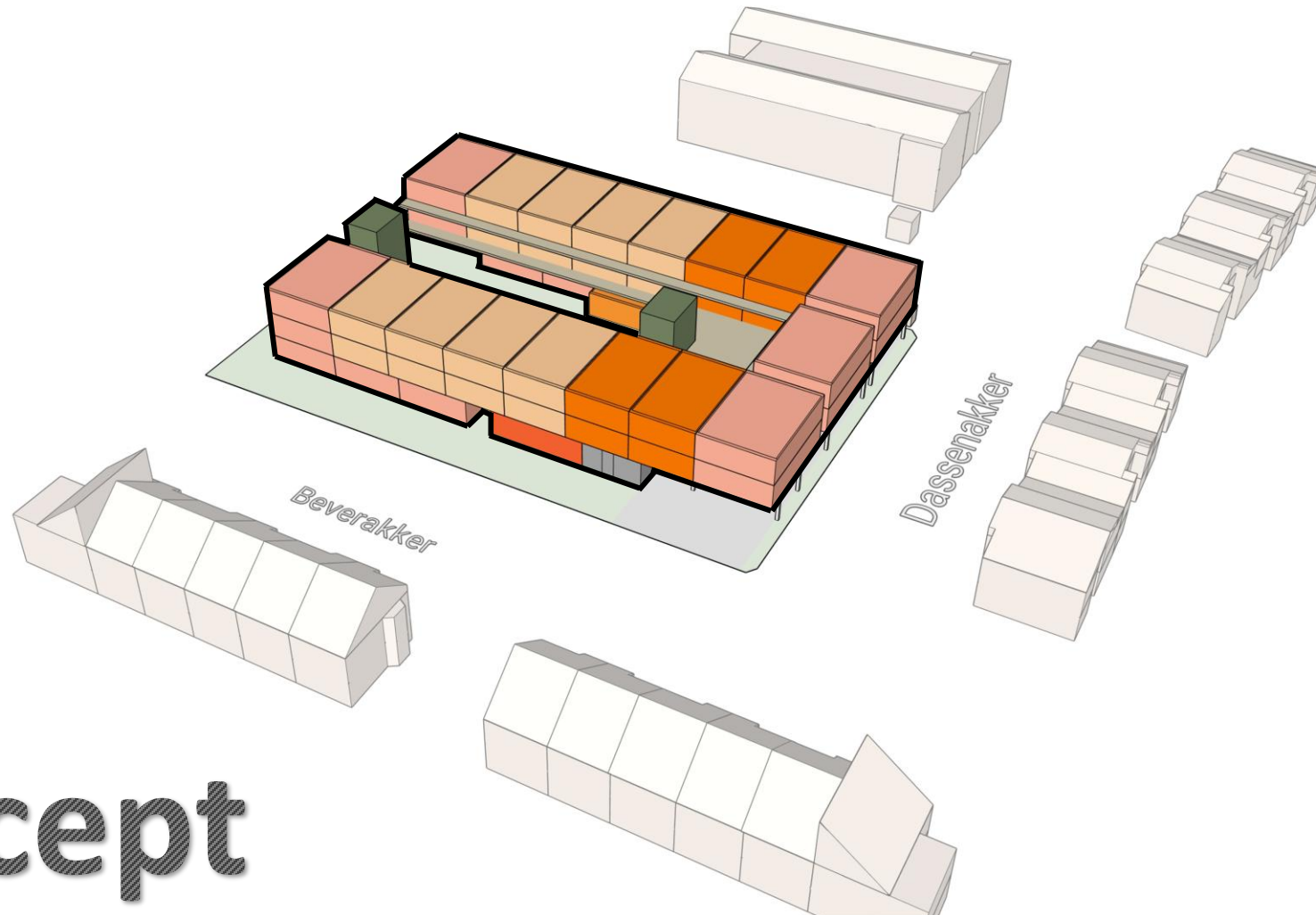
Conclusie: niet haalbaar



Concept

Optie 1. U-vorm + bouwen boven parkeren

40 appartementen (3 lagen)



16x sociale huur
8x middenhuur
16x koop
40 appartementen (3-laags)

Parkeren op maaiveld onder gebouw



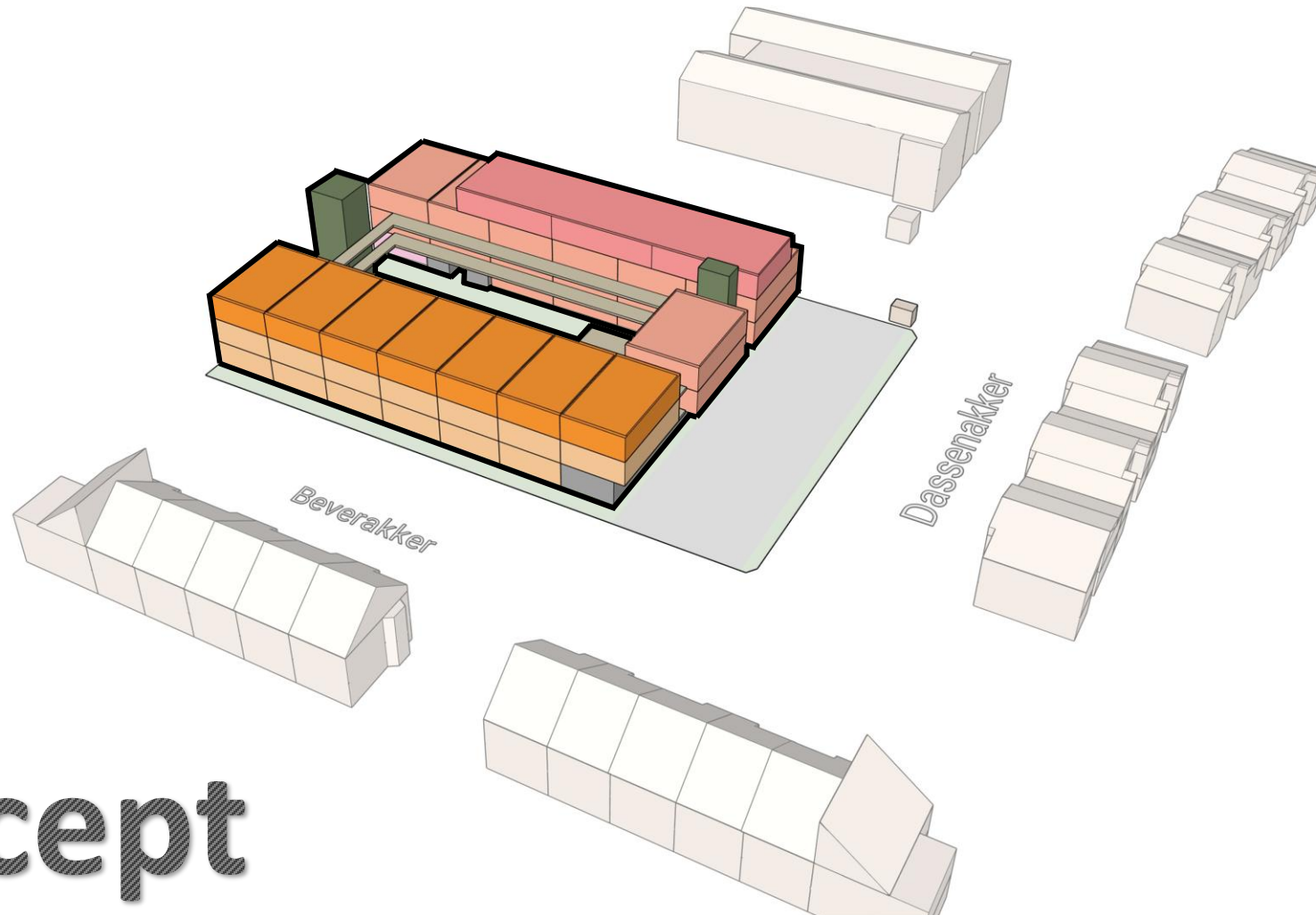
- ruimte voor parkeren op eigen terrein
- 3 lagen
- 40 appartementen

Conclusie: verdere uitwerking

Concept

Optie 2. Deels 4 lagen

40 appartementen (deels 4 lagen)



13x sociale huur
7x middenhuur
20x koop
40 appartementen (3-laags)

Parkeren aan korte zijde



• 40 appartementen



• deels 4 lagen; niet binnen kaders en uitgangspunten opgesteld door gemeente

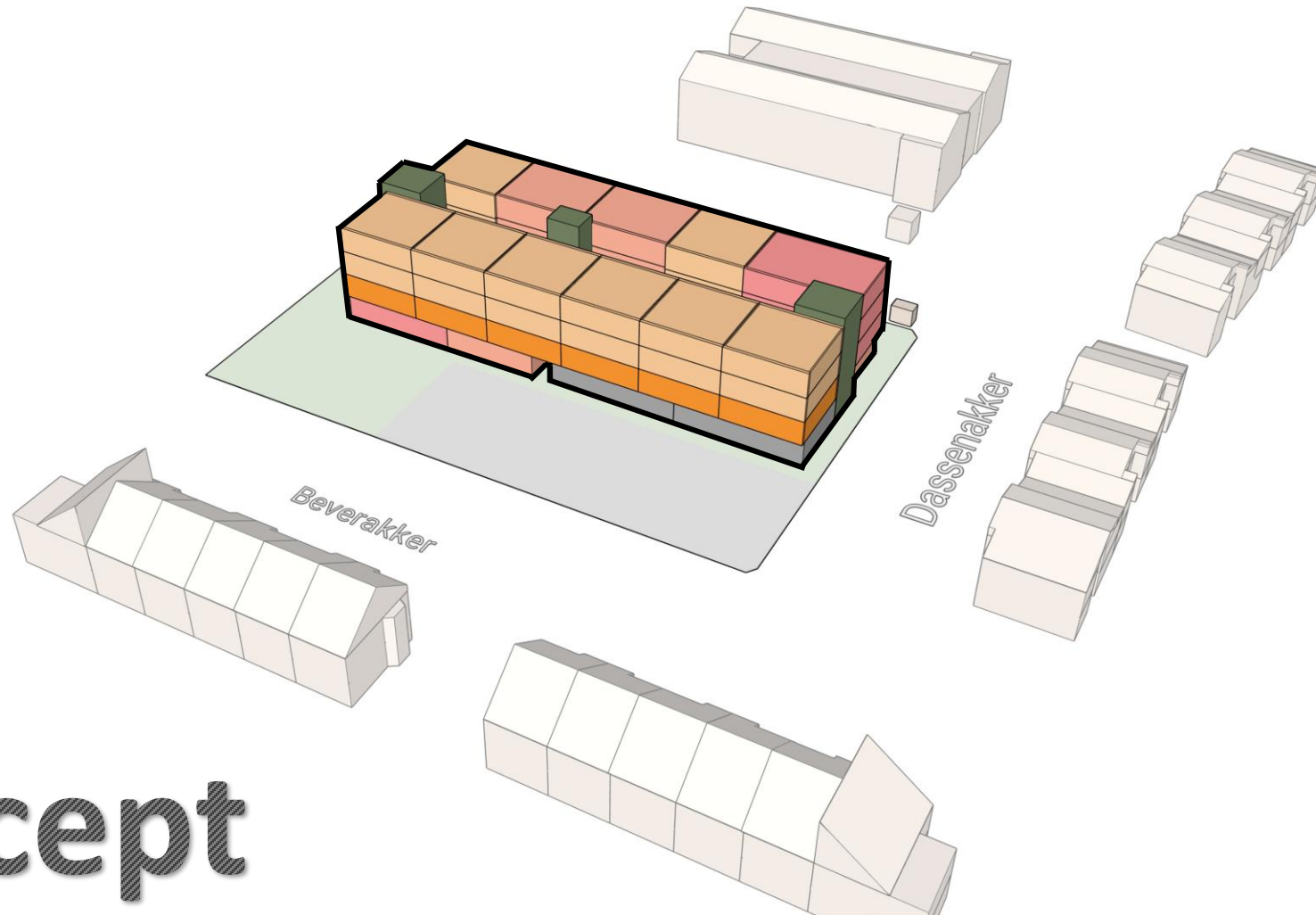
Conclusie: niet haalbaar



Concept

Optie 3. Compact corridor

38 appartementen (4 lagen)



16x sociale huur
9x middenhuur
13x koop
38 appartementen (3-laags)

Parkeren aan lange zijde



- 4 lagen; niet binnen kaders en uitgangspunten opgesteld door gemeente
- Woonin geen voorstander van corridorgebouw

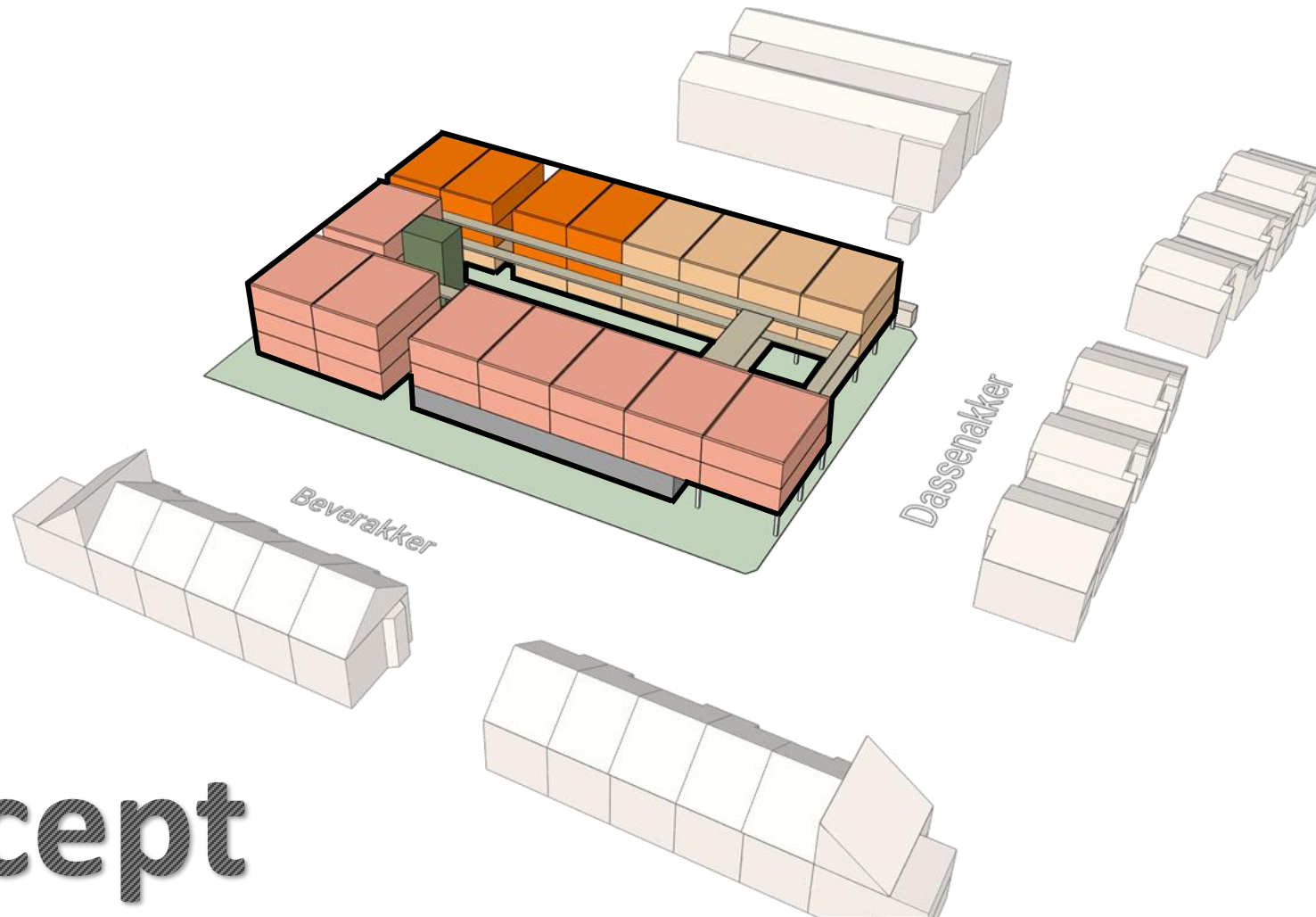
Conclusie: niet haalbaar



Concept

Definitieve volume: U-vorm + bouwen boven parkeren

40 appartementen (4 lagen)



13x sociale huur
8x middenhuur
19x koop
40 appartementen (3-laags)

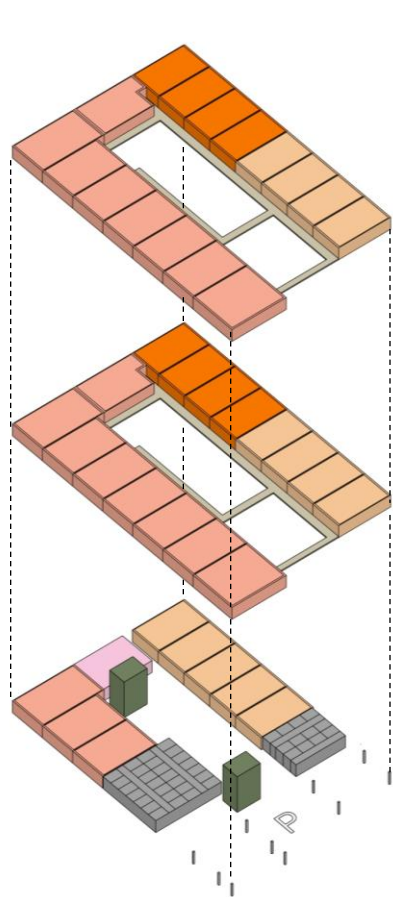
Parkeren op maaiveld onder gebouw



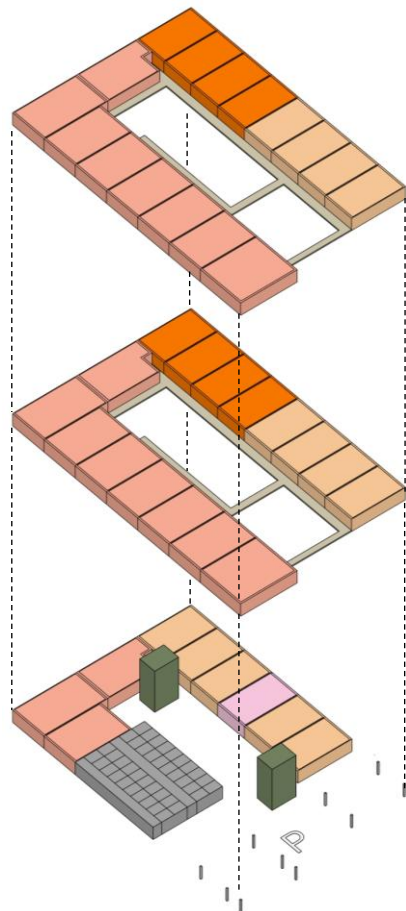
- ruimte voor parkeren op eigen terrein
- 3 lagen
- 40 appartementen

Concept

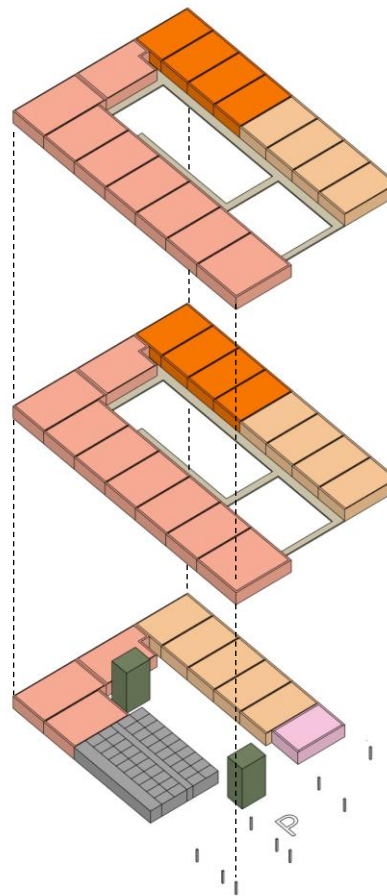
4 varianten ontmoetingsruimte



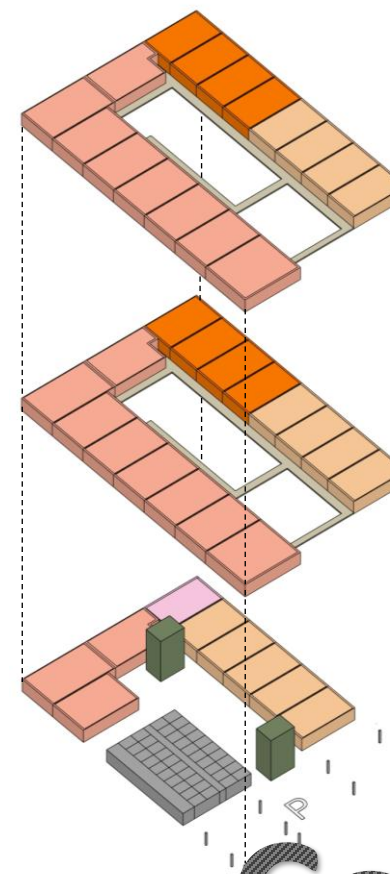
1) Centraal in as



2) Tegenover de Dassenburg



3) Op de hoek richting het parkeren

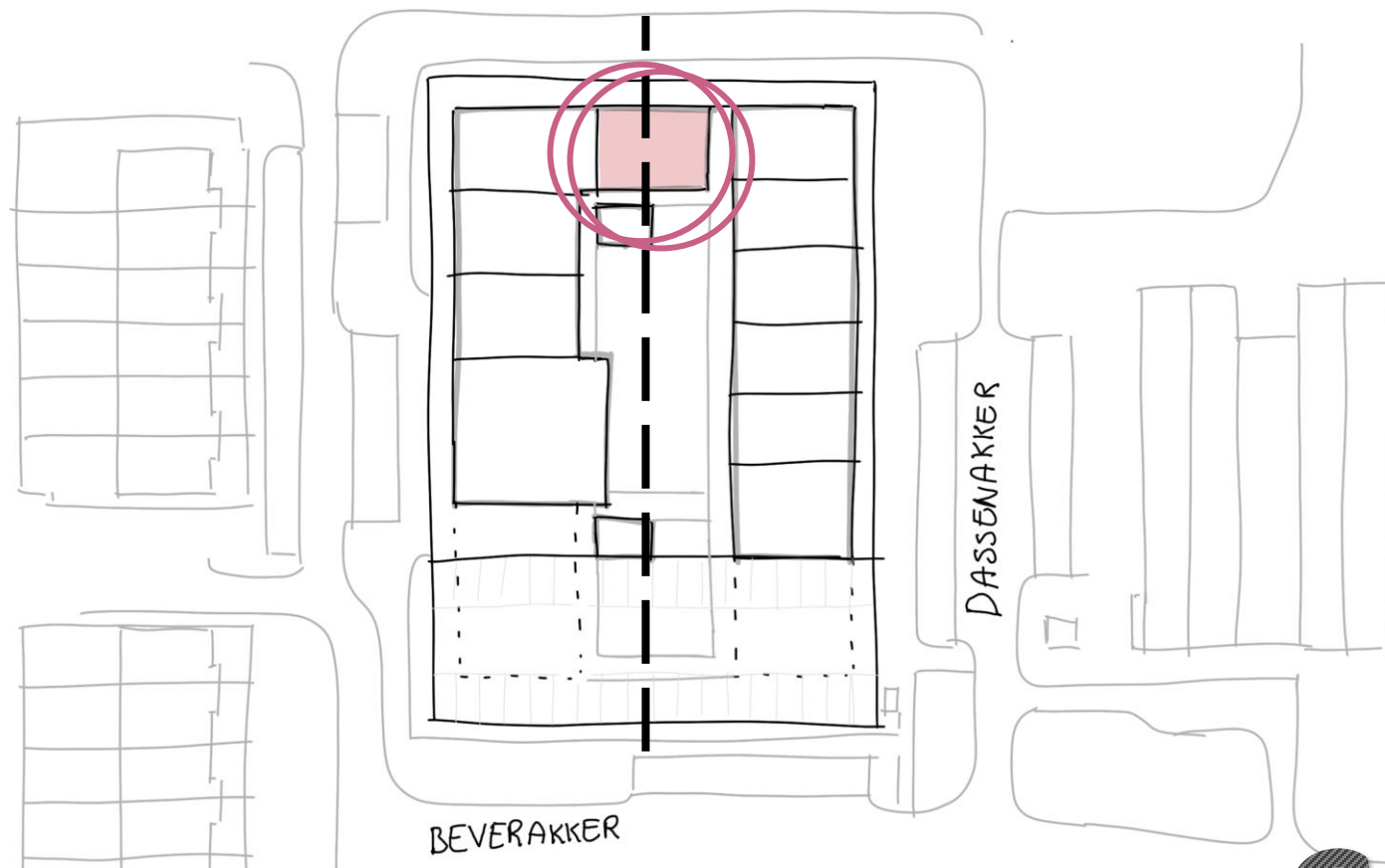


4) Op de hoek richting het ja k

ontmoetingsruimte 75 m2 GO

Concept

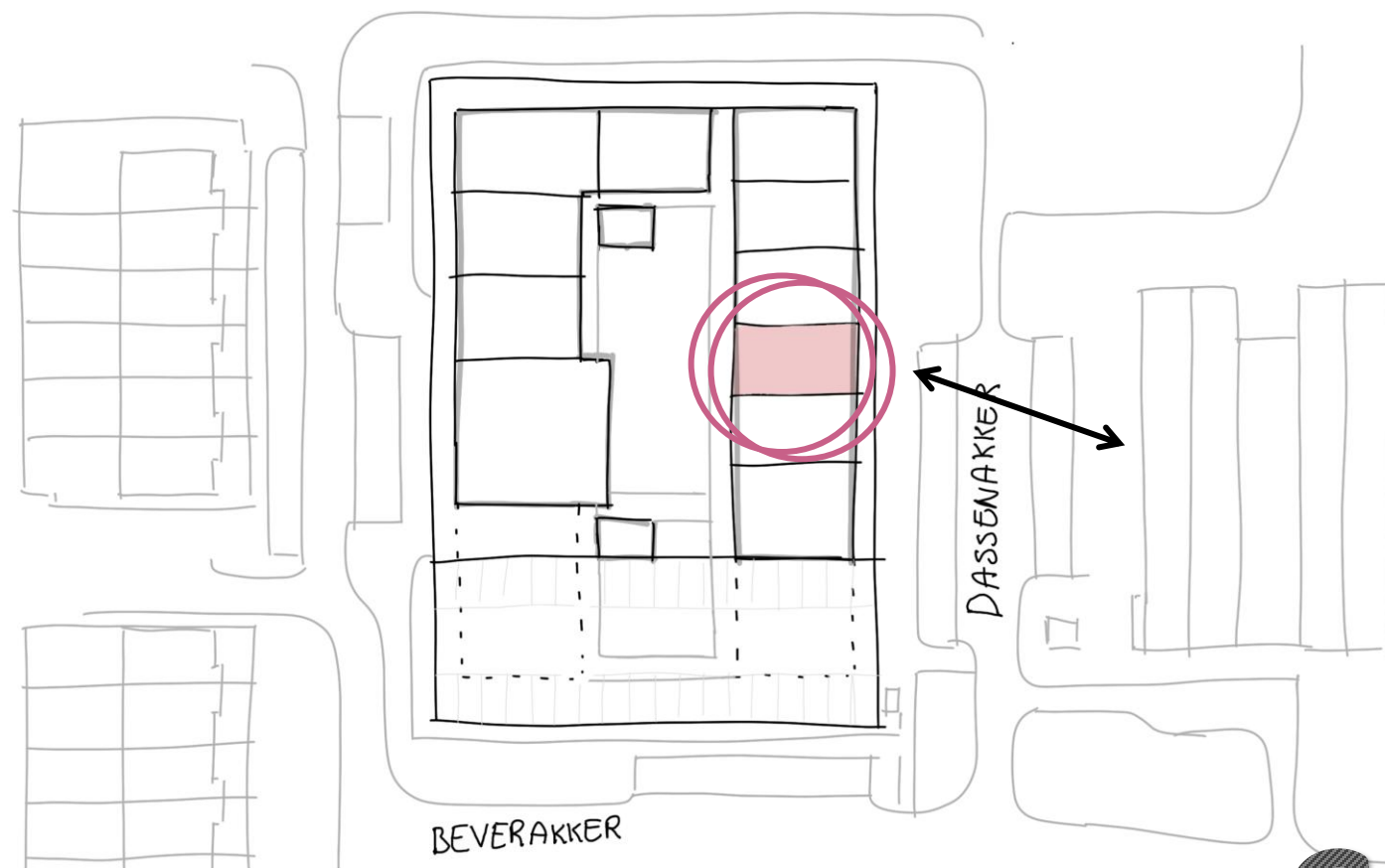
Optie 1.1 Ontmoeten centraal in as



Concept

Ontmoeten in de as zorgt voor uitnodiging naar de buurt en looproute door binnentuin

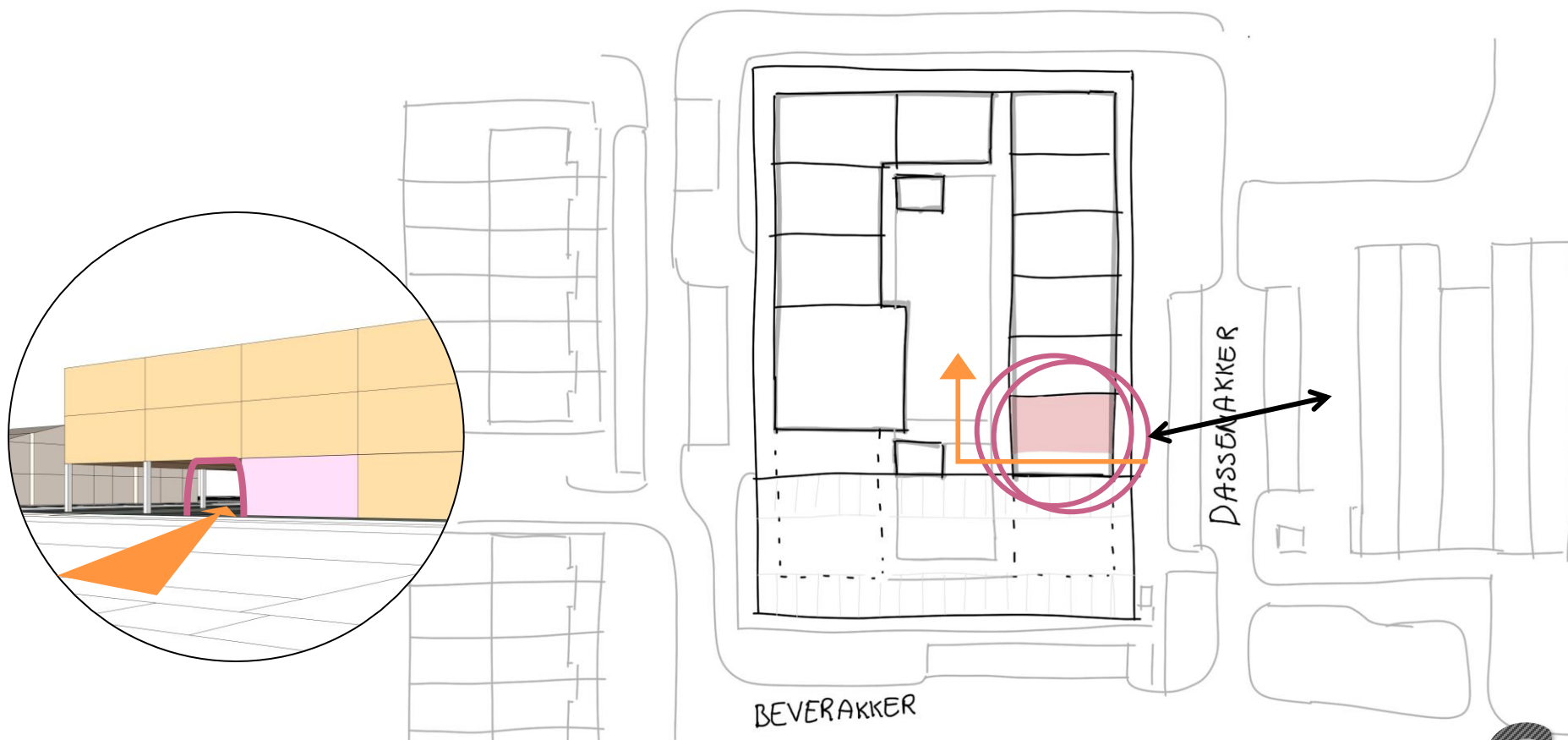
Optie 1.2 Ontmoeten aan zijde Dassenburg



Relatie met Dassenburg, toegang vanuit binnentuin en buitenzijde

Concept

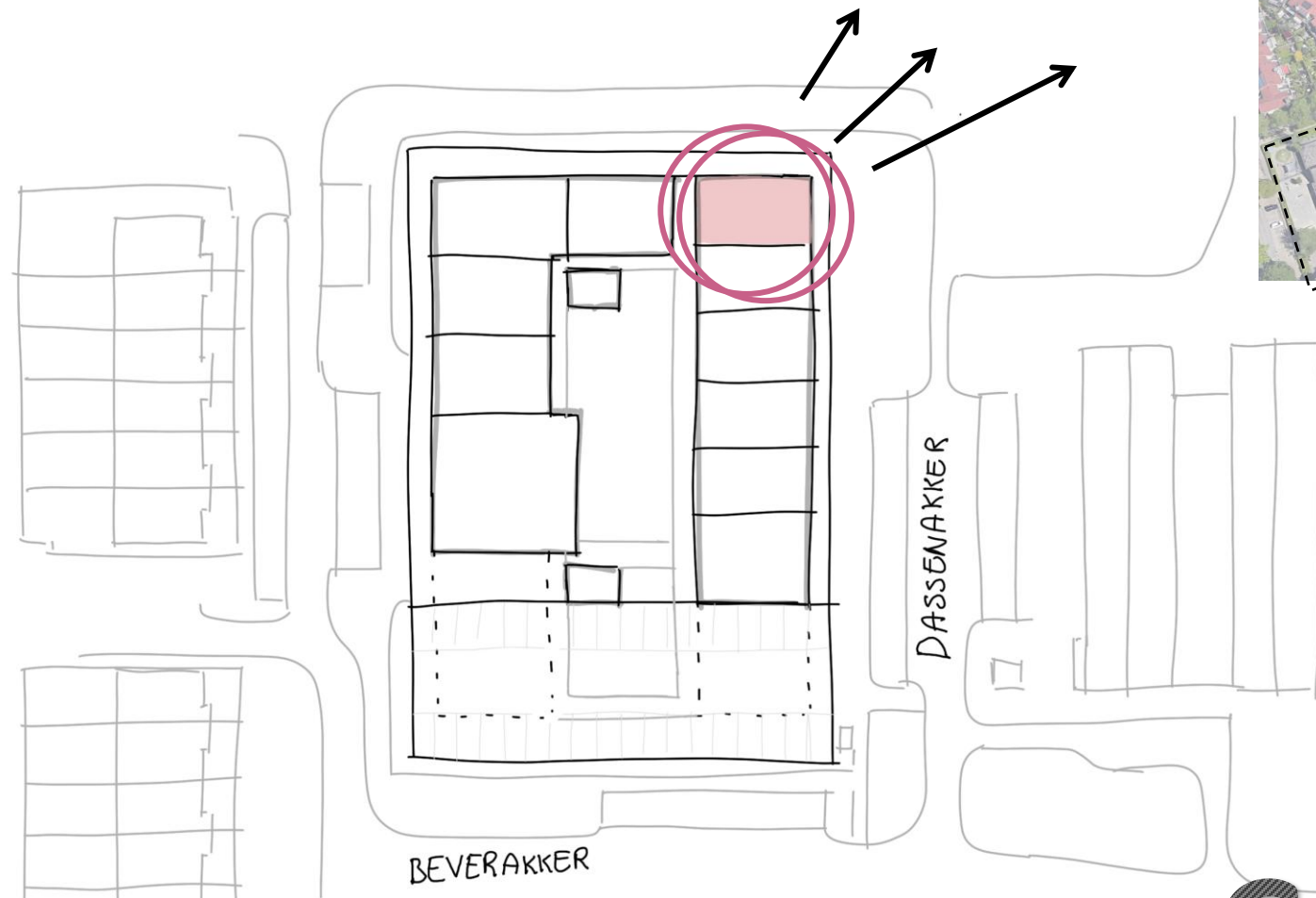
Optie 1.3 Ontmoeten richting Dassenburg/parkeerplaats



Relatie met Dassenburg, "poortje" naar binnentuin en looproute voor verbinding

Concept

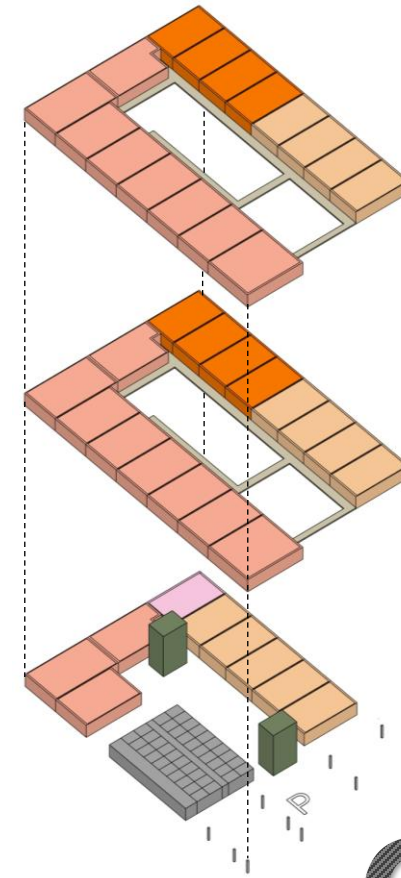
Optie 1.4 Ontmoeten richting het park



Relatie met park en zicht op park

Concept

Ontmoetingsruimte

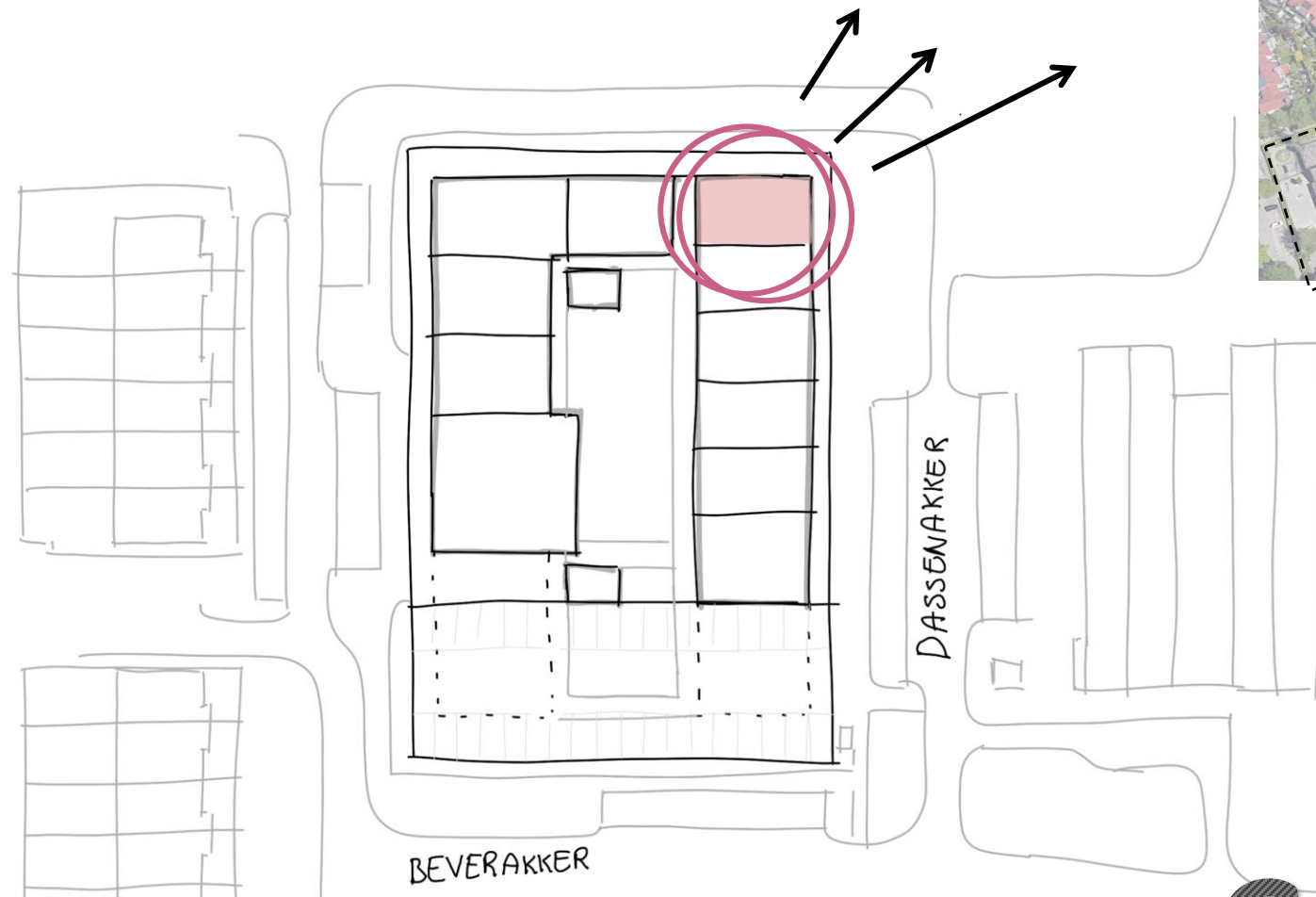


□ ontmoetingsruimte 75 m2 GO

Op de hoek richting het park

Concept

Optie 1.4 Ontmoeten richting het park



Relatie met park en zicht op park

Concept

1

Uitkomsten klankbordgroep

2

Vervolgstudie plattegronden

3

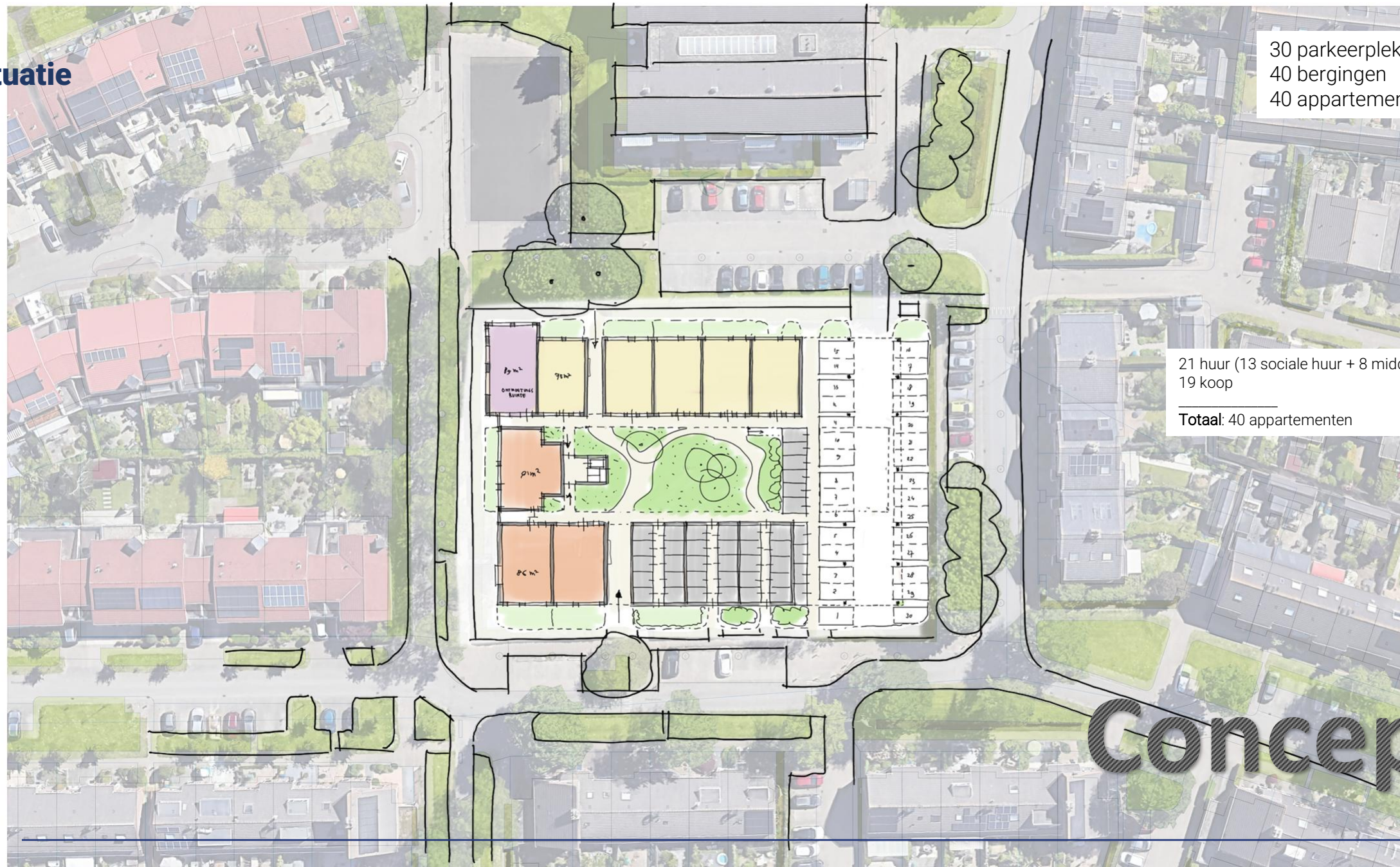
Dialogo klankbordgroep gevels

4

Uitwerking gevelschetsen

Concept

Situatie



30 parkeerplekken
40 bergingen
40 appartementen

21 uur (13 sociale huur + 8 middenhuur)
19 koop

Totaal: 40 appartementen

Concept



Begane grond

5 sociale huur
3 koop

8 appartementen



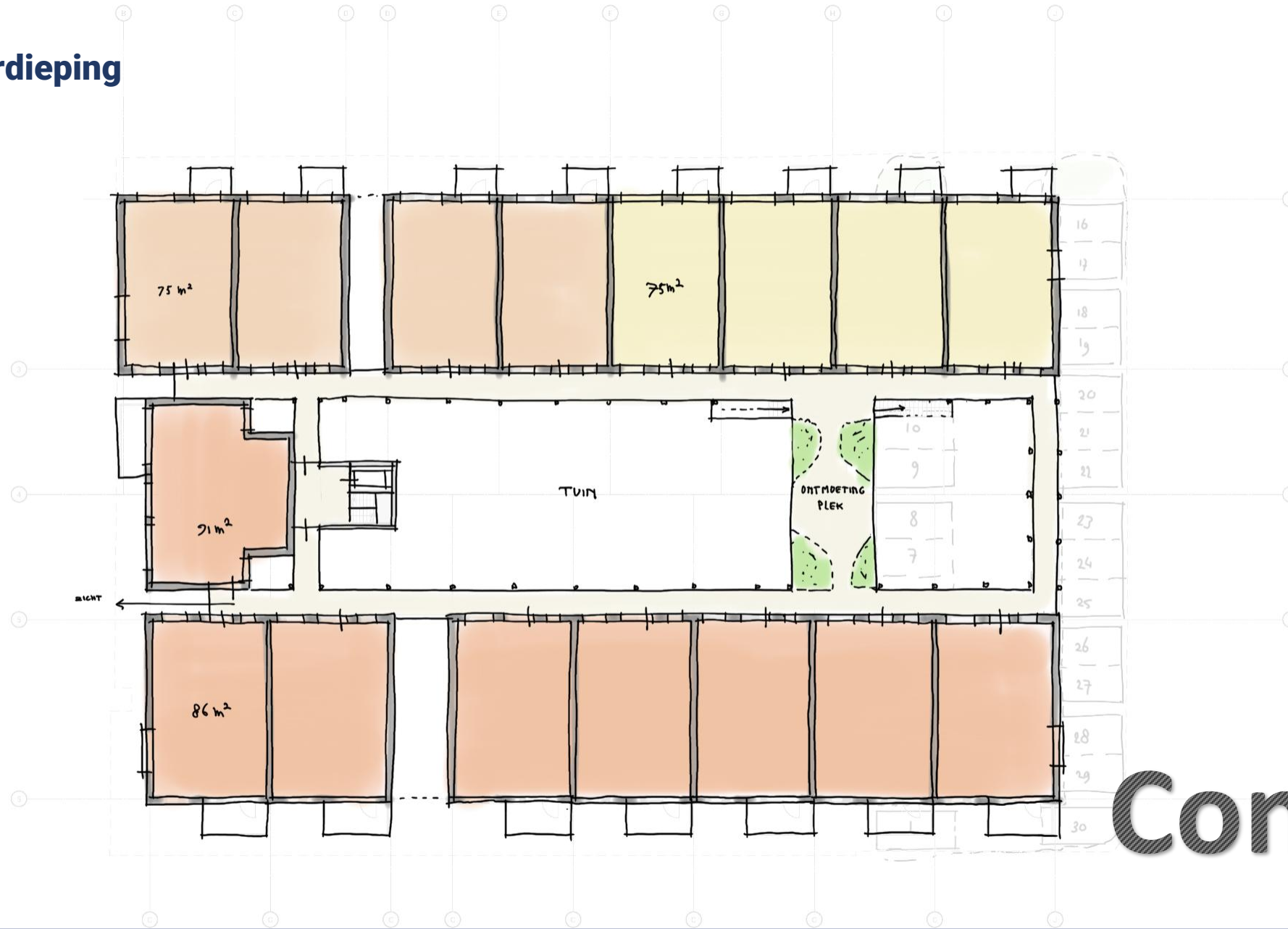
- ontmoetingsruimte 75 m2 GO
- bergingen
- sociale huur 75 m2 GO
- middenhuur 75-89 m2 GO
- koop 86-115 m2 GO

Concept

Eerste verdieping

4 sociale huur
4 middenhuur
8 koop

16 appartementen



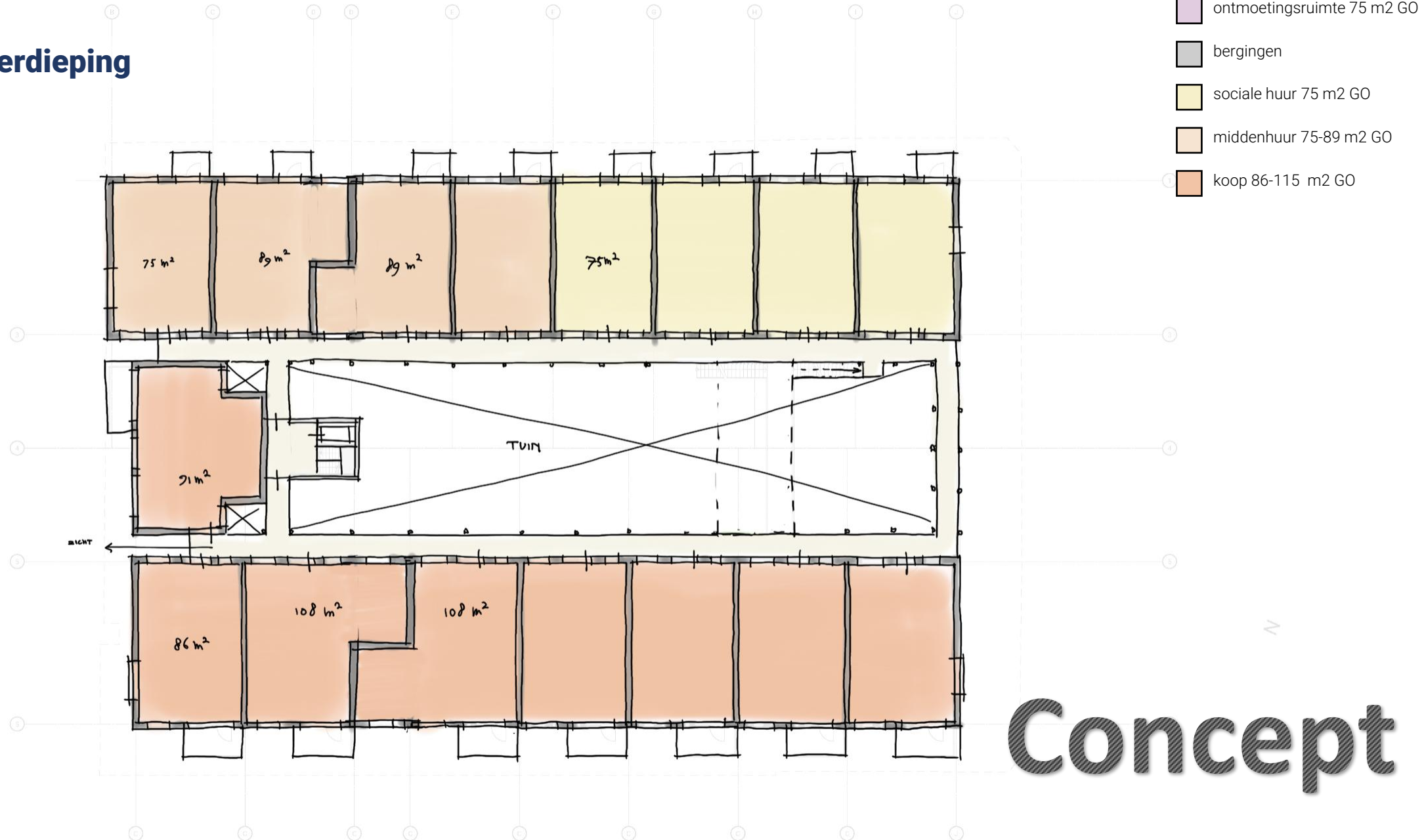
- ontmoetingsruimte 75 m2 GO
- bergingen
- sociale huur 75 m2 GO
- middenhuur 75-89 m2 GO
- koop 86-115 m2 GO

Concept

Tweede verdieping

4 sociale huur
4 middenhuur
8 koop

16 appartementen



Concept

Begane grond – entree variant

5 sociale huur
3 koop
8 appartementen

- ontmoetingsruimte 75 m2 GO
- bergingen
- sociale huur 75 m2 GO
- middenhuur 75-89 m2 GO
- koop 86-115 m2 GO

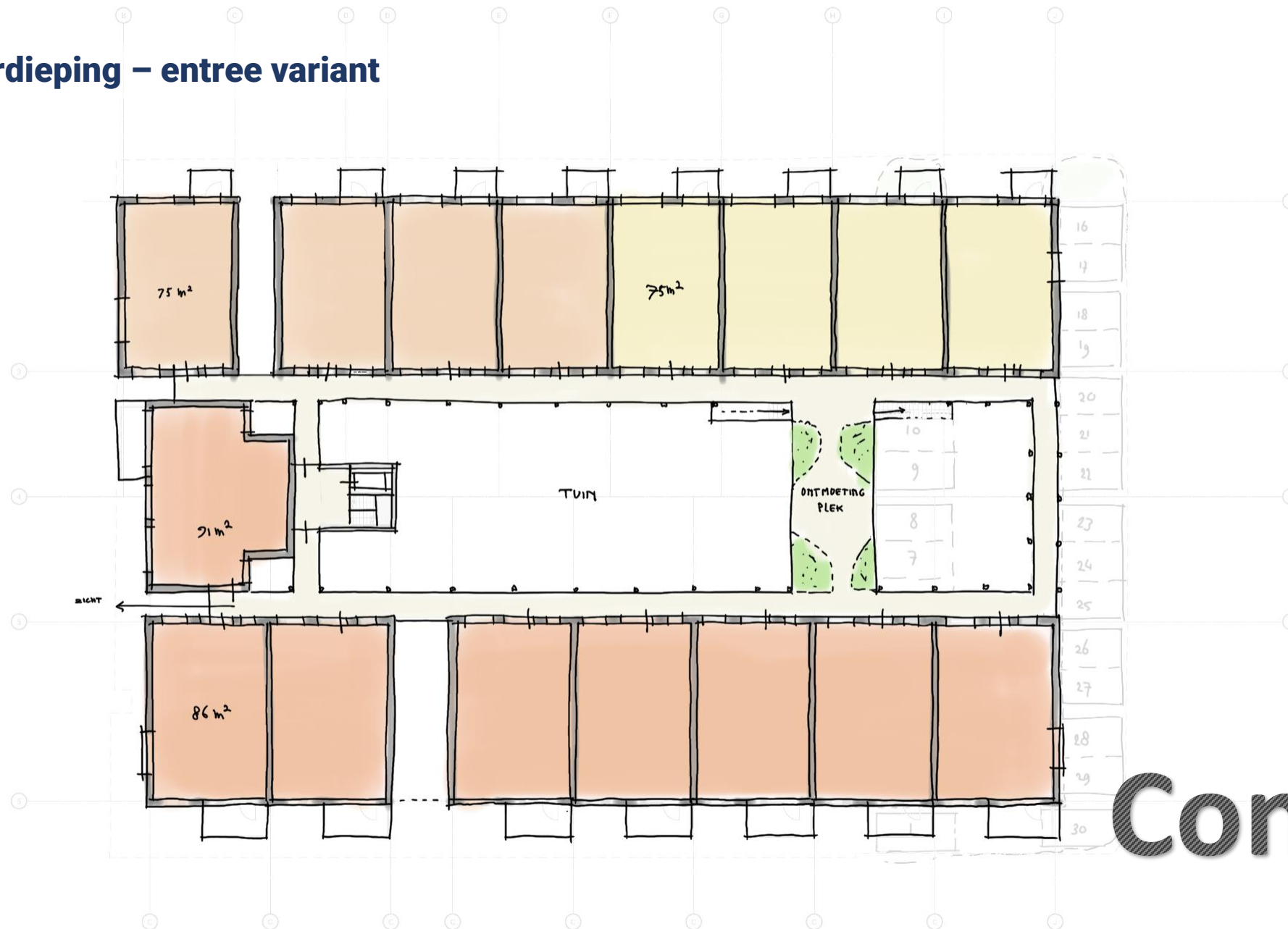


Concept

Eerste verdieping – entree variant

4 sociale huur
4 middenhuur
8 koop

16 appartementen



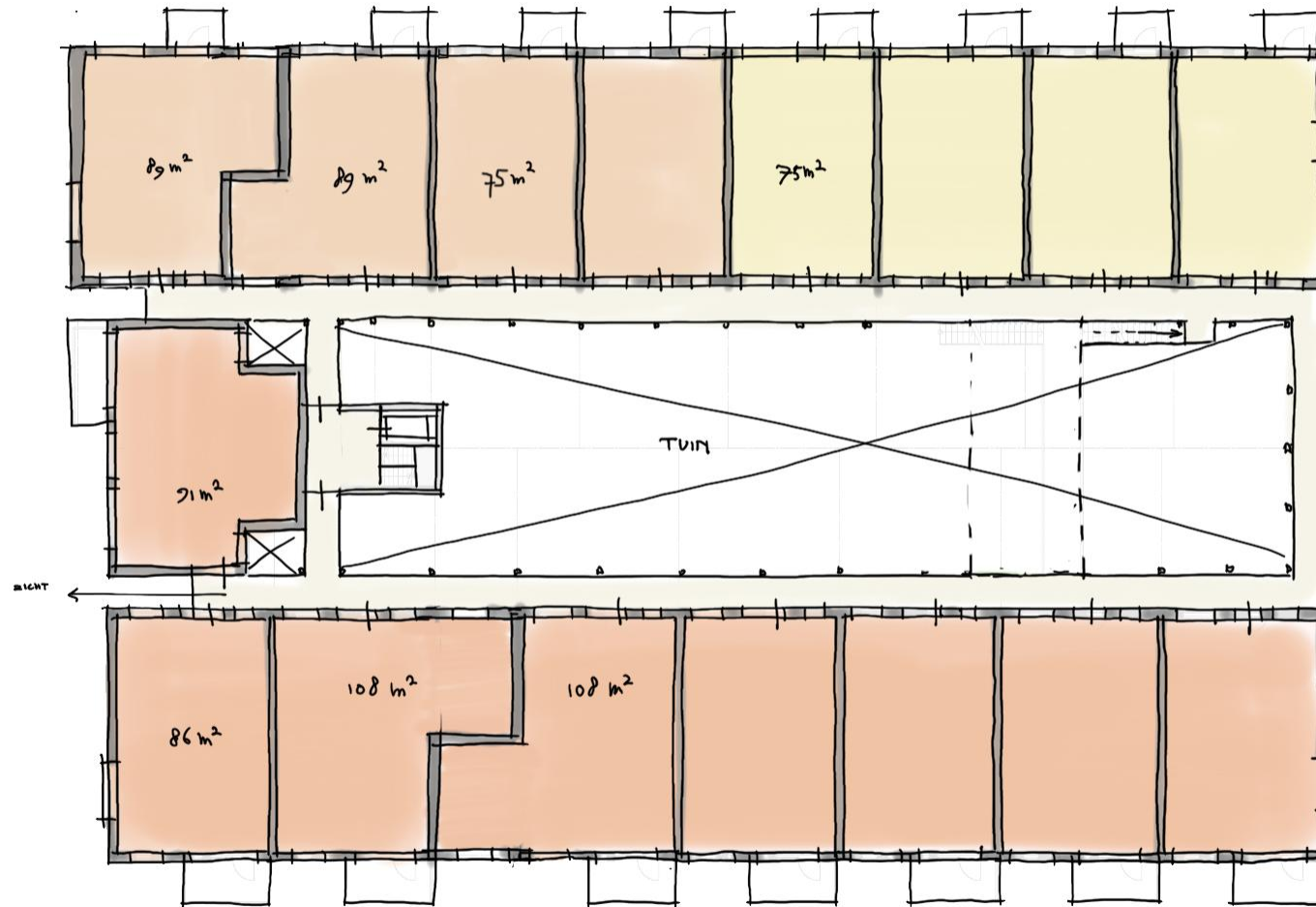
- ontmoetingsruimte 75 m2 GO
- bergingen
- sociale huur 75 m2 GO
- middenhuur 75-89 m2 GO
- koop 86-115 m2 GO

Concept

Tweede verdieping – entree variant

4 sociale huur
4 middenhuur
8 koop

16 appartementen



- ontmoetingsruimte 75 m2 GO
- bergingen
- sociale huur 75 m2 GO
- middenhuur 75-89 m2 GO
- koop 86-115 m2 GO

Concept

1

Uitkomsten klankbordgroep

2

Vervolgstudie plattegronden

3

Dialogo klankbordgroep gevels

4

Uitwerking gevelschetsen

Concept





Concept



Concept

Referenties



Concept

Referenties



Concept

Referenties

Concept



1

Uitkomsten klankbordgroep

2

Vervolgstudie plattegronden

3

Dialogo klankbordgroep gevels

4

Uitwerking gevelschetsen

Concept



Schetsontwerp



Concept

Schetsontwerp - referenties



“buitenwereld”

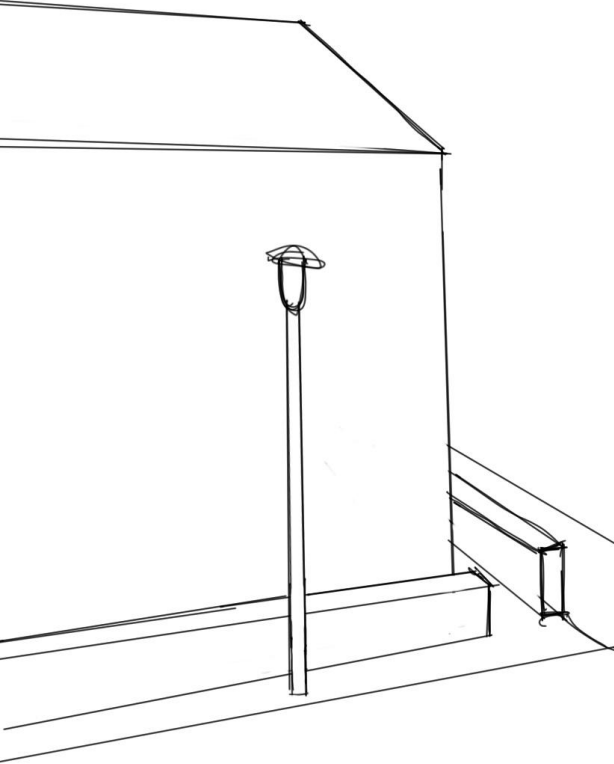
Concept

Schetsontwerp – variant 1



Concept

Schetsontwerp – variant 2



Concept

Schetsontwerp - referenties



“binnenwereld”

Concept

Schetsontwerp - vogelvlucht



Concept



Architecten die ideeën verbinden



Van den Berg Architecten

Het Spoor 100
3994 AL Houten

Dorpsweg 103
8271 BL IJsselmuiden

+31 88 600 67 40
info@vandenbergharchitecten.nl
VANDENBERGARCHITECTEN.NL