Verslag Infoavond project Beverakker Houten
Datum: 14 juli
Locatie: Dorpstraat 138 Houten

Er zijn ca. 60 aanwezigen.
Namens Zenzo zijn aanwezig: Margrieta Haan, Frans van Dongen, Irmo Jansen en Sybren Ligterink en architect Dick van de Merwe
Namens Gemeente aanwezig: Hugo Smorenburg

Opening
Avond start om 19:00u
Margrieta Haan (Zenzo) heet eenieder welkom en geeft een korte terugblik op het participatieproces zoals doorlopen is tot en met de goedkeuring van de gemeenteraad op de Bopa op 26 mei 2026.
Voor deze bijeenkomst zijn de klankbordgroep, omwonenden en de buurt uitgenodigd. Potentiële kopers die niet in de buurt/ wijk wonen zijn niet uitgenodigd.

Doel van de avond is om te verkennen of de planaanpassingen die voorgesteld worden, draagvlak in de buurt hebben. Hiervoor kan elke aanwezige per adres aan het eind van de avond aangeven welke van de gepresenteerde plannen de voorkeur heeft: het oude ontwerp of het aangepaste plan. Daarom worden beide plannen objectief gepresenteerd. Vanwege de persoonlijke voorkeuren van de aanwezigen en de daarmee gepaarde gevoeligheden en/of spanningen is er geen plenaire uitwisseling. In plaats daarvan kunnen aanwezigen een formulier invullen en daarin aangeven of ze voor-, tegen- of neutraal zijn ten opzichte van de wijziging van de plannen. Op dit formulier is ook ruimte voor persoonlijke argumentatie.

Toelichting proces en planning
Allereerst een korte toelichting op het reeds doorlopen participatieproces.

- Okt 2025 1e meedenkavond.
- Okt 2025 woonwensen enquête
- Okt – dec 2025 diverse klankbordgroepoverleggen
- Dec 2025 2e meedenkavond
- Jan -april 2026 uitwerking VO en vergunning
- 22 april 2026 3e meewerkavond
- 26 mei 2026 goedkeuring gemeenteraad met amendement (participatie)

Frans van Dongen (Zenzo) ligt toe dat de gemeenteraad op 26 mei 2026 goedkeuring heeft gegeven op het plan met amendement. Het plan voldoet aan de gestelde kaders door de gemeente. *Een aantal buurtbewoners heeft tegelijkertijd met de BOPA behandeling in de gemeenteraad kenbaar gemaakt bezwaren te hebben tegen het plan*. In het amendement heeft de gemeenteraad gevraagd voor aanvullende participatie *om te komen tot een meer gedragen initiatief. Het 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.

Gesprekken met bezwaarmakers
Frans ligt toe dat er in juni/ juli 2026 diverse gesprekken hebben plaatsgevonden met de indieners reactie op Bopa en Zenzo. Gemeente en de architect van het plan zijn hierbij tevens aanwezig geweest. Een korte samenvatting van deze gesprekken zijn:

- 2 juni 2026 verkenning bezwaren voor de indieners van een reactie op de Bopa en een toelichting van kaders voor Zenzo voor een eventuele planaanpassing.
- 10 juni 2026 verkenning oplossingsrichtingen
- 29 juni 2026 verkenning oplossingsrichtingen
- 8 juli 2026 verkenning van de oplossingsrichtingen besproken met zowel de bezwaarmakers als de leden van de klankbordgroep en WoonIn. Dit omdat voor Zenzo draagvlak heel belangrijk is.
- 14 juli bespreking van oplossingsrichtingen met de buurt, omwonenden en klankbordgroep.

Kaders planaanpasssing
Frans ligt tevens toe dat de wens van de bezwaarmakers is dat het plan wordt aangepast. Voor Zenzo is dit enkel een mogelijkheid indien de planaanpassing:

1. Draagvlak heeft bij **stakeholders** WoonIn, Gemeente Houten en De Wakkere Akker
2. Draakvlak heeft bij **klankbordgroep en buurt**
3. Het plan **Technisch en financieel** haalbaar is

Zenzo wil hiermee voorkomen dat een planaanpassing zowel technisch als financieel niet haalbaar is. Als dit namelijk niet het geval is, is het aanpassen van de plannen naar de wensen van de bezwaarmakers niet haalbaar. Daarnaast wil Zenzo hiermee ook voorkomen dat het oplossen van een bezwaar aan de ‘ene zijde’ van het gebouw een nieuw bezwaar aan de ‘andere zijde’ van het gebouw oproept. Een mogelijke planaanpassing moet breed draagvlak hebben.

Proces
Frans van Dongen ligt toe wat de gevolgen van het proces kunnen zijn. In grote lijnen zijn hierin 2 richtingen:

1. Op 15 juli 2026 loopt de bezwaartermijn op de Bopa af. Dat betekent dat als er geen bezwaar komt dan is het huidige plan onherroepelijk goedgekeurd. Indien er een bezwaar komt gaat de gemeente dit bezwaar behandelen. Ook dan zijn er twee opties: als het bezwaar niet gehonoreerd wordt kan het traject snel gaan, maar als de bezwaarmakers in hoger beroep gaan of de bezwaren wel gehonoreerd worden kan het traject wel meer vertraging geven.

2. Een andere mogelijkheid is dat er een alternatief plan komt waar zowel bezwaarmakers als Zenzo zich in kunnen vinden waardoor de bezwaarmakers hun bezwaar intrekken. In dat geval komt het aangepaste plan opnieuw 6 weken ter inzage omdat het plan immers is gewijzigd. Hierdoor krijgen de omwonenden opnieuw de kans om het aangepaste plan te beoordelen.

Presentatie voorstellen
Architect Dick van de Merwe ligt de twee varianten toe, namelijk het oude plan en het gewijzigde plan. Er waren de volgende bezwaren tegen het oude plan:

- Plan zoekt de grenzen bouwvlak op. Volume gezien als fors, zorgt voor schaduwwerking, met name aan de noordkant.
- Bomenrij mogelijk te dicht bij de nieuwbouw
- Ramen kopgevels kijken uit op de tuinen van de bewoners
- Trappenhuis positie: zorgt mogelijk voor verkeer bij de entree

Dick van der Merwe ligt ook toe waarom die keuzes toch gemaakt zijn. Het plan bleef namelijk binnen de gestelde kaders. Toch zijn er richtingen verkend waarmee de bezwaren van de bezwaarmakers verkleind of weggenomen zouden kunnen worden. Samengevat gaat het over de volgende verschillen tussen het oorspronkelijke plan en het nieuwe plan:

- Minder woningen (38 ipv 40 woningen)
- De toegangspoorten laten vervallen om het gebouw compacter te maken
- Meer afstand naar de woningen en bomen aan de Hazenakker
- Lift, entree en bergingen aan zijde parkeerplaats geclusterd
- Noordzijde van binnentuin volledig open en toegankelijk
- Minder gedifferentieerd woningaanbod
- Minder parkeerplaatsen (3 stuks)
- In kopgevels op verdieping alleen raamopeningen van slaapkamers (geen verblijfsruimten of terras)

Vragen en reacties
Na afloop van de presentatie worden er nog plenair een aantal vragen gesteld:

Vraag	**Antwoord**
Hoe zit het met bestaande bomen, blijven die?	*Ja, bestaande bomen worden gehandhaafd*
Er lijken in het nieuwe ontwerp minder trappen te zijn, hoe kan dat?	*Een technisch verhaal, maar door het opschuiven van het trappenhuis waren de extra trappen niet meer nodig volgens de wetgeving voor brandveiligheid. Het nieuwe ontwerp voldoet uiteraard aan alle eisen*
Hoeveel woningen zijn er nu precies minder?	*Er zijn 2 woningen minder, een koop- en een huurwoning*

Klopt het dat juist de grote woningen verdwenen zijn in het nieuwe ontwerp?	*Ja dit klopt. Doordat de bogen/poorten wegvallen verdwijnen ook de grote woningen hierboven. Hierdoor is er dus minder woningdifferentiatie.*

Na dit plenaire gedeelte is er nog de mogelijkheid geboden om individuele vragen te stellen. Deze individuele vragen waren overwegend verduidelijkingsvragen en de overige vragen kwamen in grote lijnen overeenkomen met bovenstaande vragen.

Einde avond
Margrieta Haan sluit de avond sluit rond 20:30u en dankt eenieder voor de aanwezigheid en wijst eenieder erop niet te vergeten zijn of haar mening te geven.