Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 776808
Zaaknummer: 877527

Houten, 15 juli 2025

gemeente Houten

Onderwerp:
Bindend advies bedrijfspand Peppelkade 7 (zuidzijde)

Beslispunt:
1. Positief bindend advies te geven op het planologisch mogelijk maken van het realiseren van een bedrijfspand binnen 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens op het perceel Peppelkade 7 (zuidzijde), conform aanvraag omgevingsvergunning (867899).

Samenvatting
De raad wordt voorgesteld om een positief bindend advies te geven op de omgevingsvergunning voor het realiseren van een bedrijfspand op Peppelkade 7 (zuidzijde) in Houten.
Bindend advies is vereist, omdat er een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) nodig is om binnen 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens te mogen bouwen en de bouwkosten hoger zijn dan € 750.000.
Op 25 februari 2025 is de aanvraag voor deze omgevingsvergunning ontvangen.
Het bouwplan past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en participatie is uitgevoerd.

Aanleiding
Er is een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het omgevingsplan (bopa) aangevraagd voor de realisatie van een bedrijfspand op het perceel op de Peppelkade 7 in Houten. De buitenplanse afwijking is nodig, omdat het pand binnen 3 meter van de zijdelingse erfgrens met Peppelkade 9-11 gebouwd wordt.
Voorafgaand aan de aanvraag voor dit bouwplan is het perceel Peppelkade 7 kadastraal in 2 percelen gesplitst waarvoor op het noordelijk deel al een omgevingsvergunning (bopa) is verleend voor een 2-laags bedrijfspand. Voor dit bouwplan en het nu voorliggende bouwplan zal de bestaande bedrijfsloods op het oorspronkelijke kadastrale perceel Peppelkade 7 gesloopt worden.

De aanvraag omgevingsvergunning is op 05 maart 2025 gepubliceerd. Naar aanleiding van die publicatie zijn geen zienswijzen ingediend op deze aanvraag.

Het college is bevoegd om te besluiten op de aanvraag omgevingsvergunning. Op deze aanvraag is het bindend adviesrecht van toepassing, omdat er een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan nodig is en 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
Positief bindend advies uitbrengen zodat via een omgevingsvergunning (bopa) planologisch medewerking verleend kan worden aan de bouw van een bedrijfspand binnen 3 meter van de zijdelingse erfgrens op het perceel Peppelkade 7 (zuidzijde).

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, het bestemmingsplan ‘Doornkade’, omdat het bedrijfspand binnen 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens gebouwd wordt. Ook de binnenplanse ontheffingsmogelijkheid van maximaal 3 meter tot de zijdelingse erfgrens biedt geen soelaas voor dit plan, het nieuwe bedrijfspand is op ongeveer 1 meter van de erfgrens geprojecteerd.
Het college kan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) afwijken van het omgevingsplan. 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).

De beoordeling op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties beperkt zich voor deze aanvraag tot de beoordeling of het acceptabel is dat er binnen 3 meter van de zijdelingse erfgrens gebouwd wordt. Voor het overige voldoet het bouwplan aan de regels in het bestemmingsplan (de maximale hoogte is 11,20 meter waar 12 meter is toegestaan). Voor de afwijking is het volgende overwogen. Aanvrager heeft een onderbouwing aangeleverd waarin de effecten op de fysieke leefomgeving zijn beschreven. Het planteam heeft het plan integraal beoordeeld en positief geadviseerd.

Stedenbouwkundig is het bedrijfspand acceptabel, omdat het een gebouw met een compact bouwvolume betreft en achter de rooilijn van de belendende gebouwen ligt. Het is een verbetering ten opzichte van de bestaande loods, die deels voor de rooilijn lag.
Verder dateert de regel dat er niet binnen 5 meter (3 met binnenplanse ontheffing) van de zijdelingse perceelgrens gebouwd mag worden uit de jaren ’80 van de vorige eeuw. Voor de ruimtelijke structuur van bedrijventerrein Doornkade was destijds een ruime afstand tussen bebouwing gekozen waardoor het bedrijventerrein een open karakter zou krijgen.
Hoewel de bebouwing in het bouwplan dichter op de zijdelingse erfgrens komt te liggen, leiden het nu voorliggende bouwplan en de nieuwe bebouwing aan de noordzijde er niet toe dat het open karakter van het perceel verdwijnt, omdat de binnenruimte van het terrein gebruikt wordt ten behoeve van groen, verkeer en parkeren. Vanwege de minimaal benodigde parkeerbehoefte van de panden is die openheid ook voor de toekomst geborgd. Zo blijft de visuele eenheid en ruimtelijke kwaliteit van Doornkade behouden en wordt het nieuwe pand op zorgvuldige wijze ingepast in het bestaande bedrijventerrein.

Verder wordt door de herontwikkeling een nieuw bedrijfspand gerealiseerd dat past in het Houtens DNA. Er is sprake van ondernemers die duurzaamheid hoog in het vaandel hebben door in te zetten op een gebouw dat voldoet aan de actuele eisen op het gebied van duurzaam bouwen, energiezuinigheid en milieubelasting en in te zetten op emissievrij vervoer.

Hiermee blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Door de relatief kleine planologische afwijking is participatie door buurpanden voldoende

Het participatieverslag is als bijlage toegevoegd aan dit voorstel. De opmerkingen van omliggende ondernemers zijn verwerkt in de aanvraag. Hiermee voldoet de aanvraag aan dit onderdeel.

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’.

Hoewel het verzoek om bindend advies voldoet aan de criteria voor de Procedure Snel, wordt deze nu niet voorgesteld. Het doorlopen van de Procedure Snel zou - vanwege het komend zomerreces van de raad - kunnen leiden tot vertraging in de afhandeling. Dit omdat in die procedure ervoor gekozen is om, wanneer de raad het plan geagendeerd wil hebben voor een RTG, dit pas na de volgende raadsvergadering te behandelen.
Nu dit voorstel niet eerder behandeld kan worden dan in de raadsvergadering van 30 september en omdat daarvoor het voorstel uiterlijk in de collegevergadering van 15 juli behandeld moet zijn, is het (theoretisch gezien) sneller om een reguliere raadsgang te doorlopen. De raad kan dan – als daar behoefte aan is - het bindend advies al in de RTG van 16 september behandelen in plaats van die in oktober.

De aanvraag, de (bouw)tekeningen, de onderbouwing (ETFAL en bijbehorende stukken) en het participatieverslag zijn bijgevoegd bij dit raadsvoorstel. Hierbij wordt opgemerkt dat het niet de definitieve documenten zijn. Aanvrager moet nog aanvullingen en aanpassingen indienen (zie ook bijgevoegd memo met opmerkingen van de behandelend ambtenaar). Aanvraagdocumenten die de raad niet mag betrekken in zijn bindend advies zijn niet bijgevoegd bij dit raadsvoorstel. Het gaat hier om documenten zoals principedetails en een onderbouwing van de bouwkosten.

Voorstelnummer: 776808
Zaaknummer: 877527

Kanttekeningen

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

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 proceduretijd van 8 weken gelijk op met de toetsing van de aanvraag. Wanneer het wezenlijke of substantiële wijzigingen betreft zal de raad hierover geïnformeerd worden.
Op dit moment is al bekend dat aanvrager aanpassingen in het plan moet doorvoeren op het gebied van groeninpassing (zie ook bijgevoegd memo van de casemanager, de heer Wilgehof).

Participatie

Het participatieverslag is als bijlage toegevoegd aan dit voorstel. De opmerkingen van omliggende ondernemers zijn verwerkt in de aanvraag.

Groen en biodiversiteit

De binnenruimte van het plan wordt gebruikt ten behoeve van groen, verkeer en parkeren. Groen en biodiversiteit is op dit moment onvoldoende uitgewerkt in het plan. Dit wordt verder uitgewerkt tijdens de procedure om te komen tot een vergunning en zal worden opgenomen in de uiteindelijke omgevingsvergunning.

Financiën en formatie

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

Communicatie

De aanvraag omgevingsvergunning is op 05 maart 2025 gepubliceerd op officiëlebekendmakingen 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 officiëlebekendmakingen en in het Houtens Nieuws.

Voortgang

Na het collegebesluit wordt het raadsvoorstel doorgeleid naar de agendacommissie ter behandeling op 30 september 2025 met eventueel een behandeling in de RTG van 16 september 2025.

Voorstelnummer: 776808
Zaaknummer: 877527

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 Wilgehof (via omgevingsloket@houten.nl).

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, 15 juli 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,

de secretaris,	de burgemeester,
R. van Netten	H.C. Heerschop

Bijlagen

1. aanvraag omgevingsvergunning bedrijfspand Peppelkade 7 (zuidzijde)
2. schetsontwerp bedrijfspand
3. memo opmerkingen van behandelend ambtenaar
4. duurzaamheidsbijlage
5. ETFAL onderbouwing
6. Participatieverslag

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Wouter van den Berg
2e PoHo:

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 776808

Onderwerp
Bindend advies Peppelkade 7 (zuidzijde)

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 15 juli 2025 gelezen en besluit:

1. Positief bindend advies te geven voor het planologisch mogelijk maken van het realiseren van een bedrijfspand binnen 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens op het perceel Peppelkade 7 (zuidzijde), conform aanvraag omgevingsvergunning (867899).

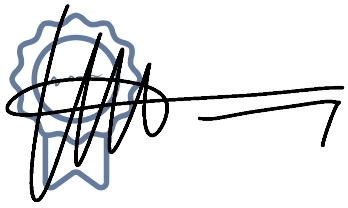
Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 30 september 2025.

De raad van de gemeente Houten,
de plaatsvervangend griffier,



H. Khairouni

de voorzitter,



H.C. Heerschop