Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 336541
Zaaknummer: 749980

Houten, 31 augustus 2021

gemeente Houten

Onderwerp:
Nieuwbouw Openbare Basisschool (OBS) De Velduil en sportzaal Eggeveld

Beslispunten:
1. Een ontwerp Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB) af te geven voor het planologisch mogelijk maken van de nieuwbouw van De Velduil en een sporthal aan het Eggeveld zoals weergegeven in bijlage 1;

2. In het geval dat er na publicatie geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp VVGB als definitief te beschouwen zodat het college zonder tussenkomst van de raad de omgevingsvergunning kan verlenen.

Samenvatting
In januari van dit jaar heeft de raad krediet verleend voor de bouw van de nieuwe OBS De Velduil aan het Eggeveld. OSB De Velduil is een fusie van OBS Klavertje Vier en OBS De Brug.
De school wordt in opdracht van het schoolbestuur gebouwd. Het ontwerp is gereed en de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Omdat het plan afwijkt van de geldende beheersverordening Houten Noord en Zuid zal de vergunning via een uitgebreide procedure worden verleend. Dit betekent dat de gemeenteraad vooraf een Verklaring van Geen Bedenkingen moet afgeven voordat het college de vergunning kan verlenen.

In deze procedure geeft de raad als eerste een ontwerp-VVGB af. Deze ontwerp-VVGB wordt samen met het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning gepubliceerd en beiden worden vervolgens 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder kan een zienswijze indienen. De ingediende zienswijzen worden met een reactie van het college en met het voorstel om een definitieve VVGB af te geven, aan de raad aangeboden. Als er geen zienswijzen worden ingediend kan de VVGB direct als definitief worden beschouwd.

Het schoolbestuur heeft een aanvraag omgevingsvergunning met een ruimtelijke onderbouwing ingediend. Deze aanvraag gaat bij dit raadvoorstel.

Het plan voor de Velduil aan het Eggeveld omvat een nieuw schoolgebouw en een nieuwe sportzaal vormgegeven als twee losse, alzijdige gebouwen. Op het plein worden zoveel mogelijk bestaande bomen behouden en worden er ook nieuwe toegevoegd. Een groot deel van het plein wordt uitgevoerd als gazon zodat er een prettig en groen schoolplein ontstaat.
De zichtlijnen door het plan verbinden de omliggende bebouwing met het plan en de naastgelegen groenzone.

Aanleiding
Op 12 januari 2021 heeft de raad ingestemd met de nieuwbouw ten behoeve van de Openbare Basisschool (OBS) De Velduil aan het Eggeveld en heeft de benodigde kredieten ter beschikking gesteld.

De openbare basisscholen Klavertje Vier en De Brug zijn samengegaan in de nieuwe OBS De Velduil. Op de locatie van OBS Klavertje Vier aan het Eggeveld zal de nieuwe school voor 350 leerlingen en een nieuwe sporthal worden gerealiseerd.
Het schoolbestuur heeft een ontwerp voor de nieuwe school en een sporthal (bijlage 1) laten maken en heeft inmiddels overleg gehad met ouders, gebruikers en omwonenden en de aanvraag voor de omgevingsvergunning is ingediend.

Op de locatie geldt de Beheersverordening Houten Noord en Houten Zuid. Het ontwerp van de nieuwe school en de nieuwe sporthal wijken af van de huidige school en gymzaal. Voor de ontwikkeling is een uitgebreide procedure met een Verklaring van Geen Bedenking (VVGB) van de gemeenteraad

noodzakelijk. Om medewerking te kunnen verlenen is dus een planologische afwijking van de beheersverordening nodig. Het college is bevoegd om te besluiten op de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Voorafgaand hieraan is echter een Verklaring van Geen Bedenking (VVGB) van de raad vereist, waarin de raad aangeeft dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Beoogd effect

Het verkrijgen van de VVGB van de gemeenteraad om het voorliggende plan planologisch mogelijk te maken en daarmee het mogelijk maken van de bouw van de school en de sportzaal.

Argumenten per beslispunt

1.1 Het plan sluit aan bij het raadsbesluit van 12 januari 2021 voor de nieuwbouw van drie scholen in Houten.

In het raadbesluit van 12 januari jl. heeft de raad ingestemd met de nieuwbouwplannen voor drie scholen, waaronder de nieuwbouw voor De Velduil. Dit besluit omvatte o.a. de keuze voor de nieuwbouw voor de Velduil op de oude locatie van OBS Klavertje Vier aan het Eggeveld en het beschikbaar maken van de benodigde budgetten.

1.2 Het plan voor de nieuwe school en de nieuwe sportzaal zijn optimaal in de omgeving ingepast en geven de locatie een verbindende en groene uitstraling.

De architect heeft een plan gemaakt waarbij twee losse, gelijkvormige gebouwen in een zo groen mogelijke omgeving zijn geplaatst. Hierdoor ontstaan zichtlijnen door het plan waardoor de plek met de omliggende woningen en de groenzone wordt verbonden. De gebouwen zijn “alzijdig” gesitueerd en vormgegeven, dat wil zeggen dat de gebouwen aan alle zijden de uitstraling van voorkanten hebben. Het groen ligt aan alle zijden, zodat de plek door alle omwonenden als prettig en groen kan worden ervaren.

De school en de sporthal zijn optimaal gepositioneerd t.o.v. de zon, zodat de energievraag van de gebouwen minimaal wordt. De gebouwen hebben geen nissen en onoverzichtelijk plekken en met de zichtlijnen verbetert de sociale veiligheid op het terrein. Het schoolplein bestaat naast verharding ook vooral uit gras waardoor de plek nog groener wordt.

1.3 Het plan past in zijn omgeving.

Het ontwerp van school is getoetst door onze stedenbouwkundig adviseur van Compositie 5. Deze heeft met het plan ingestemd. De nieuwe gebouwen krijgen een nieuwe positie op het schoolterrein en een stedenbouwkundige toets was daardoor gewenst. Het advies was om de school en het schoolplein zoveel mogelijk met de naastgelegen groenzone te verbinden en zoveel mogelijk bomen te laten staan en zo nodig bij te planten. Het ontwerp voorziet hierin.
Het plan is stedenbouwkundig en ruimtelijk passend binnen de directe omgeving.

1.4 Er zijn geen verkeerstechnische bezwaren bij het bouwplan.

Het plan is door verkeersbureau Goudappel Coffeng getoetst op verkeersveiligheid. Er is gekeken naar parkeren en de aanrijroutes voor fietsers en auto’s.

Volgens het verkeersrapport zijn er 40 parkeerplaatsen nodig en zullen er 48 worden gerealiseerd/gehandhaafd. Het betreft een bestaande schoollocatie en deze voldoet nog steeds. De schoollocatie is bij het ontwerpen van de wijk De Geer begin jaren 1980 al goed ingepast. Er zijn goede aanrijroutes voor fietsers via vrij liggende fietspaden en door woonstraten waar de maximumsnelheid 30 km/h is. De aanrijdroutes voor auto’s vanaf de inprikkers De Weide en Het Veld bestaan in hoofdzaak uit buurtstraten die dit verkeer eenvoudig kunnen verwerken. Wat aantallen kinderen, auto’s en fietsers betreft vallen de berekende waarden ruim onder van CROW-normen die bijzondere maatregelen rond scholen noodzakelijk zouden maken.

Er is voldoende parkeerruimte rond het plan. Het verkeersadvies geeft aan dat er 40 parkeerplaatsen nodig zijn. Er zijn nu 48 parkeerplaatsen aanwezig en er zijn ook weer 48 parkeerplaatsen in het plan opgenomen. Er moet ook invulling geven worden aan het klimaatbeleid en het terugdringen van de hoeveelheid verharding. Daarom zal voor het surplus van 8 parkeerplaatsen in eerste instantie alleen de ruimte worden gereserveerd en zullen deze parkeerplaatsen pas worden aangelegd als na de realisatie van de school en de gymzaal blijkt dat deze toch noodzakelijk zijn.

1.5 Voor de voetbalkooi is een goede alternatieve locatie gevonden.
Door de gekozen plaats van de nieuwe gebouwen op het terrein en de nieuwe inrichting is de nu aanwezige voetbalkooi op het schoolplein niet meer inpasbaar. De voetbalkooi wordt veel gebruikt door kinderen uit de omgeving. Ook wordt de voetbalkooi gebruikt door de school zelf. Het plan voorziet nu in een nieuwe plek van de voetbalkooi op een speelveld direct ten Zuidwesten van het schoolterrein. Dit speelveld wordt nu vooral gebruikt om honden uit te laten. Bij de informatieavonden voor bewoners zijn er geen bezwaren geuit tegen deze locatie (de verslagen van deze avonden zijn te vinden in bijlage 2 en 3).

1.6 Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met een afwijking van de beheersverordening.
Er is een VVGB nodig bij bouwplannen die niet passen binnen het planologische kader en die boven een bepaald bedrag uitkomen aan bouwkosten. Volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan bij strijdigheid met de beheersverordening 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 goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.7 Er is een VVGB van de raad nodig.
Het college is bevoegd gezag bij het nemen van een besluit op een aanvraag omgevingsvergunning. In een aantal gevallen moet er voordat een besluit genomen kan worden een VVGB gevraagd worden aan de gemeenteraad. Op 1 juli 2010 heeft de gemeenteraad een categorie bouwplannen aangewezen waarvoor geen VVGB van de raad nodig is. Omdat de totale bouwkosten voor het realiseren van de school en sporthal meer bedragen dan € 500.000 vallen ze buiten deze uitzonderingscategorieën en is er een VVGB van de raad vereist.

1.8 Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.
De initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (bijlage 1). In de onderbouwing is ingegaan op de relevante beleidsvelden en de milieu- en omgevingsaspecten. De betreffende rapporten die hiervoor zijn uitgevoerd, zijn aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd (zie bijlage 1-b).
Er is onderzoek gedaan naar Flora en Fauna, bodemkwaliteit, geluidhinder en verkeer. Op geen van deze aspecten zijn zaken aangetroffen die zich verzetten tegen de bouw van de nieuwe school met sporthal.

1.9 De gebouwen worden Energie Neutraal.
De school en de sporthal moeten volgens het bouwbesluit Bijna energie neutraal (BENG) zijn. De ambitie van de gemeente en het schoolbestuur is om de gebouwen volledig energie neutraal te maken. Hiervoor moeten extra zonnepanelen op het dak van de gebouwen geplaatst worden. De gemeente zal met het schoolbestuur een constructie opzetten waarbij de extra zonnepanelen gefinancierd worden door de vervallen energie kosten. Met een vergelijkbare oplossing kan ook de gemeentelijke sporthal energieneutraal gebouwd worden.

2.1 Deze werkwijze zorgt voor het sneller kunnen nemen van een besluit op een aanvraag omgevingsvergunning.
Als er geen zienswijzen binnen komen op het plan, kan de ontwerp-VVGB direct worden aangemerkt als een definitieve VVGB. De raad hoeft niet opnieuw gevraagd te worden om een definitieve VVGB te verlenen, omdat het besluit ongewijzigd van de versie die is voorgelegd aan de raad, wordt vastgesteld.

Kanttekeningen

1.1 Bewoners van de Snoeksloot hebben bezwaar tegen de gekozen locatie van de sporthal.
Naast een nieuw schoolgebouw voorziet het bouwplan in de bouw van een nieuwe sportzaal. In de huidige situatie staat er ook al een gymzaal op de locatie aan het Eggeveld. Nu staat de gymzaal tegen de westgrens van de locatie en de nieuwe plek is meer naar de oostkant van het terrein. Hiermee wordt de afstand van de sporthal tot de bebouwing van de Snoeksloot kleiner en daar maken de betreffende bewoners bezwaar tegen.

De school en de sporthal krijgen een andere plek op het terrein. Zo worden deze gebouwen optimaal ingepast in bestaand en nieuw groen en ontstaat er een plan dat vriendelijk en groen over komt voor alle omliggende bebouwing. Door de voorgestelde positionering van de gebouwen ontstaat het effect van losse gebouwen in het groen met zichtlijnen die omliggende bebouwing, het schoolterrein en de groenzone aan elkaar verbinden. Verplaatsen van het gebouw zal dit effect te niet doen.

Wel kan aan een aantal andere bezwaren tegemoetgekomen worden door tussen de sporthal en de Snoeksloot/Geersloot iets meer ruimte te creëren. Hierdoor wordt bestaand groen nog beter ontzien, ontstaat er ruimte voor extra bomen en wordt het beeld vanuit de Snoeksloot nog groener.. Daarbij kan hierdoor de toegang naar het schoolplein vanuit de Eggeveld, naast de sporthal worden verbeterd. Dit is nu zo in het ontwerp verwerkt.

De brief van de bewoners en het antwoord is bij het voorstel gevoegd. (bijlage 4).

1.2. Er wordt in illegale, verdovende middelen gehandeld in en om de huidige voetbalkooi aan het Eggeveld.

In het kader van het nieuwbouwplan De Velduil wordt de voetbalkooi die nu op het schoolplein staat, verplaatst naar een locatie naast het schoolplein. Enkelen omwonenden hebben in de informatiebijeenkomst aangegeven dat de huidige voetbalkooi zeer regelmatig wordt bezocht door gebruikers en leveranciers van verboden verdovende middelen.

Het schoolbestuur bevestigt dit. Omdat dit helaas niet de enige plek is in Houten waar dit gebeurt, zal dit in een breder kader bezien moeten worden. Genoemde drugsoverlast zal vanuit openbare orde- en veiligheidsbeleid bestreden moeten worden. Omdat de betreffende voetbalkooi ook goed gebruikt wordt door de school en de bewoners uit de omgeving is opheffen van de voetbalkooi niet gewenst.

Groen en biodiversiteit

Rond de huidige school ligt een grotendeels verhard schoolplein. Het nieuwe schoolplein wordt voor meer dan 50 procent gras. Om de school en de sporthal te kunnen bouwen moeten er vijf bomen worden gekapt. Er komen acht nieuwe bomen bij. Voor het overige worden de bestaande bomen gehandhaafd.

Uit de QuickScan Flora en Fauna blijkt dat er geen verblijf of nestplaatsen van beschermde dieren of planten op het terrein aanwezig zijn. Er zal een ecologisch werkprotocol worden opgesteld, zodat door de sloop en de nieuwbouw de te behouden natuurwaarden zo min mogelijk belast worden. De school zal ook natuur inclusief gebouwd worden. Er zullen nestplekken voor vogels, vleermuizen enz. worden ingebouwd.

Participatie

De school heeft twee informatiebijeenkomsten op 20 januari 2020 en 22 april 2021 gehouden met omwonenden. Daarvan zijn verslagen gemaakt (bijlage 2 en 3). Het plan is goed ontvangen.
De omwonenden hebben daarbij verschillende opmerkingen gemaakt over het verkeer, de ontsluiting en het gebruik van de voetbalkooi op het schoolplein door personen die in verdovende middelen handelen. Al deze vragen zijn beantwoord en op enkele details zijn de gevraagde aanpassingen doorgevoerd. Om de toegang van de fietsenstalling aan de noordoosthoek te verbeteren is een naastgelegen parkeerplaats vervallen.

Met de veiligheidsmedewerkers van de gemeente zal onderzocht worden wat er gedaan kan worden om de handel in verdovende middelen op het nieuwe schoolplein en bij de nieuwe voetbalkooi te ontmoedigen en bij voorkeur te beëindigen. Met de bewoner die de overlast heeft aangekaart is gesproken. Het plaatsen van verlichting die om 22:00 uur uitgaat kan een bijdrage leveren. Voor het overige moet er ingezet worden op handhaving.

Bewoners van de Snoeksloot, die over het Geerpad en Geersloot zicht hebben op de schoollocatie, hebben schriftelijk hun zorgen geuit bij de locatie van de sporthal in het plan. Zij vinden dat de sporthal op de plek van de huidige gymzaal zou moeten worden gebouwd. Ook het verlies aan groen en de bereikbaarheid vanuit het Eggeveld van de aan de zuidzijde geplande fietsenstalling, baart hen zorgen. Het aantal autoparkeerplaatsen vindt men te klein en men is bedacht voor schade aan wortels van de bestaande bomen. Op 14 juli 2021 is er gesproken met deze bewoners.

Toen is aangegeven dat het een integraal ontwerp betreft en dat in dat kader de locatie van de school, de sportzaal en inrichting van het schoolplein zo gekozen zijn dat het prettig is voor alle omwonenden. Ook is aangegeven dat verplaatsing van de sporthal naar de oude locatie niet wenselijk is omdat dat afbreuk doet aan de kwaliteit van het ontwerp. Verplaatsing van de sportzaal naar zijn huidige locatie verslechtert de zichtlijnen en het verbindende effect tussen de plek, de groenzone en de omliggende bebouwing.

Wel is aangegeven dat bomen en het groen langs de Geersloot en het naastgelegen pad worden gehandhaafd en worden uitgebreid. Ook is de toegang naar de fietsenstalling aan de noordoosthoek verbeterd door een parkeerplaats te laten vervallen.

In het ontwerp is nu de sporthal ca. 4 meter naar het noordwesten opgeschoven en is de fietsenstalling verplaatst naar de plek ten noorden van de sportzaal. Hierdoor kan aan de zijde van de Snoeksloot bestaand groen nog meer worden ontzien en ontstaat er ruimte voor nieuwe bomen. De toegang naar het schoolplein bij de sportzaal is ruimer en verkeersveiliger gemaakt.

De brief en het antwoord zijn ook bijgevoegd (bijlage 4).

Financiën en formatie

Omdat huisvestingkosten van onderwijs voor rekening komen van de gemeente is er geen anterieure overeenkomst gesloten, waarbij het schoolbestuur de plankosten vergoed en het planschaderisico op zich neemt. Binnen het budget voor de nieuwbouw dat door de gemeente is vrijgemaakt, moeten ook de plankosten en eventuele planschade worden verrekend.

Communicatie

Het schoolbestuur heeft twee bijeenkomsten gehouden met omwonenden. Het plan is daar goed ontvangen.
Met de bewoners van de Snoeksloot is een apart overleg geweest op 14 juli 2021.
De ontwerp-omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt in ”'t Groentje” en ligt daarna met de bijbehorende documenten, waaronder de ontwerp-VVGB, zes weken ter inzage. De direct omwonenden zullen hiervan door de gemeente persoonlijk d.m.v. een brief op de hoogte gesteld worden.

Voortgang

Na het besluit van de raad op 5 oktober 2021. wordt de ontwerp-VVGB gepubliceerd en ligt deze, samen met de ontwerp-omgevingsvergunning 6 weken ter inzage. Eenieder kan in deze periode een zienswijze indienen.

Als er geen zienswijzen worden ingediend kan de ontwerp-VVGB direct als definitief worden beschouwd en is er in feite geen raadbehandeling meer nodig. Als dit zich voordoet zal dit via het raadbericht aan de raad worden medegedeeld.

Als er wel zienswijzen worden ingediend zal er opnieuw een raadsbehandeling volgen waarbij de raad gevraagd wordt een gewijzigde, definitieve VGGB af te geven.

Na het afgeven van de definitieve VVGB kan het college de omgevingsvergunning verlenen.

De verwachting is dat in november 2021 de vergunning verleend kan worden. Na het verstrijken van de beroepstermijn van 6 weken kan de bouw in maart/april 2022 van start gaan. Als alles volgens plan verloopt, kan De Velduil medio 2023 worden opgeleverd.

Houten, 31 augustus 2021
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Barink G.P. Isabella

Bijlagen

1. Bouwplan OBS De Velduil met Ruimtelijke Onderbouwing inclusief bijlagen
2. Verslag informatieavond nieuwbouw OBS De Velduil d.d. 22 januari 2020
3. Verslag informatieavond Nieuwebouw OBS De Velduil d.d. 23 april 2021
4. E-mail en bezwaarschrift bewoners Snoeksloot locatie sportzaal en reactie gemeente d.d. 24 juni 2021.

Verantwoordelijke portefeuillehouders college
1e PoHo: Kees van Dalen.
2e PoHo: n.v.t.

Raadsbesluit *(gewijzigd in de raadsvergadering van 7 oktober 2021)*

Voorstelnummer: 336541

Onderwerp:
Nieuwbouw Openbare Basisschool (OBS) De Velduil en sportzaal Eggeveld

Beslispunten:
1. Een ontwerp Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB) af te geven voor het planologisch mogelijk maken van de nieuwbouw van De Velduil en een *gymzaal* aan het Eggeveld zoals weergegeven in bijlage 1;

2. In het geval dat er na publicatie geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp VVGB als definitief te beschouwen zodat het college zonder tussenkomst van de raad de omgevingsvergunning kan verlenen.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 7 oktober 2021.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier, de voorzitter,

C.M.S. Visser G.P. Isabella