

- A. Wat is nu de precieze procedure voor dit traject? Waarover gaat het college en waarover gaat de raad?
- A. Waarom is er een onderscheid in maximale “uitkraging” bij nieuwbouw (70 cm) versus 1,5 m bij een transformatie en/of renovatieopgave?
- A. Wat zijn de geluidswaarden op deze locatie?
- A. In de bijlage staat dat de appartementen 40 tot 62 m² zijn. Klopt dat? En zijn er afspraken gemaakt over de prijs in relatie tot de vloeroppervlakte, of wordt dat vrijgelaten aan de ondernemer (390K lijkt toch wel fors bij een oppervlakte van 40m²)

1. Procedure

Een kavelpaspoort is geen wettelijk product in de Wro, Wabo, of nu, Omgevingswet. Het geeft alleen kaders op basis waarvan de gemeente het wenselijk acht af te wijken van een ruimtelijk plan (visie/bestemmingsplan/omgevingsplan).

Er moet altijd nog een ruimtelijke procedure gevolgd moeten worden om een bouwplan ruimtelijk-juridisch mogelijk te maken. Die procedure is vastgelegd in de wet. De aanvrager/initiatiefnemer bepaalt de procedure in zijn/haar aanvraag; een verzoek tot wijziging van een ruimtelijk plan of een verzoek om een (uitgebreide) vergunning. Afhankelijk van de te volgen procedure is de raad of het college bevoegd.

In het geval van De Molen 37, waar onder het oude regime Wro en Wabo een vergunning is aangevraagd, is het mogelijk om met een afwijking op het bestemmingsplan medewerking te verlenen (art. 2.12.1.a.2 Wabo jo. Bijlage II art. 4.9 Bor). Het nemen van een besluit is dan een college bevoegdheid.

2. Onderscheid bij balkons

De Molenzoom is momenteel een werkgebied met kantoorgebouwen met een zakelijke uitstraling. Om te transformeren naar een fijne leefomgeving waar huidige en nieuwe Houtenaren kunnen wonen, werken en recreëren moet het gebied worden opgewaardeerd. Zowel qua openbare ruimte en verkeersveiligheid als uitstraling en gebruikswaarde van de gebouwen.

Op de Molenzoom ligt de nadruk op realisatie van betaalbare appartementen waarbij de buitenruimte als balkon moeten worden gerealiseerd. Daarom is het belangrijk de verblijfswaarde en uitstraling van balkons vast te leggen, de bewoners hebben immers geen tuin zoals vele andere Houtenaren. Door te kiezen voor een maximale uitkraging van 70cm bij nieuwbouw, wordt een geheel uitkragend balkon vermeden en een half-uitkragend balkon mogelijk gemaakt. Half-uitkragende balkons hebben vooral bij lagere verdiepingshoogtes veel voordelen betreft beeldkwaliteit en verblijfskwaliteit. Ze bieden een deels beschutte private buitenruimte, (vooral bij lage bouwhoogte mbt inkijk), waarin zowel van zon als schaduw kan worden genoten. Bovendien maakt het balkon deel uit van het gebouw wat een uniform fraai beeld oplevert. Daarbij moet grond onder uitkragende balkons worden uitgegeven vanwege praktische beheerszaken. Door balkons zo min mogelijk uit te laten kragen wordt dit zoveel mogelijk beperkt, en blijft er meer ruimte over ten behoeve van klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Bij een transformatie van een kantoorgebouw naar een woongebouw staat deze keuze voor kwaliteit op gespannen voet met de ambitie van het realiseren van betaalbare woningen. Het is kostbaar om in een bestaand gebouw een half-uitkragend balkon te realiseren (bv. Door de bestaande thermische schil). Daarom is een geheel uitkragend balkon (1,5m) toegestaan onder aanvullende bepaalde beeldkwaliteitseisen zoals te lezen in het kavelpaspoort.

3. Geluid

In dit stadium is gebruik gemaakt van geluidsnormen van de '[Geluidsbelastingkaarten EU-richtlijn Omgevingslawaaï 2021](#)' die voor Houten is gemaakt en in 2022 is vastgesteld door het college. Dit zegt in zijn algemeenheid iets over de geluidbelasting op De Molen ter hoogte van het project. Bij de vergunningprocedure moet een akoestisch onderzoek overlegd worden waaruit blijkt dat het niveau op de gevel en het binnen niveau aan de wettelijke eisen.

4. Prijzen

De initiatiefnemer bepaalt uiteindelijk de vloeroppervlakte van een wooneenheid in de vergunningaanvraag. Deze wordt door hen te koop gezet, 'de markt' bepaalt uiteindelijk de prijs.