

Raadsvoorstel met Procedure Snel

Voorstelnummer: 772261
Zaaknummer: 862915

Houten, 11 februari 2025



gemeente Houten

Onderwerp:

Bindend advies Omgevingsvergunning Randhoeve 221 te Houten (88 appartementen)

Beslispunten:

1. Positief bindend advies te geven voor het planologisch mogelijk maken van de realisatie van een appartementencomplex met 88 appartementen aan de Randhoeve 221 in Houten, in overeenstemming met aanvraag omgevingsvergunning 853113.

Samenvatting

De raad wordt voorgesteld om een positief bindend advies te geven op de omgevingsvergunning voor de realisatie van 88 (betaalbare koop) appartementen aan de Randhoeve 221 in Houten. Op deze locatie is nu een kantoorgebouw gevestigd welke gesloopt zal worden.

De herontwikkeling van deze locatie naar 88 (betaalbare koop) appartementen past in de woonvisie en is in overeenstemming met het Houtens DNA. Daarbij is sprake van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties', voorheen ook wel bekend als een 'goede ruimtelijke ordening'. Ook voldoet het aan de wettelijke eisen voor dit soort ontwikkelingen.

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) en de geschatte bouwkosten zijn meer dan € 750.000. Een positief bindend advies van de raad is dan vereist om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

Omdat het plan als kansrijk werd gezien voor het ontwikkelen van woningen op korte termijn en op de rand van het CMK gebied ligt is door Ziegler|Branderhorst (Z|B) een nota van uitgangspunten (NvU) voor Randhoeve 221 opgesteld. Deze NvU is door het college vastgesteld. Daarnaast is er een anterieure overeenkomst voor het plan opgesteld en ondertekend (college d.d 26 november 2024).

Aanleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de nieuwbouw van 88 (betaalbare koop) appartementen aan de Randhoeve 221 in Houten. Op deze locatie is nu een kantoorgebouw gevestigd welke gesloopt zal worden.

Voor het plan is een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit en de technische bouwactiviteit aangevraagd. Omdat het plan niet in overeenstemming is met het geldende (tijdelijke deel van het) omgevingsplan, is er daarnaast ook een Bopa aangevraagd.

Het college is bevoegd om te besluiten op de aanvraag omgevingsvergunning. Op deze aanvraag is het bindend adviesrecht van toepassing, omdat de bouwsom meer dan € 750.000 is. Om de nu voorliggende omgevingsvergunning te kunnen verlenen is daarom een positief bindend advies van de raad nodig. De raad wordt met dit voorstel gevraagd dat te geven.

Beoogd effect

Na het geven van een positief bindend advies wordt met het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning de realisatie van 88 betaalbare koopappartementen aan de Randhoeve 221 in Houten planologisch mogelijk gemaakt.

Argumenten per beslispunt

1.1 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het bevoegd gezag (het college) mag een omgevingsvergunning voor een BOPA alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit volgt uit artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).



772261

De afweging van activiteiten en belangen op en rond de locatie zijn opgenomen in de 'Motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)', opgenomen als bijlage 1. bij dit voorstel:

1. Beleidskaders (rijk, provinciaal, regionaal, gemeentelijk). De toetsing is beschreven in hoofdstuk 4. (Woonvisie, Houtens DNA, e.d.)
2. Aspecten Fysieke leefomgeving (milieu, geluid, lucht, natuur, archeologie etc.) De toetsing is beschreven in hoofdstuk 5.
3. Participatie. De uitvoering en reacties zijn beschreven in hoofdstuk 3 en in bijlage 2. bij dit voorstel.

Wij onderschrijven de onderbouwing en zijn van mening dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Het plan is in overeenstemming met de Nota van uitgangspunten

In het voortraject is de nota van uitgangspunten tijdens de RTG van 1 oktober 2024 besproken met de raad.

Het nu voorliggende plan is in overeenstemming met die nota van uitgangspunten. De belangrijke kaders zijn onder andere de bouwhoogte, maximaal 17 m. (5 woonlagen en een half verdiepte parkeergarage) en het programma, 100% betaalbaar tot maximaal € 390.000. Randhoeve 221 past daarbij binnen het programma Bouwen voor Houten vanwege de locatie in het CMK-gebied, waarvan de verwachting is dat deze binnenkort wordt vastgesteld.

1.3 Het initiatief Randhoeve 221 is vooruitlopend op de visievorming/vaststelling van CMK

Meestal wordt gewacht op de vaststelling van een visie voordat nieuwe ontwikkelingen ten uitvoer worden gebracht. Dit initiatief betrof echter een kansrijk initiatief voor de ontwikkeling van woningen op korte termijn. Daarom is dit plan vooruitlopend op de vaststelling van de visie CMK toch in behandeling genomen. Om te waarborgen dat het complex in overeenstemming met de visie CMK wordt ontwikkeld, is door de opsteller van deze visie (Z|B) ook de nota van uitgangspunten Randhoeve 221 opgesteld. Het plan sluit aan bij de reeds naar woningen getransformeerde gebouwen aan de Randhoeve. Daarbij is het plan passend binnen de (concept) visie CMK.

1.4 Met het plan worden 88 betaalbare koopwoningen gerealiseerd.

In de bestaande situatie is nog sprake van een kantoorgebouw. In dit gebied waren in het verleden meerdere kantoorgebouwen aanwezig, waarvan de meeste inmiddels zijn getransformeerd naar woningen. Met de sloop van het kantoorgebouw en de realisatie van een nieuw appartementencomplex worden er 88 betaalbare woningen aan de woningvoorraad toegevoegd, hetgeen in overeenstemming is met de uitgangspunten van de woonvisie.

1.5 Voor het plan is een anterieure overeenkomst opgesteld

Voor het plan is een anterieure overeenkomst opgesteld (vastgesteld door het college d.d. 26 november 2024). De gemeente heeft een wettelijke plicht om de kosten die worden gemaakt voor het planologisch mogelijk maken van een woningbouwplan te verhalen op de initiatiefnemer. In lijn met vastgesteld beleid van de gemeente (Nota Kostenverhaal 2022) is het te betalen bedrag bepaald aan de hand van de plankostenplan. Daarnaast komen eventuele nadeelcompensatie en aanpassingen aan de openbare ruimte voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

1.6 In de ontwikkeling is rekening gehouden met het convenant duurzaam bouwen.

Het plan moet technisch voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl, voorheen beter bekend als het Bouwbesluit). Daar is het bouwplan dan ook aan getoetst. Daarnaast is in de gemeente Houten het convenant duurzaam bouwen van toepassing. Binnen dit convenant zijn een aantal ambitieniveaus omschreven.

In de gemeente Houten wordt het ambitieniveau 'zilver' gehanteerd. Voor met name de onderwerpen 'energie' en 'circulariteit' wordt dit ambitieniveau niet volledig behaald. Zo is de ambitie voor het aandeel hernieuwbare energie 80%, waar de eis vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl, voorheen beter bekend als het Bouwbesluit) 40% is bij appartementen. In het nu voorliggende plan is sprake van 65,7% hernieuwbare energie. Daarmee wordt dus niet voldaan aan het ambitieniveau, maar wel meer dan voldoende aan de eis vanuit het Bbl.

Voor de milieuprestatie gebouwen (MPG) geldt een ambitieniveau van 0,5 en een eis van 0,8. Het nu voorliggende plan heeft een berekende waarde van 0,65. Daarmee wordt eveneens ruim voldaan aan de gestelde eis vanuit het Bbl. Het ambitieniveau vanuit het convenant wordt echter niet gehaald (wel wordt voldaan aan ambitieniveau Brons).

Omdat in beide gevallen wel wordt voldaan aan het wettelijke niveau zoals opgenomen in het Bbl, moet de vergunning voor wat betreft het technische aspect worden verleend.

1.7 Voor de aanvraag 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 7 november 2023 is door de raad een lijst vastgesteld van gevallen waarin het bindend adviesrecht van toepassing is. Omdat met het voorliggende plan enkel door middel van een BOPA kan worden meegewerkt en de bouwkosten van het plan hoger zijn dan 750.000 moet de gemeenteraad een bindend advies geven.

1.8 De aanvraag voldoet aan de criteria voor de Procedure Snel

In de Procedure Snel wordt direct na de collegebehandeling het raadsvoorstel doorgeleid naar behandeling in de besluitvormende raad, mits aan de criteria voldaan wordt. Dit voorstel voldoet aan de criteria voor de Procedure Snel omdat er een uitgebreid participatietraject doorlopen is met een door de buurt gedragen uitkomst. Daarbij is de aanvraag gedegen onderbouwd en is die onderbouwing ook beschikbaar gesteld aan de raad.

In overeenstemming met de Procedure Snel zijn de aanvraag, de (bouw)tekeningen, de onderbouwing en het participatieverslag bijgevoegd bij dit raadsvoorstel. Aanvraagdocumenten die de raad niet mag betrekken in zijn bindend advies zijn niet bijgevoegd bij dit raadsvoorstel. Het gaat hier om documenten zoals de flora- en faunaonderbouwing (wordt door de Provincie beoordeeld) en documenten waarmee aangetoond wordt dat het bouwplan binnen de wettelijke normen blijft, zoals de stikstofberekeningen, bodemonderzoek, waterbelangen etc.

Groen en biodiversiteit

In het plan wordt op verschillende manieren rekening gehouden met de biodiversiteit. In het landschapsplan (bijlage 6) is dit verwoord. Met de sloop van het bestaande pand moeten ook een aantal bomen wijken. Deze zullen worden gecompenseerd binnen het plan. Het parkeerterrein wordt groen aangekleed. Daarvoor is voorgesteld om een aantal parkeerplaatsen op te offeren zodat er nog meer ruimte komt om te vergroenen. Direct aansluitend aan het gebouw zelf komt een groene strook. Hier worden hogere soorten toegepast zodat de roosters van de ondergelegen parkeergarage aan het zicht zullen worden onttrokken. Verder zullen er vleermuiskasten, vogelhuisjes en insectenhôtels worden gerealiseerd. Als laatste wordt het platte dak voorzien van sedum beplanting.

Kanttekeningen

1.1 Wat als de raad negatief bindend advies wil geven?

Het proces rondom bindend advies verloopt anders dan het Wabo-proces van de Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb). Werd er onder de Wabo om een Vvgb gevraagd, dan kon de raad ervoor kiezen om die wel of niet af te geven. Onder het bindend adviesrecht is die systematiek veranderd. In het beslispunt moet al staan of er positief of negatief bindend advies gevraagd wordt en ook moet er een onderbouwing in het voorstel opgenomen zijn. Wanneer de raad dan anders wil beslissen zal hij daarvoor een amendement met een onderbouwing moeten indienen. Dit kan betekenen dat in het laatste stadium van de aanvraag alsnog gekozen moet worden voor een ander besluit.

Participatie

De gemeente Houten hecht grote waarde aan een goed participatietraject wanneer sprake is van wijzigingen in 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 informeren en adviseren.

Bij de planvorming is de buurt op meerdere momenten betrokken geweest. De ontwikkelaar heeft het participatietraject (route 3) opgestart. Er is een inloopavond (18.30-20.00) op locatie geweest. Er is met ongeveer 20 omwonenden gesproken over het plan om op deze locatie een nieuw duurzaam gebouw met 88 betaalbare startersappartementen te realiseren. De ontwikkelaar heeft aangegeven het Houtens DNA te respecteren en dat er niet hoger gebouwd gaat worden dan de gebouwen die in de directe omgeving staan.

Het plan is goed ontvangen door de aanwezigen. De input die zij hebben gegeven zijn waar mogelijk meegenomen in de uitwerking van de plannen. Aansluitend zijn er nog een aantal losse gesprekken gevoerd met omwonenden, is het aangepaste (en definitieve) plan wederom met buurtbewoners besproken. Ook is de buurt betrokken bij het vergroenen van het parkeerterrein. Initiatiefnemer geeft aan dat de participatie niet alleen input voor het ontwerp oplevert maar ook voor een breed draagvlak heeft gezorgd binnen de omgeving.

Financiën en formatie

Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeente. De kosten die de gemeente maakt ten behoeve van dit plan worden verhaald op basis van de intentie- en anterieure overeenkomst. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan gemeentelijke beleid (Nota Kostenverhaal).

Voor de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht.

Met het verlenen van een omgevingsvergunning voor deze ontwikkeling stijgt de woningvoorraad. Dit heeft een positief effect op de uitkering vanuit het gemeentefonds.

Communicatie

De aanvraag omgevingsvergunning is op 23 oktober 2024 gepubliceerd. Na het nemen van het besluit wordt deze verzonden aan de aanvrager. Het besluit wordt net als de aanvraag gepubliceerd via de digitale weg (DROP) en 't Groentje.

Voortgang

Op dit moment is de aanvraag nog in behandeling. Zo is bijvoorbeeld het besluit nog niet opgesteld en moeten sommige documenten op kleine onderdelen nog definitief worden gemaakt. Om de voortgang in de aanvraag te houden is ervoor gekozen om de bindend advies vraag wel al voor te leggen. De eigenlijke aanvraag verandert niet: het gaat over de realisatie van 88 appartementen op een plek waar op dit moment een kantoorpand staat.

Het proces van de bindend-adviesvraag volgt de procedure snel. De gemeenteraadsleden hebben na het beschikbaar komen van het voorstel in Ibabs twee weken de tijd om vragen te stellen aan de behandelend ambtenaar, de heer Wieringa (via omgevingsloket@houten.nl) en aan de griffie aan te geven of zij het bindend advies willen agenderen voor de RTG van 4 maart 2025.

Bij een positief bindend advies zal dit advies worden verwerkt in de omgevingsvergunning en kan een besluit genomen op de aanvraag. De vergunning treedt de dag na verzenddatum in werking en staat 6 weken open voor bezwaar.

Evaluatie

Het proces om te komen tot een evaluatie van het bindend advies zal naar verwachting in Q4 2025 starten. Daarbij zal ook dit dossier worden meegenomen.

Houten, 11 februari 2025

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

R. van Netten

G.P. Isabella

Bijlagen

1. Motivering Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)
2. Participatieverslag met logboek
3. Duurzaamheidsvisie Randhoeve 221 Houten
4. Aanvraag omgevingsvergunning
5. Ontwerppresentatie en impressies
6. Landschapsplan/beplantingsconcept

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Wouter van den Berg

2e PoHo:

