



Aan de leden van de raad
i.a.a. de commissieleden

Datum
13 december 2024

Uw kenmerk

Uw brief van

Ons kenmerk
857132

Bijlagen

Onderwerp:
Raadsinformatiebrief Verlenen omgevingsvergunning Kromme Schaft 3 - transformatie naar 234 betaalbare koopappartementen

Geachte leden van de raad,

In deze brief informeren wij u over het besluit om een omgevingsvergunning te verlenen voor de gedeeltelijke transformatie van een bestaand kantoorpand naar 234 betaalbare koopappartementen en daarvoor een besluit hogere waarden vast te stellen.

Aanleiding

Op 28 december 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van de transformatie van een bestaand kantoorgebouw aan de Kromme Schaft 3 in Houten. In de nieuwe situatie is sprake van een appartementencomplex met 234 woningen. De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan 'Koppeling-De Schaft'.

In de ruimtelijke onderbouwing is voldoende aangetoond dat er met de voorgestelde wijziging sprake is van goede ruimtelijke ordening. Het plan betreft juridisch gezien een wijziging van het gebruik (transformatie kantoor naar wonen). Het gebouw wordt voornamelijk intern verbouwd. Aan de buitenkant worden een aantal wijzigingen in de gevel (veranderen gevelopeningen en plaatsen van een extra trap) uitgevoerd. Er worden geen balkons toegevoegd, het volume neemt niet toe en ook blijft het bebouwde oppervlakte gelijk. Daarom kan met succes gebruik gemaakt worden van het negende lid van artikel 4, bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor) (een zogenaamd 'kruimelgeval'). Hierin zijn randvoorwaarden genoemd op basis waarvan een aanvraag als Kruimelgeval wordt beschouwd. Hoewel het woord 'kruimelgeval' anders doet vermoeden zegt het woord kruimel in planologische context niets over de omvang van een project.

Bij de beoordeling van het plan moet worden getoetst aan geldende bestemmingsplannen, beleidsregels en visies (die voornamelijk zijn vastgesteld door de raad). Op basis van die toetsing neemt het college een positief danwel negatief besluit. Aan de raad wordt geen besluit gevraagd omdat de uitgebreide procedure niet van toepassing is op dit plan. Uit de kruimelregeling volgt dat er geen Verklaring van geen bedenkingen aan de raad kan worden gevraagd. Wij hechten er wel aan u te informeren met deze raadsinformatiebrief.



Kernboodschap

Het initiatief ziet op de herontwikkeling van een gedeelte van een bestaand kantoorgebouw naar 234 appartementen. Het betreft betaalbare koopwoningen van een kwalitatief hoogwaardig niveau. Hiermee wordt op de grote vraag naar woningen voor met name jongeren ingespeeld. Het voornemen is in lijn met de Woonvisie 2021-2030 en de Doelgroepenverordening van de gemeente Houten en past binnen het Houtens DNA:

In het plan speelt vergroening een centrale rol in het ontwerp. Er worden groene gevels toegepast en er komen stadsparkjes voor ontspanning. Daarbij worden er o.a. groenstroken, bomen en beplanting aangebracht wat bijdraagt aan een natuurlijke omgeving en de biodiversiteit.

Door de centrale ligging wordt er aansluiting gevonden bij de Houtense fietsstructuur en is op die manier goed bereikbaar. Er worden een kleine 600 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd waarmee wordt bijgedragen aan de gezonde mobiliteitsvisie van de gemeente. Het autogebruik wordt beperkt door het aanbieden van deelauto's en het reduceren van parkeerplaatsen. Door de aanwezigheid van treinstations Houten en Houten Castellum is de trein een uitstekend vervoersmiddel waardoor de bewoners de auto nog minder nodig hebben.

Het plan heeft een eigen identiteit waarbij de menselijke maat centraal staat. Dit komt terug in de verschillende woningtypen en de gemeenschappelijke ruimten die ontmoeting, activiteiten en sociale interactie tussen bewoners bevorderen. Die gemeenschappelijke ruimten zorgen, samen met het dakterras voor een dorps karakter. Bewoners voelen zich daarin verbonden met elkaar en de omgeving.

De toekomstige bewoners worden actief betrokken bij de inrichting van de gemeenschappelijke ruimtes en de feedback van omwonenden wordt meegenomen in het proces.

De herontwikkeling van een voormalig kantoorpand naar woningen zorgt voor duurzaam hergebruik. Doordat bestaand vastgoed wordt getransformeerd in plaats van nieuwbouw, wordt de milieubelasting beperkt.

Als laatste is het plan multidisciplinair ontworpen van begin tot eind.

Consequentie

Bij een omgevingsvergunning wordt enkel een Verklaring van geen bedenkingen gevraagd als er sprake is van een uitgebreide procedure. Dat is hier niet het geval. Dit plan moet als kruimelgeval behandeld worden omdat het aan de voorwaarden voldoet die in de wet zijn gesteld. Een verklaring van geen bedenkingen maakt dan geen onderdeel uit van de procedure en mag dan ook niet worden gevraagd. De raad heeft daarmee geen rol bij de behandeling van het dossier.

In het begin van dit jaar is dit plan echter veelvuldig in het nieuws geweest. Mede naar aanleiding daarvan zijn er artikel 36 vragen gesteld door de raad en is er een motie aangenomen waarin het college verzocht wordt om zoveel als mogelijk sociale huur (streefbeeld 30%) te realiseren in het KPN-gebouw. Daarover kunnen we u melden dat er gesprekken worden gevoerd over het realiseren van sociale huurwoningen in de belendende bouwdelen.

Wat betekent dit voor de raad (procedureel)

Voor de raad zijn er procedureel geen directe gevolgen. Na besluitvorming door het college wordt de aanvraag om omgevingsvergunning (en het besluit hogere waarden) ondertekend en verzonden aan de aanvrager. Het besluit treedt de dag na verzending in werking. Het genomen besluit staat vervolgens zes weken open voor het indienen van bezwaar. Initiatiefnemer kan ervoor kiezen om alvast te starten met de transformatie tijdens die periode. Dit is op eigen risico. Bezwaarmakers en belanghebbenden kunnen een voorlopige voorziening aanvragen als zij van mening zijn dat er spoedeisend belang is voor hun argumenten. De voorzieningenrechter kan besluiten de werkzaamheden tijdens de bezwaarprocedure tijdelijk stil te leggen.

Tot slot willen we de initiatiefnemer vragen een bijeenkomst voor de raad te organiseren opdat u uit eerste hand informatie over het project en de verdere planning ervan kunt vernemen. Hiervoor verwachten wij dat u binnenkort een uitnodiging ontvangt.

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

R. van Netten

G.P. Isabella

Bijlage(n) :