

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 318984

Houten, 30 november 2021



Onderwerp:

Kokermolen 1-11/De Molen 13-17 Houten, nieuwbouw 112 appartementen, commerciële ruimte en parkeergarage (UV20230).

Beslispunten:

1. Een ontwerp-Verklaring Van Geen Bedenkingen (verder: VVGB) af te geven voor het planologisch mogelijk maken van het realiseren van 112 appartementen, een commerciële ruimte en een parkeergarage;
2. De ontwerp-VVGB tevens aan te merken als een definitieve VVGB als er tijdens de ter inzagelegging geen zienswijzen worden ingediend die betrekking hebben op de ontwerp-VVGB.

Samenvatting

Op 25 juli 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van de sloop van twee kantoorgebouwen en de nieuwbouw van een appartementengebouw, een commerciële ruimte en een parkeergarage op de percelen Kokermolen 1-11 en De Molen 13-17 in Houten. Na aanpassing van de aanvraag gaat het om 112 appartementen.

De ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Molenzoom". Om die reden is voor het nieuw te bouwen complex een uitgebreide procedure met een VVGB van de gemeenteraad noodzakelijk.

Aanleiding

Er is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag betreft de nieuwbouw van 112 appartementen, een commerciële ruimte en een parkeergarage op de percelen Kokermolen 1-11 en De Molen 13-17 in Houten. De aanvraag voldoet niet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Molenzoom". Om medewerking te kunnen verlenen aan deze aanvraag is een afwijking van het bestemmingsplan nodig. Het college is bevoegd om te besluiten op de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Voorafgaand hieraan is echter een Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) van uw raad vereist, waarin wordt aangegeven dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Beoogd effect

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

Argumenten per beslispunt

1.1 Voor de aanvraag is een VVGB nodig.

Voor de aanvraag voor een omgevingsvergunning is het college het bevoegd gezag om een besluit te nemen. Gezien het feit dat de aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan is een VVGB vereist voordat een besluit genomen kan worden. Op 1 juli 2010 heeft de gemeenteraad een categorie gevallen aangewezen waarvoor geen VVGB benodigd is. Aangezien de totale investering die met de uitvoering van de gevraagde omgevingsvergunning gemoeid is meer dan € 500.000 zal bedragen, valt de aanvraag niet binnen de categorie gevallen waarvoor geen VVGB benodigd is. Deze VVGB moet worden afgegeven door de gemeenteraad, tenzij sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende situatie is daar geen sprake van.

1.2 De aanvraag past in de Kantorenstrategie gemeente Houten en de visie op de Molenzoom.

In de Kantorenstrategie gemeente Houten wordt aangegeven dat de visie op de Molenzoom de leidraad is voor verdere ontwikkelingen. In deze visie is het gebied van de Kokermolen 1-11 en De Molen 13-17 aangewezen als transformeerbare locatie naar wonen.

De huidige grotendeels leegstaande kantoorgebouwen liggen in het middengebied van de Molenzoom. Een gebied waarvan het belang van behoud als kantoorgebied minder significant is. Transformatie van kantoor naar wonen wordt in dit gebied gestimuleerd. Voorliggende aanvraag past binnen dit uitgangspunt. Ondanks dat hier momenteel volgens bestemmingsplan 'Molenzoom' een kantoorbestemming van toepassing is.



318984

1.3 De ontwikkeling past binnen het locatievoorstel naar aanleiding van motie 120.

Op grond van motie 120 heeft het college onlangs een lijst van mogelijke ontwikkellocaties benoemd. In de raadsvergadering van 23 november 2021 heeft de raad ingestemd met deze locaties. De locatie van het Luno-complex is één van de voorgestelde locaties.

1.4 De nieuwbouw wordt duurzaam gebouwd

Plan Luno wordt duurzaam gerealiseerd. De energie zal grotendeels lokaal worden opgewekt. Er wordt gebruik gemaakt van luchtwarmtepompen die energie onttrekken uit de buitenlucht. Deze energie wordt vervolgens gebruikt om de woningen te verwarmen en warmwater te bereiden. Dit energieconcept is all-electric en dus gasloos. Verder wordt het gehele dakvlak voorzien van ca. 400 zonnepanelen. Deze zonnepanelen wekken circa 40% van de stroom op die de warmtepompen gebruiken. Voor de resterende benodigde stroom wordt gebruik gemaakt van 100% groene stroom afkomstig uit zonneparken. Hierdoor is er geen sprake van CO₂-uitstoot en is het energieconcept CO₂-neutraal. Het appartementengebouw wordt uitgevoerd met HR++ glas, hoogwaardige isolatie en een lage luchtdoorlatendheid om te voldoen aan de wettelijke EPC-eis (= Energieprestatiecoëfficiënt, die aangeeft hoe energiezuinig het gebouw is). Er wordt circulair gebouwd. Zie hiervoor de bijgevoegde notitie 'Circulair bouwen in Luno' (bijlage 1.1).

1.5 De ontwikkeling past binnen de Woonvisie.

In de door de raad vastgestelde Woonvisie 2016 – 2025 is bepaald, dat er in de komende jaren vooral gebouwd moet worden voor senioren, starters, gezinnen en sociale huur. De voorliggende ontwikkeling zal voorzien in huurappartementen in het middensegment bestemd voor senioren, starters en kleine huishoudens. De ontwikkeling past binnen de doelstellingen van de Woonvisie. Met initiatiefnemer is anterieur vastgelegd dat het middenhuurniveau voor de helft van de appartementen langjarig behouden blijft. Tevens is afgesproken dat doorstromers vanuit Viveste voorrang bij de verhuur krijgen. Daarnaast krijgen ook hulpverleners en onderwijzend personeel voorrang bij toewijzing.

1.6 De aanvraag omgevingsvergunning is in lijn met werkwijze 'van buiten naar binnen' en vraag gestuurd handelen.

Door de uitgebreide vergunningenprocedure (met de benodigde VVGB) te volgen (in plaats van een bestemmingsplanprocedure), wordt gehandeld in het belang van de aanvrager. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de wens van het college en de raad om vraag gestuurd te handelen in de vorm van 'van buiten naar binnen' te werken.

1.7 Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Conform 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 (bijlage 1). 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 wordt tussen de gemeente en de aanvrager een anterieure overeenkomst gesloten.

1.8 Het plan is vanuit stedenbouw akkoord.

In de huidige situatie bevinden zich in het plangebied twee kantoorgebouwen. Het gebouw De Molen 1-11 aan de zijde van De Molen met een hoogte van drie bouwlagen en oostelijk daarvan het gebouw Kokermolen 13-17 met een variërende hoogte van drie tot vijf bouwlagen. Tussen beide kantoorgebouwen bevindt zich een parkeerterrein. Het bestemmingsplan "Molenzoom", dat ter plaatse van toepassing is, bepaalt dat dit perceel bestemd is voor kantoren. Voor het kantoorpand aan De Molen geldt respectievelijk een maximale goot- en nokhoogte van 8 m en 12 m, voor het kantoorpand aan De Kokermolen geldt voor het zuidelijke deel van het bouwvlak een maximale bouwhoogte van 18 m en voor het noordelijke deel van het bouwvlak een maximale bouwhoogte van 12 m.

In de nieuwe situatie zal een gebouw gerealiseerd worden met een woonfunctie. Het gesloten bouwblok kent een wisselende massaopbouw, waardoor het bouwblok stedenbouwkundig is afgestemd op de directe omgeving. Aan de noordzijde is de laagste bouwmassa gesitueerd met een bouwhoogte van 3,5 bouwlagen (10,62 m). De bovenste bouwlaag ligt teruggesprongen ten opzichte van de voorgevel, zodat er geen schaalconfrontatie met de tegenoverliggende rijwoningen aan de Zaagmolen plaatsvindt.

Aan de zijde van De Molen en aan de zijde van de Rondweg trapt de bouwmassa van noord richting zuid geleidelijk op. De hoogste bouwmassa is aan de zuidzijde gesitueerd, waar het bouwblok het fietspad begeleidt. Hier bedraagt de bouwhoogte 5,5 bouwlaag (circa 16,74 m). Aan de zuidzijde van het plangebied is een hogere bouwhoogte passend in de omgeving doordat hier reeds gebouwen van vijf bouwlagen zijn gesitueerd.

1.9 De ontwikkeling voorziet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein

Door het verkeerskundig bureau Goudappel Coffeng is een onderbouwing gemaakt ten aanzien van de benodigde parkeerplaatsen. Daarbij wordt aangegeven dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn dan in de Nota Parkeernormen (2013) is opgenomen door de situering van het gebouw, de doelgroep bewoners en het gebruik van een deelauto-concept.

1.10 Er is sprake van een aanvaardbaar geluidsniveau op de gevels van de woningen

De berekende geluidsbelasting vanwege het railverkeer op de spoorlijn Utrecht - Culemborg ligt lager dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

De geluidsbelasting op de gevels van de toekomstige bebouwing zorgt voor overschrijding ten gevolge van wegverkeer van de voorkeursgrenswaarde grenzend aan de Rondweg en de Molen. In het plan worden maatregelen getroffen om de overschrijding van de geluidsbelasting te minimaliseren. De gevels van de bebouwing grenzend aan de Rondweg en de Molen worden voorzien van geluidswerend isolatieglas. Dit zorgt voor een sterke reductie van de geluidsbelasting. In een stedelijke omgeving als het gebied rond de Kokermolen worden de berekende geluidsniveaus alleszins aanvaardbaar geacht voor een goed woonklimaat. De berekende geluidsniveaus van het wegverkeer liggen lager dan de maximale ontheffingswaarde, zodat hogere waarden voor de appartementen kunnen worden vastgesteld.

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

De ontwerp-VVGB zal samen met de ontwerpvergunning ter inzage worden gelegd. Tegen het ontwerpbesluit 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 indien er geen zienswijzen worden ingediend, hoeft de raad niet nogmaals gevraagd te worden een besluit te nemen over de gevraagde VVGB. Dit zorgt voor een snellere besluitvorming.

Kantttekeningen

1.1 Het plan gaat uit van een lagere parkeerbehoefte.

In het plan is een aparte berekening opgenomen inzake de parkeerbehoefte. Deze wijkt af van de geldende parkeernorm en rekent met verwacht gebruik op basis van doelgroep en een deelauto-concept. Indien onverhoopt de parkeerbehoefte groter blijkt, is er in de nabijheid genoeg parkeergelegenheid voor handen. In eerste instantie op de Kruisboog en langs de Molen. In later stadium kan bij de toekomstige ontwikkeling van de Kokermolen bekeken worden of er parkeergelegenheid kan worden gecreëerd.

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 adviserend.

De initiatiefnemer heeft conform de participatieleidraad een participatieplan gemaakt, dat zij samen met het bureau de Wijde Blick al grotendeels heeft uitgevoerd en nog zal afronden.

Tevens is er op diverse momenten overleg geweest met de direct aanwonenden van de Zaagmolen, alsook de omliggende bedrijven en de bewonersgroep Molenzoom. Dit heeft geleid tot aanpassingen in het ontwerp, alsook de inrichting van de openbare ruimte aan de zijde van de Zaagmolen. Op veel punten zijn de aangegeven wensen van de belanghebbenden overgenomen, waarbij aandachtspunten blijven de vrees voor parkeren op de Zaagmolen, de massa van het gebouw en de inrichting van de openbare ruimte (inclusief een trafo-huis). In samenspraak met de aanwonenden van de Zaagmolen is een inrichtingsplan opgesteld dat als uitgangspunt voor verdere uitwerking zal dienen. Mede geïnspireerd door het plan van de bewonersgroep Molenzoom zullen gemeente, initiatiefnemers en buurtbewoners met elkaar in overleg blijven bij de verdere uitwerking en aansluiting op het omliggende gebied. Tevens is met initiatiefnemer afgesproken dat zij er alles aan doet om de beschikbare inpandige parkeerplaatsen volledig te benutten voor de bewoners van het Luno complex.

De wijzigingen in het ontwerp zijn opgenomen in bijgevoegde 'Visualisatie ontwerpwijzigingen participatietraject Luno' (bijlage 1 - onderdeel 1.14).

Financiën en formatie

De aanvraag betreft een particulier initiatief en heeft in beginsel geen financiële gevolgen voor de gemeente. Voor de totale ontwikkeling wordt een anterieure overeenkomst gesloten en voor de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning worden de gebruikelijke leges in rekening gebracht.

Communicatie

De aanvraag omgevingsvergunning is op 5 augustus 2020 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad "t Groentje". De directe omgeving zal op de hoogte worden gesteld van het plan zodat zij de mogelijkheid hebben om in te spreken tijdens de behandeling in de RTG en worden uitgenodigd voor de behandeling in de gemeenteraad.

Na het afgeven van de VVGB door de raad zal het ontwerpbesluit op de aanvraag ter inzage worden gelegd. Eenieder kan vervolgens een zienswijze indienen. Deze mogelijkheid wordt bekendgemaakt in het (digitale) gemeenteblad.

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, 30 november 2021

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

A.J. Barink

G.P. Isabella

Meegezonden bijlagen bij dit voorstel

1. Ruimtelijke onderbouwing (UV20230) met de meest relevante bijlagen 1.1 t/m 1.14

Verantwoordelijke wethouder(s)

1e PoHo: Sander Bos

2e PoHo: Kees van Dalen

Zaaknummer

725872

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 318984



gemeente Houten

Onderwerp

Kokermolen 1-11/De Molen 13-17 Houten, nieuwbouw 112 appartementen, commerciële ruimte en parkeergarage (UV20230). [Error! Reference source not found.](#)

Beslispunten

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 30 november 2021 gelezen en besluit:

1. Een ontwerp-Verklaring Van Geen Bedenkingen (verder: VVGB) af te geven voor het planologisch mogelijk maken van het realiseren van 112 appartementen, een commerciële ruimte en een parkeergarage;
2. De ontwerp-VVGB tevens aan te merken als een definitieve VVGB als er tijdens de ter inzagelegging geen zienswijzen worden ingediend die betrekking hebben op de ontwerp-VVGB.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 25 januari 2022.

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

D. Berends

G.P. Isabella