

# Raadsvoorstel met procedure snel

Voorstelnummer: 771858  
Zaaknummer: 863092

Houten, 11 februari 2025



## Onderwerp:

Bindend advies van 6 woningen aan Binnentuin 20 (OV240131)

## Beslispunten:

1. Positief bindend advies te geven op het planologisch toestaan van 6 grondgebonden woningen op het perceel Binnentuin 20, conform aanvraag omgevingsvergunning.

---

## Samenvatting

De raad wordt voorgesteld om een positief bindend advies te geven op de omgevingsvergunning voor 6 grondgebonden woningen op het perceel Binnentuin 20. Op het perceel Binnentuin 20 staan nu een vrijstaande woning en een loods.

De herontwikkeling van dit perceel naar 6 woningen past in het Houtens DNA, de Woonvisie en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook voldoet het aan de wettelijke eisen voor dit soort ontwikkelingen. De Doelgroepenverordening is niet direct van toepassing, omdat de aanvraag omgevingsvergunning een ontwikkeling van minder dan 20 woningen betreft.

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.

---

## Aanleiding

Er is een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het omgevingsplan (bopa) aangevraagd voor de realisatie van vier twee-onder-één kap woningen en twee patiowoningen (feitelijk bungalows)(in totaal 6 woningen) op het perceel Binnentuin 20 in Houten. Hier staat nu één vrijstaande woning en een loods.

Voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning heeft het college een ruimtelijk initiatief behandeld en is er een uitvoerig participatietraject doorlopen. Naar aanleiding hiervan zijn de plannen aangepast van 18 appartementen naar uiteindelijk 6 grondgebonden woningen en heeft het college hiervoor een intentieovereenkomst gesloten met de aanvrager (collegebesluit 12 november 2024).

De aanvraag omgevingsvergunning is op 18 december 2024 gepubliceerd. Naar aanleiding van die publicatie hebben verschillende geïnteresseerden de stukken van de aanvraag omgevingsvergunning opgevraagd. Naar aanleiding daarvan zijn de stukken ter informatie verspreid aan geïnteresseerden en aan de raad.

Deze geïnteresseerden hebben ten tijde van het indienen van het collegevoorstel nog geen zienswijzen ingediend.

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 via de Procedure Snel.

---

## Beoogd effect

Positief bindend advies uitbrengen zodat via een omgevingsvergunning (bopa) planologisch medewerking verleend kan worden aan de bouw van 6 woningen op Binnentuin 20 in Houten.

---

## Argumenten per beslispunt

*1.1 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).*

Het plan past niet binnen het geldende tijdelijke deel van het omgevingsplan, de beheersverordening Houten Noord en Zuid. Het college kan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) afwijken van het omgevingsplan.



771858

Het college mag een bopa alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving). Uit de ingediende onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de bijlage 'Goede Onderbouwing van de Effecten op de Fysieke Leefomgeving – ETFAL Motivering Binnentuin 20 te Houten' is voldoende onderbouwd dat de ontwikkeling past in de Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025, het Houtens DNA, de Woonvisie Houten 2021-2030, de Visie Groen en Biodiversiteit (er komen grote voortuinen bij de twee-onder-een kapwoningen, groene daken op de patiowoningen en draadspanners voor groene gevels) Houten en de Nota parkeernormen Houten 2021.

De Doelgroepenverordening is niet direct van toepassing, omdat de aanvraag omgevingsvergunning een ontwikkeling van minder dan 20 woningen betreft.

Verder zijn de patiowoningen WMO-proof en heeft de ontwikkelaar zich via het sluiten van de intentieovereenkomst met ons college geconformeerd aan de ambitie ten aanzien van duurzaamheidsmaatregelen. Of er voldoende duurzaamheidsmaatregelen genomen zijn, zal overigens pas blijken wanneer de Wkb-melding\* ingediend is.

*\* Op nieuwbouwwoningen is sinds 1 januari 2024 de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) van toepassing. Voor bouwwerken waarop de Wkb van toepassing is geldt geen omgevingsvergunningplicht voor het technische deel. Wel moet de aanvrager ten minste 4 weken voor de start van de bouw een Wkb-melding doen. Uit de Wkb-melding moet blijken dat een onafhankelijke deskundige (kwaliteitsborger) het bouwwerk heeft getoetst en dat het voldoet aan de bouwtechnische eisen.*

**1.2 De aanvraag omgevingsvergunning is in lijn met de uitkomsten van het participatietraject.**

Zie verder onder participatie.

**1.3 Op de aanvraag omgevingsvergunning voor dit plan is het bindend adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing, omdat de bouwsom meer dan € 750.000,- is.**

Op 12 december 2023 heeft de gemeenteraad een lijst vastgesteld waarop het bindend adviesrecht (artikel 16.15a, onderdeel b van de Omgevingswet) van toepassing is. Van toepassing op deze aanvraag omgevingsvergunning is artikel 2 sub a van deze lijst 'Bouwkosten hoger dan of gelijk aan €750.000'.

**1.4 De aanvraag voldoet aan de criteria voor de Procedure Snel**

In de Procedure Snel wordt direct na de collegebehandeling het raadsvoorstel doorgeleid voor 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) en de aanvraag gedegen onderbouwd is en die onderbouwing ook beschikbaar gesteld wordt voor de raad.

Conform de Procedure Snel zijn de aanvraag, de (bouw)tekeningen, de onderbouwing (ETFAL en bijbehorende stukken) 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.

---

## Kanttekeningen

**1.1 Wat als de raad negatief bindend advies wil geven in deze fase van de procedure**

Deze kanttekening is met name bedoeld als informatie ten behoeve van de geplande evaluatie van het bindend advies en zal in toekomstige voorstellen voor bindend advies niet meer (zo uitgebreid) opgenomen worden. Het is alleen in het nu voorliggende voorstel zo uitgebreid opgenomen, omdat het de eerste keer is dat er bindend advies gevraagd wordt.

Het proces rondom het bindend adviesrecht is op dit moment zo ingericht dat de raad een ruimtelijke ontwikkeling pas voor het eerst te zien krijgt nadat de omgevingsvergunning voor een bopa is aangevraagd. In deze fase van het planontwikkelings- en vergunningverleningstraject is het plan door de ontwikkelaar al helemaal uitgewerkt met de benodigde onderbouwingen en onderzoeksrapporten. Daarover is hij dan (meestal) al lange

tijd in gesprek met de gemeente en zijn er al vaak al vele wijzigingen in de plannen gemaakt. De omgevingsvergunningaanvraag is het resultaat daarvan.

Wanneer de raad in deze fase een negatief bindend advies geeft, betekent dat dat de omgevingsvergunning niet verleend kan worden. Hoewel dit juridisch kan, is het in praktijk zeer wenselijk dat de raad in een eerdere fase van planvorming al bevraagd kan worden m.b.t. het te geven bindend advies. Bijvoorbeeld bij de behandeling van een bouwinitiatief (vooroverleg). In de evaluatie van het bindend adviesrecht zal hier aandacht aan gegeven moeten worden.

Verder verloopt het proces van bindend advies anders dan het Wabo-proces voor 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.

### *1.2 Er is geen ontwerp omgevingsvergunning beschikbaar*

Onder de Wabo werd tegelijkertijd met het raadsvoorstel voor een ontwerp-vvgb een ontwerp-omgevingsvergunning voorgelegd aan de raad. Onder de Omgevingswet is dit (vaak) niet mogelijk, omdat in de reguliere procedure geen ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd wordt. In de reguliere procedure kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen op de aanvraag en de daarbij ingediende stukken. Die komen niet altijd overeen met de uiteindelijke omgevingsvergunning. Maar gezien de korte behandeltermijn van 8 weken is er in een latere fase geen tijd meer om een zienswijze in te kunnen dienen. Voor het bindend advies speelt dit euvel ook. Hoewel getracht wordt om zoveel mogelijk definitieve stukken aan te bieden aan de raad, kunnen we niet voorkomen dat er toch nog wijzigingen in de stukken nodig zijn nadat de stukken aan de raad aangeboden zijn. Het bindend adviestraject loopt vanwege de korte proceduuretijd van 8 weken gelijk op met de toetsing van de aanvraag. Wanneer het wezenlijke of substantiële wijzigingen betreft zal de raad hierover geïnformeerd worden.

---

## **Participatie**

De initiatiefnemer heeft verschillende participatiemomenten gehad met belanghebbenden in het omliggende gebied, hiervan is een participatieverslag samengesteld door de initiatiefnemer (zie bijlage 3). De eerste participatiebijeenkomst was een informatieavond voor bewoners van de buurt waar ruimte was voor vragen en opmerking van bewoners, deze vond plaats op 31 oktober 2023. Aan het einde van de avond werd een groep bewoners gekozen om een buurtpanel van 10 bewoners te vormen. Deze groep is in het vervolg van de participatie representatief voor de omwonenden geweest.

De initiatiefnemer heeft in de periode tussen december 2023 en oktober 2024 zes overleggen gehad met het buurtpanel. In deze overleggen zijn ze gezamenlijk tot een consensus gekomen over de invulling van het plan. Het originele plan waarin 18 appartementen waren ingetekend op het perceel Binnentuin 20 werden niet passend bevonden door bewoners en daarbij het buurtpanel. In samenwerking met het buurtpanel heeft de initiatiefnemer vervolgens verschillende ontwerpen gepresenteerd waaruit het huidige plan voort is gekomen.

---

## **Financiën en formatie**

Er zijn geen financiële gevolgen 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 het behandelen van de omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht.

---

## **Communicatie**

Voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning heeft het college een ruimtelijk initiatief (vooroverleg) behandeld voor dit project. Dit heeft geresulteerd in het sluiten van een intentieovereenkomst met de ontwikkelaar. Buurtbewoners zijn hiervan op de hoogte via het buurtpanel dat ingesteld is naar aanleiding van de participatiebijeenkomsten.

De aanvraag omgevingsvergunning is op 18 december 2024 gepubliceerd op officiële bekendmakingen en in het Houtens Nieuws.

Na het raadsbesluit zal het bindend advies dat de raad heeft gegeven verwerkt worden in het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning. Dit besluit zal vervolgens gepubliceerd worden via officiële bekendmakingen en in het Houtens Nieuws.

---

## Voortgang

Na het collegebesluit wordt het raadsbesluit conform de Procedure Snel direct doorgeleid naar de griffie ter agendering voor de eerstvolgende gemeenteraadsvergadering. Het raadsvoorstel moet hiervoor minimaal op de twee na laatste woensdag voor de raadsvergadering doorgeleid zijn naar de griffie. De eerstvolgende mogelijkheid is daarom de raad van 18 maart 2025.

De gemeenteraadsleden hebben na het beschikbaar komen van het voorstel in Ibabs twee weken de tijd om vragen te stellen aan de behandelend ambtenaar, mevrouw Schreurs (via [omgevingsloket@houten.nl](mailto:omgevingsloket@houten.nl)) en aan de griffie aan te geven of zij het bindend advies willen agenderen voor de RTG.

Nu dit voorstel niet eerder dan voor de raadsvergadering van 18 maart 2025 geagendeerd kan worden, kan dat de RTG van 4 maart 2025 zijn. Wanneer er minder tijd tussen de collegevergadering en raadsvergadering is – hetgeen vaker voor zal komen -, zal dit een RTG na de eerstvolgende raadsvergadering zijn. Een voorstel loopt daarmee minimaal een maand vertraging op.

Na het raadsbesluit zal het bindend advies verwerkt worden in het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning. Hier worden in de omgevingsvergunning één of meerdere alinea's aan gewijd.

---

## Evaluatie

Het instrument 'bindend advies' staat op de planning om in Q3/Q4 2025 door de raad geëvalueerd te worden. Het nu voorliggende bindend adviestraject zal daarin meegenomen worden.

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. Aanvraag omgevingsvergunning Binnentuin 20 voor 6 woningen, 858949
2. ETFAL motivering
3. Participatieverslag
4. Tekeningen VO 2-onder-1 kap
5. Tekeningen VO patiowoning
6. Notitie ontsluiting Binnentuin
7. Stedenbouwkundige onderbouwing
8. Notitie Procedure Snel

---

## Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Wouter van den Berg

2e PoHo:

# Raadsbesluit met procedure snel

Voorstelnummer: 771858



Gemeente Houten

## Onderwerp

Bindend advies van 6 woningen aan Binnentuin 20 (OV240131)

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 11 februari 2025 gelezen en besluit:

1. Positief bindend advies te geven op het planologisch toestaan van 6 grondgebonden woningen op het perceel Binnentuin 20, conform aanvraag omgevingsvergunning.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 18 maart 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