Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 786142
Zaaknummer: 886899

Houten, 16 september 2025

gemeente Houten

Onderwerp:
Bindend advies omgevingsvergunning Hofstad IVb, deelgebied 1 en 2, (108 woningen)

Beslispunten:

1. Een positief bindend advies te geven voor het planologisch mogelijk maken van:
   a. de realisatie van 49 woningen (plandeel 1), conform aanvraag omgevingsvergunning (881371).
   b. de realisatie van 59 woningen (plandeel 2), conform aanvraag omgevingsvergunning (882702).

Samenvatting

De raad wordt voorgesteld om een positief bindend advies af te geven voor 2 omgevingsvergunningen ten behoeve van in totaal 108 woningen binnen het grotere project Hofstad IVb. Het gebruik past binnen het door de raad in 2020 vastgestelde bestemmingsplan Hofstad IVb, maar is strijdig voor wat betreft enkele maatvoeringen. Daarnaast wordt er niet voldaan aan de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot trillingshinder (SBR-richtlijn).
Het bouwplan past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en in aanloop naar de vaststelling van het bestemmingsplan en latere aanvraag omgevingsvergunning is er voldoende geparticipeerd.

De omgevingsvergunningen zijn aangevraagd voor de 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

Voor de realisatie van 108 woningen binnen het project *Hofstad IVb* (het project is ook bekend als Hofpark Houten) zijn twee omgevingsvergunningen (Bopa's) aangevraagd.
Plangebied 1 voorziet in de realisatie van 9 betaalbare en 40 vrijesectorkoopwoningen.
Plangebied 2 voorziet in de realisatie van 59 vrijesectorkoopwoningen.
De ontwikkelaar is op dit moment bezig nieuwe aanvragen voor te bereiden voor de volgende woningtypen:

- 16 betaalbare koopappartementen
- 49 sociale huurappartementen (Woonin)
- 32 zorgwoningen

Hiermee is sprake van het toevoegen van in totaal 205 woningen aan de woonvoorraad. Afspraken hierover zijn vastgelegd in een kooprealisatieovereenkomst.

Om de uitwerking van het totale plan mogelijk te maken is op 29 september 2020 bestemmingsplan *Hofstad IVb* vastgesteld door de Raad. Dit bestemmingsplan maakt met de invoering van de Omgevingswet onderdeel uit van het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan gemeente Houten.

Het nu voorliggende plan is op onderdelen echter in strijd met het bestemmingsplan. Zo komt de bestemmingsplankaart niet volledig overeen met het matenplan, waardoor op sommige plaatsen niet binnen de aangeduide gebieden wordt gebouwd. Daarbij is de uitwerking van het plan wel in lijn met de visie omgevingskwaliteit 2020, welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, maar zijn de uitgangspunten in die visie niet volledig overgenomen in het bestemmingsplan, waardoor op sommige plaatsen sprake is van een hogere goothoogte.

Als laatste is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot spoortrillingen. Er wordt in het nu voorliggende plan niet voldaan aan die voorwaardelijke verplichting.

De raad is op 14 mei 2024 bijgepraat over de voortgang van het project Hofstad IVb, waarbij ook is ingegaan op het laten vervallen van de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de spoortrillingen.

Het college is bevoegd te besluiten op de aanvraag. Omdat sprake is van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) én de bouwsom hoger is dan € 750.000, is het bindend adviesrecht van de raad van toepassing. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning is daarom een positief bindend advies van de raad vereist. De raad wordt met dit voorstel gevraagd dit advies te geven.

Beoogd effect

Positief bindend advies uitbrengen zodat via een omgevingsvergunning (Bopa) planologisch medewerking verleend kan worden aan de realisatie van in totaal 108 woningen binnen het project Hofstad IVb.

Argumenten per beslispunt

1.1 De strijdigheden met betrekking tot maatvoering zijn aanvaardbaar en leiden niet tot onevenwichtige effecten.

Het plan wijkt op enkele bouwregels af van het door de raad op 29 september 2020 vastgestelde bestemmingsplan *Hofstad IVb.* Deze afwijkingen zijn echter marginaal van aard, stedenbouwkundig goed inpasbaar en passen binnen de uitgangspunten van de Visie omgevingskwaliteit 2020.

1. *Beperkte afwijkingen*
   - Voorgevels liggen plaatselijk circa 40 cm buiten de gevellijn;
   - De bouwhoogte wijkt maximaal 64 cm af (minder dan 10%);
   - Delen van de bouwblokken liggen maximaal 1,4 meter buiten de aangeduide bouwvlakken en bestemmingsplanvlakken (zie bijlage 8 voor de weergave hiervan);
   - De afwijkingen vloeien voort uit hedendaagse eisen aan verdiepingshoogten en isolatie en zijn inherent aan de gekozen architectuur.
2. *Stedenbouwkundige en architectonische inpassing*
   - De afwijkingen zijn in lijn met het oorspronkelijke ontwerp (drielaagse hoekwoningen, muurkapellen).
   - De planopzet is afgestemd op de Visie omgevingskwaliteit (die ten grondslag ligt aan het vastgestelde bestemmingsplan en met de buurt als zodanig besproken) en in overeenstemming met het matenplan.
   - De beoogde ritmiek langs het park blijft volledig behouden.
3. *Functionele samenhang en gebruik*
   - Alle 108 woningen passen binnen de gebruiksregels; het aantal en type woningen staan niet ter discussie.
   - Voor parkeren wordt voldaan aan de algemene gebruiksregels en de totale parkeerbehoefte (inclusief 48 extra plaatsen t.b.v. bestaande woningen Citroengras) is afdoende gedekt.

De strijdigheden vloeien grotendeels voort uit de gedetailleerdheid en veroudering van het bestemmingsplan, niet uit het plan zelf. Het plan is consistent met de gebruiksregels, stedenbouwkundige uitgangspunten en de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Daarbij zijn ondergeschikte wijzigingen te verklaren door het verschil tussen het opgestelde matenplan en de bestemmingsplankaart. Dit is te verklaren doordat het matenplan in coördinaten is vastgelegd in het rijksdriehoekstelsel (nationaal coördinatensysteem) en de bestemmingsplankaart niet.
De afwijkingen zijn daarmee stedenbouwkundig aanvaardbaar, functioneel verantwoord en leiden niet tot onevenwichtige effecten.

1.2 De voorwaardelijke verplichting met betrekking tot spoortrillingen zou leiden tot onevenredige en niet doelmatige maatregelen

In het bestemmingsplan Hofstad IVb is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaalt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van hoofdgebouwen slechts kan worden verleend indien is aangetoond dat de trillingen in de gebouwen beperkt blijven tot

de in de SBR-richtlijn (stichting Bouwresearch) weergegeven waarden. Voorliggend bouwplan voldoet niet volledig aan deze verplichting, nu uit de trillingsonderzoeken volgt dat de streefwaarden voor nieuwbouw in de nachtperiode incidenteel worden overschreden.

Uit de rapportages van DGMR Bouw B.V. (bijlagen 12, 13 en 14) in combinatie met het afwegingskader van WeBoost (bijlage 15) blijkt echter het volgende:

- De overschrijding betreft uitsluitend enkele passages van beladen erts- en kalktreinen tijdens de nachtperiode. Het gaat om gemiddeld één à twee treinen per nacht. Overdag en in de avond wordt zonder uitzondering voldaan aan de SBR-streefwaarden voor nieuwbouw.
- De gemeten en berekende trillingssterkten blijven binnen de streefwaarden die gelden voor bestaande bouw. Daarmee is in milieuhygiënische zin sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- De gemiddelde trillingssterkte (Vper), bepalend voor hinderbeleving, ligt met waarden van 0,01 à 0,02 zeer laag. Slechts een beperkt deel van de bewoners kan in incidentele gevallen lichte tot matige hinder ondervinden.
- Het bouwplan is constructief geoptimaliseerd: de woningen worden op palen gefundeerd, de vloeren zijn in beton uitgevoerd en resonantie in het trillingsgevoelige frequentiegebied wordt vermeden. Deze maatregelen reduceren trillingen aanzienlijk.
- Verdere reductie zou uitsluitend mogelijk zijn door toepassing van kostbare en ingrijpende trillingsisolatie (ca. € 30.000 – € 40.000 per woning). Gezien de zeer beperkte overschrijding levert dit slechts marginale winst op voor het wooncomfort en is dit niet doelmatig.
- Vergelijkbare woningen aan de Edelsteen, op vergelijkbare afstand van het spoor en met vergelijkbare bouwwijze, ondervinden in de praktijk geen hinderklachten. Dit bevestigt dat ook bij de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Gelet hierop is de conclusie dat, ondanks een beperkte en incidentele overschrijding van de SBR-streefwaarden voor nieuwbouw in de nachtperiode, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is bedoeld om ernstige trillinghinder te voorkomen. Uit de onderzoeken volgt dat hiervan geen sprake is. Strikte toepassing van de verplichting zou leiden tot onevenredige en niet doelmatige maatregelen.

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

De afwijkingen met betrekking tot de maatvoering die hierboven zijn genoemd zijn marginaal van aard, stedenbouwkundig goed inpasbaar en passen binnen de uitgangspunten van de Visie omgevingskwaliteit 2020. Ondanks de beperkte en incidentele overschrijding van de SBR-streefwaarden is er nog steeds sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.4 *Op de aanvraag omgevingsvergunning voor deze plannen is het bindend adviesrecht 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’.

De aanvraag, de (bouw)tekeningen en onderbouwingen (spoortrilling en maatvoering) zijn bijgevoegd bij dit raadsvoorstel.

Aanvraagdocumenten die niet relevant zijn voor en zien op de strijdigheden met het bestemmingsplan kunnen niet betrokken worden bij het bindend advies en zijn daarom niet bijgevoegd bij dit raadsvoorstel. Het gaat hier om documenten zoals archeologie (wordt door de RCE 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 door de raad in 2020 vastgestelde bestemmingsplan is al rekening gehouden met de invulling van groen en biodiversiteit. Het nu voorliggende plan voorziet geen wijzigingen hierin.

Wel is het groenplan van 6 jaar geleden van Hofstad IVb - Hofpark geüpdatet naar de meest recente eisen en wensen over biodiversiteit. Er worden inheemse soorten, met verschillende bloeiperiodes toegepast en verschillende soorten bomen welke de biodiversiteit bevorderen. Daarnaast worden er wadi's aangelegd met ondergrondse infiltratiekratten. Deze natte omgeving draagt ook bij aan de biodiversiteit. Ook de zone langs het spoor wordt groen ingericht.

Kanttekeningen

1.1 Klachten over trillingshinder zijn niet uit te sluiten

Hoewel de overschrijding beperkt is en er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat, kan lichte hinder bij enkele treinpassages niet volledig worden uitgesloten. Daarbij is de prognose gebaseerd op metingen en simulaties die aansluiten bij de huidige situatie en bodemgesteldheid. Ervaringen bij vergelijkbare woningen in de omgeving ondersteunen echter de verwachting dat klachten niet of nauwelijks aan de orde zullen zijn.

Participatie

De gemeente Houten hecht groot belang aan een zorgvuldig participatietraject bij wijzigingen in de fysieke leefomgeving. Wanneer een externe partij initiatiefnemer is, ligt de primaire verantwoordelijkheid voor participatie bij deze partij. De rol van de gemeente is in dat geval voornamelijk informerend en adviserend.

Voor deze aanvraag is geen afzonderlijk participatietraject doorlopen ten aanzien van de specifieke strijdigheden. Dat is ook niet noodzakelijk gebleken, omdat het plan in zijn geheel – inclusief de nu voorliggende afwijkingen – al eerder met de omgeving is besproken. In de aanloop naar de vaststelling van het bestemmingsplan heeft participatie bovendien op meerdere momenten plaatsgevonden, wat onder meer heeft geleid tot aanpassingen zoals het toevoegen van extra parkeerplaatsen.

Financiën en formatie

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

Communicatie

De aanvraag is op 23 juli 2025 gepubliceerd op officielebekendmaking.nl 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 wordt op dezelfde wijze gepubliceerd als de aanvraag.

Voortgang

Na het collegebesluit wordt het raadsvoorstel doorgeleid naar de agendacommissie ter behandeling op 13 november 2025 met indien gewenst door (een van) de fracties behandeling in de RTG van 14 oktober 2025.

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).

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 Q4 2025 door de raad geëvalueerd te worden. Het nu voorliggende bindend adviestraject zal daarin meegenomen worden.

Houten, 16 september 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 deelgebied 1
2. Aanvraag omgevingsvergunning deelgebied 2
3. Situatie plangebied
4. Tekeningen woningontwerpen 1A
5. Tekeningen woningontwerpen 1B
6. Aanzichten woningontwerpen 2A
7. Aanzichten woningontwerpen 2B
8. Situatie toetsing bestemmingsplan
9. BOPA motivering deelgebied 1
10. BOPA motivering deelgebied 2
11. Visie omgevingskwaliteit (als onderdeel bestemmingsplan Hofstad IVb)
12. Trillingsonderzoek Houten
13. Brief doelmatigheid trillingsisolatie blok 2B
14. Invloed wijzigingen woningconstructie op spoortrillingen
15. Afwegingskader spoortrillingen Houten (WeBoost)

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

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

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 786142

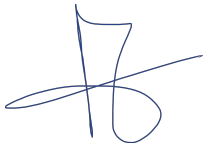
Onderwerp
Bindend advies omgevingsvergunning Hofstad IVb, deelgebied 1 en 2, (108 woningen)

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 september 2025 gelezen en besluit:

1. Een positief bindend advies te geven voor het planologisch mogelijk maken van:
   a. de realisatie van 49 woningen (plandeel 1), conform aanvraag omgevingsvergunning (881371).
   b. de realisatie van 59 woningen (plandeel 2), conform aanvraag omgevingsvergunning (882702).

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 13 november 2025.

De raad van de gemeente Houten,
De griffier a.i.,



M.A.J.R. Hermans

de voorzitter,



H.C. Heerschop