

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 770236
Zaaknummer: 858342

Houten, 17 december 2024



gemeente Houten

Onderwerp:

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen nieuwbouw Islamitisch Cultureel Centrum
Handboog 3

Beslispunten:

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (ontwerp VVGB) af te geven voor het planologisch mogelijk maken van een Islamitisch Cultureel Centrum aan de Handboog 3 in Houten.
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.

Samenvatting

Op 19 december 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de nieuwbouw van het Islamitisch Cultureel Centrum (ICC) ter vervanging van tijdelijk ICC op het perceel Handboog 3 in Houten. Dat betekent dat de Wabo-wetgeving nog van toepassing is.

De ontwikkeling past niet binnen het, op het moment van indiening van de aanvraag, geldende bestemmingsplan 'Kruisboog – Weteringhoek. Om die reden is voor het nieuw te bouwen ICC een uitgebreide procedure met een ontwerp verklaring van geen bedenkingen, hierna te noemen ontwerp VVGB, van de gemeenteraad vereist.

Aanleiding

In 2018 is een vergunning verleend voor een tijdelijk Islamitisch Cultureel Centrum met als doel in de toekomst een definitief centrum te realiseren. Het schetsontwerp van het definitieve centrum is in 2018 akkoord bevonden door het destijds zittende college. De nu voorliggende aanvraag is een uitwerking van dat plan.

Voor de locatie waar dit initiatief is gesitueerd geldt een uitwerkingsplicht. Door de invoering van de omgevingswet kan daar echter geen uitvoering meer aan gegeven worden. Om medewerking te kunnen verlenen aan de aanvraag, is daarom 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.

Beoogd effect

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

Argumenten per beslispunt

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

Voor de aanvraag omgevingsvergunning is het college het bevoegd gezag om een besluit te nemen. Ter plaatse van de ontwikkeling geldt het bestemmingsplan "Kruisboog - Weteringhoek". De gronden waarop de ontwikkeling gerealiseerd zal worden, hebben de bestemming "Gemengd – uit te werken".

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. Deze ontwerp VVGB kan worden afgegeven door de gemeenteraad tenzij sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende situatie is daar geen sprake van.



770236

1.2 *In de huidige situatie is al sprake van een (tijdelijk) ICC*

In 2018 is vergunning verleend voor het realiseren van een tijdelijk ICC, welke in 2019 is gerealiseerd en sindsdien in gebruik is. Voordat die vergunning is verleend is gekeken naar verschillende locaties waarbij deze locatie als beste uit de bus kwam. Deze locatie is destijds door de gemeente verkocht met als doel op termijn een definitief ICC te realiseren. Omdat de stichting vanuit geloofsovertuiging geen hypotheek aangaat, maar de financiering zelf moet organiseren heeft men gekozen om een tijdelijk gebouw te realiseren. De financiën laten het nu toe om het definitieve plan klaar te maken voor uitvoering.

In die periode waarin het tijdelijk bouwwerk in gebruik is, is er geen sprake van overlast (in welke vorm dan ook). Wel is er één melding binnen gekomen waarin gesuggereerd werd dat er werd opgeroepen tot gebed. Dit bleek echter onjuist. Het ICC roept niet actief op tot gebed en zal dit ook niet doen in de toekomstige situatie.

Met het verlenen van een vergunning voor het definitieve ICC wijzigt het gebruik niet. Het gebruik is daarnaast in overeenstemming met de uitwerkingsregels.

1.3 *Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing*

In overeenstemming met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan bij strijdigheid met het bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend. Voorwaarde is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een ruimtelijke onderbouwing bevat.

De initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ten behoeve van deze aanvraag. In de onderbouwing wordt aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de onderbouwing is ingegaan op de diverse relevante beleidsvelden en de milieu- en omgevingsaspecten. Daarnaast is de economische uitvoerbaarheid aangetoond en is tussen de gemeente en de aanvrager een planschadeovereenkomst gesloten.

1.4 *Het initiatief past in de bedoeling van het bestemmingsplan 'Kruisboog – Weteringhoek'*

Het gebied van de Kruisboog is aangewezen als voorzieningengebied. Het begrip voorzieningen moet in dit geval ruim worden geïnterpreteerd. Het karakter loopt uiteen van zuiver maatschappelijke voorzieningen als een kerk (Kruisboog), een school (Kruisboog), de brandweerkazerne (Weteringhoek), de gemeentewerf (Weteringhoek) tot commerciële voorzieningen als een speelparadijs (Weteringhoek), kinderdagverblijven en fitnesscentra. Een belangrijke voorwaarde voor het goed functioneren van de gemeente Houten is een adequaat niveau van maatschappelijke voorzieningen. Beleidsmatig zijn de ambities voor de gemeente Houten vooral gericht op een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau voor de eigen bewoners. De realisatie van het beoogde gebedshuis past in deze context.

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

De ontwerp VVGB zal samen met het ontwerp besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd. Tegen het ontwerp besluit kunnen door eenieder 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 als 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 terrein zal met de realisatie van het ICC worden heringericht. Een gedeelte van het terrein zal worden ingericht met een grasveld waarbij ruimte is gemaakt voor een trapveldje. Daarnaast worden er op het perceel een aantal bomen geplaatst. Daarbij wordt zoveel als mogelijk gewerkt met waterpasserende verharding en wordt de toevoeging van verharding gecompenseerd met infiltratiekratten. Daarbij wordt rekening gehouden met een capaciteit van 70mm/m² toegevoegde verharding.

Kantttekeningen

N.v.t.

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 informierend en adviseren.

Doordat het ICC in de bestaande situatie al op deze locatie is gevestigd, is er reeds goed contact met de omliggende bedrijven en het hospice. Daarnaast is het plan op meerdere momenten besproken met deze partijen. Tijdens die momenten zijn vragen gesteld die vooral betrekking hadden op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden en planning. Uit de gesprekken zijn geen zwaarwegende bezwaren voortgekomen. Initiatiefnemer is van mening dat dit komt omdat men al jaren gebruik maakt van deze locatie zonder overlast of andere issues voor de burens. Men heeft een zeer goede verstandhouding met de directe burens.

Financiën en formatie

Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeente. Daarnaast is het risico van planschade geborgd in de schadevergoedingsovereenkomst, 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 3 januari 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

Na positieve besluitvorming van de raad zal de omgevingsvergunning verder in procedure gebracht worden. De vergunning zal door middel van een ontwerpbesluit zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode is het voor eenieder mogelijk om een zienswijze in te dienen. Na de terinzagelegging zal het college een besluit nemen op de aanvraag. Mocht tijdens de terinzagelegging een zienswijze worden ingediend tegen de ontwerp-VVGB, zal deze aan de raad worden voorgelegd.

Tegen het besluit kan vervolgens beroep worden ingesteld bij de Rechtbank.

Evaluatie

n.v.t.

Houten, 17 december 2024

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

R. van Netten

D. Vermeulen

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing Handboek 3
2. Visualisatie bouwwerk
3. Rapportage participatie

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Paul van Ruitenbeek

2e PoHo: n.v.t.

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 770236



Onderwerp

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen nieuwbouw Islamitisch Cultureel Centrum Handboog 3

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 17 december 2024 gelezen en besluit:

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (ontwerp VVGB) af te geven voor het planologisch mogelijk maken van een Islamitisch Cultureel Centrum aan de Handboog 3 In Houten.
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 18 februari 2025.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier,

{{?esl:Signer2:Capture:size(200,100)}}

de voorzitter,

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

C.M.S. Visser

G.P. Isabella