

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 734747
Zaaknummer: 853055

Houten, 22 oktober 2024



gemeente Houten

Onderwerp:

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen 9 woningen Koningin Julianastraat 23 en Prins Bernhardweg 40

Beslispunten:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (ontwerp-VVGB) af te geven voor het planologisch mogelijk maken van 9 levensloopbestendige woningen aan de Koningin Julianastraat 23 en Prins Bernhardweg 40;
2. De ontwerp-VVGB tevens aan te merken als een definitieve VVGB als er tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit geen zienswijzen worden ingediend die betrekking hebben op de ontwerp-VVGB.

Samenvatting

Er is in Houten grote behoefte aan levensloopbestendige ouderenwoningen. Het voorliggende voorstel geeft daar invulling aan door middel van een toevoeging in het Oude Dorp.

Op 22 december 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 9 levensloopbestendige woningen (1 vrijstaande en 8 woningen in rij/hofvorm) aan de Koningin Julianastraat 23 en Prins Bernhardweg 40 (situatietekening bijlage 1). Dat betekent dat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) nog van toepassing is en niet de Omgevingswet. Gezien de strijdigheid met het, op het moment van indiening van de aanvraag, geldende bestemmingsplan "Oude Dorp", is een uitgebreide procedure met een ontwerpverklaring van geen bedenkingen, hierna te noemen ontwerp VVGB, van de gemeenteraad vereist (en geen bindend advies).

De aanvraag is in lijn met de Woonvisie 2021 – 2030 van de gemeente Houten en past binnen het Houtens DNA, waarin het faciliteren van de woonbehoefte voor ouderen één van de speerpunten is. Dit zal ook de doorstroming van woningen op gang brengen. Verder is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, waarin is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de onderbouwing is ingegaan op de relevante beleidsvelden en de milieu- en omgevingsaspecten. Eén van deze aspecten is de parkeerbehoefte, waarbij is onderbouwd dat de ontwikkeling voldoet aan de 'Nota parkeernormen Houten 2021'. Tot slot is conform de Leidraad Omgevingsinitiatieven en Participatie geparticipeerd.

Aanleiding

Het realiseren van negen levensloopbestendige woningen past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Om medewerking te kunnen verlenen aan de aanvraag, is een planologische afwijking van het bestemmingsplan nodig. Het college is bevoegd om te besluiten op de aanvraag omgevingsvergunning. Voorafgaand hieraan is echter een ontwerp-VVGB van de gemeenteraad vereist, waarin deze aangeeft dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De Raad wordt nu gevraagd hiertoe over te gaan.

Beoogd effect

Het verkrijgen van een ontwerp-VVGB van de gemeenteraad om het voorliggende plan planologisch mogelijk te maken.

Argumenten per besispunt

1.1 Voor de aanvraag is een verklaring van geen bedenkingen nodig.

Voor de aanvraag omgevingsvergunning is het college het bevoegde gezag om een besluit te nemen. Ter plaatse van de ontwikkeling geldt het bestemmingsplan "Oude Dorp". De gronden waarop de ontwikkeling gerealiseerd zal worden, hebben de bestemmingen "Wonen-Vrijstaand" en "Tuin-Voortuin", de dubbelbestemmingen "Waarde-Archeologie 1" en "Waarde-Archeologie 2", en de functie-aanduiding "gemengd".

Omdat de aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan en de bouwsom meer dan € 500.000,- zal bedragen, is een ontwerp-VVGB vereist. Deze ontwerp-VVGB is vereist voordat een besluit genomen kan worden en kan worden afgegeven door de gemeenteraad, tenzij sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende situatie is daar geen sprake van.



734747

1.2 *De aanvraag past binnen het gemeentelijke beleid*

Het initiatief ziet op de ontwikkeling van negen levensloopbestendige woningen. Hiermee wordt op de grote vraag naar woningen ingespeeld. De vergrijzing van de Houtense bevolking zet fors door. Hiervoor zijn nieuwe woningen benodigd. Een speerpunt van de gemeente Houten is om de woonbehoefte van ouderen te faciliteren. Het voornemen voorziet in 'een thuis voor iedereen' aangezien de woningen levensloopbestendig worden gerealiseerd. Het voornemen is in lijn met de Woonvisie 2021 – 2030 van de gemeente Houten en past binnen het Houtens DNA:

Houtense fietsstructuur – gezonde mobiliteit

De woningen worden gebouwd aan een weg die dient als fietspad naar het Oude Dorp. Daarmee zijn voorzieningen lopend dan wel met de fiets (of rollator/scootmobiel) eenvoudig en veilig te bereiken.

Menselijke maat

In het project worden woningen gebouwd voor senioren in lage bebouwing.

Dorps karakter

De seniorenwoningen passen bij het dorpse karakter van Houten.

De bouw in een hofje draagt daarnaast bij aan de sociale samenhang.

Krachtig betrokken samenleving

In een vroeg stadium heeft er reeds participatie plaatsgevonden rondom het plan. Daarnaast is er in de buurt animo om in het project een woonplek te vinden. Na aanpassingen in het plan heeft er opnieuw een participatiemoment plaatsgevonden met overwegend positieve reacties.

1.3 *Er zijn geen verkeerstechnische bezwaren bij het bouwplan*

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is aangesloten bij de 'Nota parkeernormen Houten 2021'. Er is sprake van een totale parkeerbehoefte van 16 parkeerplaatsen. Het projectgebied is van ruim voldoende omvang om op eigen terrein te voorzien in deze parkeerbehoefte. Daarnaast is gekeken naar het effect van de ontwikkeling op de verkeerssituatie. Gezien de ligging van het projectgebied is het wegverkeersnet van voldoende capaciteit om de toename van verkeersbewegingen aan te kunnen. Voor de verkeersveiligheid (verbeteren van het zicht) zal de groen haag langs de weg gesnoeid en in stand gehouden worden tot een maximale hoogte van 1,0 meter tot aan het begin van de achtertuin. Daarnaast wordt er een in-/uitritconstructie aangelegd met een betonnen inritband. Dit geeft het visuele signaal voor het verkeer op de in-/uitrit om de snelheid te reduceren, en het verkeer op de Prins Bernhardweg voorrang te verlenen.

1.4 *Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.*

De initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (bijlage 2). In de onderbouwing is ingegaan op de relevante beleidsvelden en de milieu- en omgevingsaspecten. Daarnaast is de economische uitvoerbaarheid aangetoond en wordt tussen de gemeente en de aanvrager een anterieure overeenkomst gesloten. Voor het bouwplan is een Hogere waarden-besluit nodig, welke tegelijkertijd met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage zal worden gelegd.

2.1 *Directe omzetting van ontwerp-VVGB naar een definitieve VVGB zorgt voor snellere besluitvorming.*

De ontwerp-VVGB zal samen met het ontwerpbesluit op de aanvraag om omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd. Tegen het ontwerpbesluit kunnen door een ieder zienswijzen worden ingediend. Zienswijzen die betrekking hebben op de VVGB zullen door de raad beoordeeld moeten worden. Door te besluiten dat de ontwerp-VVGB omgezet kan worden naar een definitieve VVGB indien daartegen geen zienswijzen worden ingediend, hoeft de raad niet nogmaals gevraagd te worden een besluit te nemen over de gevraagde VVGB. Dit zorgt voor snellere besluitvorming.

Groen en biodiversiteit

Het bestaande groen blijft in het projectgebied zoveel mogelijk behouden. Om het projectgebied waar de rijwoningen gesitueerd zijn worden beukenhagen geplaatst. Er is in de directe omgeving voldoende groen aanwezig waarin de huismus naar voedsel kan zoeken en kan rusten of schuilen. Bomen en omliggend groen kunnen ook dienst doen als vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen. Er is initiatiefnemer gevraagd om zich in te spannen om het bouwplan te realiseren volgens de aanwijzingen van het natuurinclusief bouwen (bijvoorbeeld creëren van nestgelegenheid); dit kan echter niet via de anterieure overeenkomst afgedwongen worden. Dit is geregeld in de flora- en faunawetgeving.

Kanttekeningen

1.1 *Er wordt niet volledig voldaan aan de WMO-eisen*

De woningen zijn levensloopbestendig en voor senioren bedoeld. Er wordt echter niet volledig voldaan aan de WMO-eisen. Dit kunnen wij momenteel nog niet verplicht stellen omdat de WMO-eisen niet opgenomen zijn in een door het college vastgesteld beleidsdocument. Er wordt niet volledig voldaan aan de WMO-eisen qua gewenste afmetingen van slaapkamer begane grond en badkamer. Aan kopers wordt door initiatiefnemer aangeboden een traplift te plaatsen voor toegang tot de grotere slaapkamers boven.

1.2 *Er moet nog vervolg archeologisch onderzoek plaatsvinden*

Voor het bouwplan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit volgt dat er een vervolgstap in de vorm van een proefsleuvenonderzoek gedaan moet worden. In de ontwerp omgevingsvergunning zal als voorwaarde worden opgenomen dat het proefsleuvenonderzoek en de eventuele benodigde vervolgstappen die hieruit volgen moeten zijn uitgevoerd en door de gemeente akkoord bevonden zijn alvorens de definitieve omgevingsvergunning wordt verleend.

Participatie

De gemeente Houten hecht grote waarde aan een goed participatietraject wanneer sprake is van een wijziging van 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 adviserend.

In een vroeg stadium, toen er nog sprake was van een plan om het perceel Koningin Julianastraat 23 te ontwikkelen heeft er een participatieavond plaatsgevonden. Later is ook het perceel Prins Bernhardweg 40 bij de planvorming betrokken.

In juli 2024 heeft er een tweede participatieavond plaatsgevonden waarin het gehele plan aan de omwonenden is voorgelegd. De uitkomsten van deze avond(en) zijn te vinden als bijlage 3. Er is daarmee conform de Leidraad Omgevingsinitiatieven en Participatie geparticipeerd.

Financiën en formatie

Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeente. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer wordt dekking verkregen voor de binnenplanse plankosten van de gemeente. Daarnaast wordt hierin het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Voor de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht.

Communicatie

De aanvraag omgevingsvergunning is op 10 januari 2024 gepubliceerd. Na het afgeven van de ontwerp-VVGB door de raad zal het ontwerpbesluit op de aanvraag ter inzage worden gelegd. Eenieder kan vervolgens een zienswijze indienen. Deze mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze wordt op voorhand bekendgemaakt in het (digitale) gemeenteblad.

Communicatie over de anterieure overeenkomst vindt plaats volgens het beschreven proces in de nota kostenverhaal. Zowel digitaal als via 't Groentje (Houtens Nieuws) maakt de gemeente bekend dat er voor dit plan een anterieure overeenkomst is afgesloten. Een beschrijving en samenvatting van de inhoud van de overeenkomst zijn opvraagbaar en worden per mail toegezonden. Indien gewenst worden op verzoek ook specifieke bepalingen toegezonden. Informatie over financiële afspraken wordt in beginsel niet verstrekt. Het hiervoor beschreven communicatieproces is ook zo vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Voortgang

Na positieve besluitvorming van de raad zal de aanvraag om omgevingsvergunning verder in procedure worden gebracht. De beslissing op de aanvraag zal in de vorm van een ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Na de terinzagelegging zal het college een besluit nemen op de aanvraag. Mocht tijdens de terinzagelegging een zienswijze zich keren tegen de ontwerp-VVGB, zal deze aan de raad worden voorgelegd.

Tegen het besluit kan beroep worden ingesteld bij de Rechtbank, Sector bestuursrecht. Vervolgens is nog hoger beroep mogelijk bij de Raad van State, Afdeling bestuursrechtspraak.

Nadat het besluit door het college is genomen zal ook de anterieure overeenkomst ondertekend worden en de bekendmaking plaatsvinden zoals vermeld onder 'communicatie'.

Evaluatie

N.v.t.

Houten, 22 oktober 2024

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

R.W. Vrieling

G.P. Isabella

Bijlagen

1. Situatietekening
2. Ruimtelijke onderbouwing Julianastraat 23
3. Participatie logboek Koningin Julianastraat – Prins Bernhardweg

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Wouter van den Berg

2e PoHo: n.v.t.

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 734747



Onderwerp

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen 9 woningen Koningin Julianastraat 23 en Prins Bernhardweg 40

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 22 oktober 2024 gelezen en besluit:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (ontwerp-VVGB) af te geven voor het planologisch mogelijk maken van 9 levensloopbestendige woningen aan de Koningin Julianastraat 23 en Prins Bernhardweg 40;
2. De ontwerp-VVGB tevens aan te merken als een definitieve VVGB als er tijdens de terinzagelegging van het ontwerp besluit geen zienswijzen worden ingediend die betrekking hebben op de ontwerp VVGB.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 10 december 2024.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier,

de voorzitter,

C.M.S. Visser

G.P. Isabella