Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 345920
Zaaknummer: 757342

Houten, 21 december 2021

gemeente Houten

Onderwerp:

Nota van Zienswijzen en Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) nieuwbouw Kindcentrum De Velduil (OBS) en gymzaal aan het Eggeveld.

Beslispunten:

1. De Nota van Zienswijzen Nieuwbouw Kindcentrum De Velduil en gymzaal d.d. 10 december 2021 (bijlage a-1) vast te stellen.

2. Een definitieve VVGB af te geven voor de gewijzigde omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van het Kindcentrum De Velduil en een gymzaal aan het Eggeveld.

Samenvatting

Op 31 mei 2021 is door Openbaar Onderwijs Houten een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de nieuwbouw van Kindcentrum De Velduil en een gymzaal. Kindcentrum De Velduil is een fusie tussen OBS Klavertje Vier en OBS De Brug. De gymzaal is een gemeentelijke voorziening die zowel door de school als door sportverenigingen wordt gebruikt.

Het ontwerp voorziet in twee losse gebouwen; een school en een gymzaal (zie bijlage 2).

De ontwikkeling past niet binnen de geldende beheersverordening “Houten Noord en Zuid”. Om die reden is voor de nieuwbouw een uitgebreide procedure met een Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad noodzakelijk.

Op 7 oktober 2021 heeft de gemeenteraad een ontwerp-Verklaring Van Geen Bedenkingen (ontwerp-VVGB) afgegeven voor dit project. Daarop heeft het college een ontwerpbesluit op de aanvraag genomen. Dit ontwerpbesluit, de ontwerp-VVGB en de achterliggende stukken hebben van 28 oktober 2021 tot en met 9 december ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Bewoners van de Snoeksloot/Baarssloo/Eggeveld hebben voorgesteld om de nieuwe gymzaal op de huidige locatie aan de westkant van het perceel te bouwen. Zo behoudt men meer vrij uitzicht vanuit de woningen aan de Snoeksloot en het Eggeveld. Een bewoner van het Eggeveld deed het voorstel om de opstelling van de gebouwen een kwartslag te draaien.

Aan een aantal voorgestelde wijzigingen uit de Zienswijzen kan tegemoetgekomen worden. Het zwaartepunt van het fietsparkeren op het schoolplein is naar het zuiden verplaatst. Dit om te stimuleren dat leerlingen via de vrij liggende fietspaden aan de zuidzijde van het plan naar de school rijden. Achter de parkeervakken is een voetpad toegevoegd. Dit voorkomt dat leerlingen achter in- en uitrijdende auto’s moeten lopen. Er zal onderzocht worden of een vorm van eenrichtingverkeer rond de school kan worden ingesteld. Dit kan opstoppingen en onnodig manoeuvreren met auto’s verminderen.

De verplaatsing van de gymzaal naar een andere locatie op het terrein wordt niet gehonoreerd. Het ontwerp voorziet in twee losse, alzijdige gebouwen die centraal op een groene locatie staan. Hierdoor zou het door alle omwonenden als prettig en groen ervaren kunnen worden. Door de gekozen opstelling van gebouwen en de zichtlijnen en wandelroutes worden de schoollocatie en de omliggende woningen met het Kooikerspark verbonden. De voorgestelde wijzigingen van de locatie van de gymzaal verstoren de balans en doen de genoemde positieve effecten deels te niet. In de Nota van Inlichtingen is dit verder toegelicht (bijlage 1).

Voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend moet de gemeenteraad de definitieve VVGB afgeven voor de gewijzigde omgevingsvergunning.

Aanleiding

De ontwerp-Verklaring Van Geen Bezwaar (VVGB) en de ontwerp-omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van het Kindcentrum De Velduil en bijbehorende gymzaal hebben van 28 oktober 2021 tot en met 9 december 2021 ter inzage gelegen. Iedereen kon binnen die periode een zienswijze indienen. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen. In de bijgaande Nota van Zienswijzen d.d.10 december 2021 is de reactie van het college weergegeven (bijlage 1).

Omdat een zienswijze is ingediend kan de ontwerp-VVGB niet worden aangemerkt als een definitieve VVGB en moet de raad worden gevraagd de Nota beantwoording zienswijzen vast te stellen en een definitieve VVGB voor dit project te geven.

Het college moet instemmen met de Nota van Zienswijzen, maar deze is pas na vaststelling door de raad definitief. Als de raad ook de definitieve VVGB heeft afgegeven kan door het college de definitieve omgevingsvergunning verleend worden.

Beoogd effect

Het verkrijgen van de definitieve VGGB van de gemeenteraad om de nieuwbouw van Kindcentrum De Velduil en de gymzaal aan het Eggeveld planologisch mogelijk te maken.

Argumenten per beslispunt

1.1 De zienswijzen zijn beoordeeld en geven aanleiding tot een enkele aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. In de zienswijze van de bewoners van de Snoeksloot e.o. wordt het voorstel gedaan om de gymzaal op de huidige locatie te bouwen. Een bewoner van het Eggeveld deed het voorstel om de opstelling van de gebouwen een kwartslag te draaien.

In de Nota van Zienswijzen is aangegeven waarom er vastgehouden wordt aan het voorgestelde plan. Daarbij is de locatie van de nieuwe gymzaal meer in de noordoosthoek van de kavel gepland. De inrichting van het omliggende terrein en het schoolplein wordt n.a.v. de zienswijzen wel gewijzigd. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt het zwaartepunt van het fietsparkeren op het schoolplein naar het zuiden verplaatst. Dit om te stimuleren dat leerlingen en ouders op de fiets via de vrijliggende fietspaden aan de zuidzijde van het plan naar de school komen.

In de Nota van Zienswijzen d.d. 10 december 2021 (bijlage 1) is toegelicht waarom de gekozen locaties van de gebouwen bijdragen aan een prettige, verbindende en groene omgeving voor alle omwonenden. Door een centrale positionering in een groene omgeving kan het plan door alle omwonden als groen worden ervaren. Door de gekozen positie van de gebouwen ontstaan verbindende zichtlijnen en looproutes die de wijk met het Kooikerspark verbinden. Ook bij het Geerpad en de Roerdomsweide wordt met dit plan de groene beleving versterkt.

Ook is aangegeven waarom de door de indieners van de zienswijze aangedragen posities dat niet doen. Als de school en de gymzaal naar de westrand van het perceel zouden worden geschoven, wordt het plan aan die zijde afgesloten en raakt het plan uit balans. De verbindende zichtlijnen en looproutes verdwijnen.

De architect heeft een plan gemaakt waarbij twee losse, gelijkvormige, “alzijdige” gebouwen in een zo groen mogelijke omgeving komen te staan. De “alzijdige” gebouwen hebben aan alle zijden de uitstraling van een voorkant en door de positionering ontstaan zichtlijnen en looproutes die de wijk ten noorden en de groenzone ten zuiden van de school verbinden.

Naast de stedenbouwkundige argumenten heeft de nieuwe positie van de gymzaal als voordeel dat de oude gymzaal kan blijven staan zolang de nieuwe in aanbouw is. Dit beperkt kosten voor de gemeente en overlast voor de gebruikers.

1.2 De Nota van Zienswijzen moet ook door de raad worden vastgesteld.

De zienswijze heeft zowel betrekking op de ontwerp-VVGB als het ontwerpbesluit. Als onderdeel van zijn besluit over de VVGB stelt de raad de Nota van Zienswijzen vast. Hierna kan het college met

gebruikmaking van de VVGB van de raad de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van het Kindcentrum De Velduil en de gymzaal aan het Eggeveld verlenen.

2.1 Het plan sluit aan bij het raadbesluit van 5 oktober 2021 om een ontwerp-VVGB af te geven
Het nu voorliggende plan komt vrijwel geheel overeen met het plan waarvoor de raad op 5 oktober jl. een ontwerp-VVGB heeft afgegeven. Alleen de inrichting van het schoolplein is ten aanzien van fietsparkeren en extra voetpaden gewijzigd.

2.2 Er zijn geen verkeerstechnische bezwaren tegen het bouwplan.
In het kader van de ontwerp-VVGB was het plan al door verkeersbureau Goudappel Coffeng getoetst op verkeersveiligheid. Er is daarbij gekeken naar parkeren en de aanrijroutes voor fietsers en auto's. 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 per uur is. De aanrijroutes voor auto's vanaf de inprikkers De Weide en Het Veld bestaan in hoofdzaak uit buurtstraten die dit verkeer eenvoudig kunnen verwerken. De berekende aantallen kinderen, auto's en fietsers vallen ruim onder van CROW-normen (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek) 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 45 parkeerplaatsen aanwezig. Er zijn nu totaal 47 parkeerplaatsen in het plan opgenomen. Daarvan worden er 40 parkeerplaatsen direct aangelegd en voor 7 parkeerplaatsen wordt ruimte gereserveerd.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt het zwaartepunt van het fietsparkeren op het schoolplein naar het zuiden verplaatst. Dit om te stimuleren dat leerlingen en ouders op de fiets via de vrijliggende fietspaden aan de zuidzijde van het plan naar de school komen. Bij de parkeerplaatsen aan het Eggeveld wordt het voetpad tussen de parkeerplaatsen en het schoolplein gelegd. Zo wordt voorkomen dat leerlingen achter in- en uitrijdende auto's moeten lopen en fietsen.

In één van de informatieavonden werd de suggestie gedaan om één-richtingsverkeer in te stellen om te voorkomen dat op het smalle deel van het Ploegveld opstoppingen en verkeersonveilige situaties ontstaan. Deze suggestie wordt onderzocht.

2.3 Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.
In overeenstemming met 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 ruimtelijke onderbouwing bevat. De initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor deze aanvraag (bijlage 2). In de onderbouwing wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de onderbouwing is ingegaan op de diverse relevante beleidsvelden en de milieu- en omgevingsaspecten. De onderzoeken die hiervoor zijn uitgevoerd zijn aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd (Bijlage 1-b). Er is onderzoek gedaan naar Flora en Fauna, bodemkwaliteit, geluidhinder en verkeer. Er zijn geen redenen gevonden, die de bouw van de nieuwe school met gymzaal onmogelijk zouden maken.

Kanttekeningen

1.1 De kans bestaat dat de indieners van de zienswijzen in beroep gaan tegen het besluit van het college om een omgevingsvergunning te verlenen.
Hoewel een aantal aangedragen elementen uit de zienswijzen worden overgenomen, wordt de voorgestelde wijziging van de locatie van de gymzaal niet gehonoreerd. Dit gaat te veel ten koste van de kwaliteit van het plan. De kans bestaat dat de indieners van de zienswijze beroep zullen aantekenen tegen het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning. In een bodemprocedure kan dit 1 tot 1,5 jaar vertraging opleveren.

Deze mogelijke vertraging betekent dat De Velduil nog langer op gescheiden locaties moet werken en dat is onderwijs-technisch ongewenst. Daarnaast brengt vertraging het risico van kostenstijging met zich mee. Bouwkosten zijn de afgelopen jaren fors gestegen en het ziet er naar uit dat dit nog doorzet.

Verplaatsing van de gymzaal geeft echter niet de garantie dat er niet door andere bewoners beroep wordt aangetekend. Daarbij kan het voorgestelde plan om de oude gymzaal te blijven gebruiken tot de nieuwe klaar is, niet doorgaan. En dit zou juist de kosten verlagen en overlast voor gebruikers verminderen.

Participatie

Voordat de ontwerp-VVGB in de gemeenteraad behandeld werd hebben er totaal vier bijeenkomsten met omwonenden plaatsgevonden. Van drie bijeenkomsten is een verslag gemaakt (zie bijlage 3 t/m 5).

In deze informatieavonden is de locatie van de gymzaal en het verkeer rond de school besproken. Daarbij heeft het schoolbestuur aangegeven dat zij de gymzaal niet op de huidige plek kon handhaven en de voorkeur geeft aan de door de architect voorgestelde locatie aan de oostzijde van het plangebied.

De suggestie van omwonenden om een vorm van één-richtingsverkeer rond de school te introduceren is onderzocht. Er wordt een informeel één-richting verkeer rond de school ingesteld. De school zal de ouders die hun kinderen met de auto komen halen en brengen oproepen om via Het Ploegveld aan te rijden en via Het Eggeveld of de Roerdompweide weer weg te rijden. De schoolkinderen hebben hiervoor verkeersborden gemaakt. Bij de OBS Ridderspoor werkt dit al goed en verbetert de verkeersveiligheid.

Bij de informatieavonden voor bewoners zijn er geen bezwaren geuit tegen de nieuwe locatie van de voetbalkooi bij de Roerdomsweide. In de zienswijze wordt wel gewezen op de overlast die de voetbalkooi veroorzaakt. Om te voorkomen dat de discussies rond de voetbalkooi de voortgang van de nieuwbouw van de school en de gymzaal belemmeren, is de nieuwe locatie van de voetbalkooi aan de Roerdompweide uit de omgevingsvergunning gehaald. De plaatsing van de voetbalkooi krijgt een eigen procedure. Dit betekent dat de voorgestelde locatie eerst nog met de direct omwonenden wordt besproken. Dit kan nog gevolgen hebben voor de exacte locatie, verlichting enz.

Financiën en formatie

Alle kosten rond de nieuwbouw van de school en de gymzaal komen ten laste van de gemeente en het krediet voor de nieuwbouw van de school. Dat geldt voor de realisatie- en plankosten. Ook eventuele planschade moet uit dit krediet worden gedekt.

Als er beroep wordt aangetekend bij de rechtbank en er ook nog hoger beroep wordt aangetekend, dan zal de start bouw 1 à 1,5 jaar vertragen. Dit brengt financiële risico’s met zich mee, zoals stijgende bouwkosten.

De huidige prijsontwikkelingen op de markt leiden ertoe dat het beschikbaar gestelde krediet niet toereikend is voor de nieuwbouw van de school. Het krediet is bovendien bepaald op prijspeil 2020. Een vertraging van het bouwproces brengt het risico van verdere kostenstijging met zich mee.

Communicatie

Het besluit van de gemeenteraad om een definitieve VGGB af te geven en de door het college definitief verleende omgevingsvergunning worden gepubliceerd. Publicatie vindt plaats in de gemeenterubriek in ‘t Groentje en in de nieuwe publicatie site voor overheidsbeschikkingen DROP en staan daarna zes weken open voor beroep.

Alle direct omwonenden krijgen hiervan ook persoonlijk schriftelijk bericht.

Voortgang

Na positieve besluitvorming door de raad kan de omgevingsvergunning worden verleend. Hierna ligt de omgevingsvergunning zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan er beroep worden aangetekend tegen het besluit van het college. Dit beroep moet eerst bij de rechtbank worden ingesteld. Daarna is er nog hoger beroep mogelijk bij de raad van state.

De omgevingsvergunning kan eind maart 2022 onherroepelijk zijn als er geen beroep tegen de verleende omgevingsvergunning wordt aangetekend. De start bouw is voorzien in het 3e kwartaal van 2022 en de bouw zal ruim een jaar duren.

Als er wel beroep wordt aangetekend bij de rechtbank en er wordt ook nog hoger beroep aangetekend bij de Raad van State, dan zal de start bouw 1 à 1,5 jaar vertraging oplopen.

Dit betekent dat De Velduil nog 1,5 jaar langer op gescheiden locaties moet werken en dat is vanuit het onderwijs gezien een ongewenste situatie.

Houten, 22 december 2021
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Barink G.P. Isabella

Bijlagen:
1 Nota van zienswijze VVGB Kindcentrum De Velduil en gymzaal aan het Eggeveld d.d. 10 december 2021 met bijlagen.
2 Ontwerp Omgevingsvergunning Kindcentrum De Velduil en gymzaal inclusief bijlagen en gewijzigde situatietekening d.d. 24 december 2021
3 Verslag info avond d.d. 22 januari 2020
4 Verslag informatieavond d.d. 2 april 2021
5 Verslag informatieavond d.d. 1 oktober 2021

Verantwoordelijke portefeuillehouders college
1e PoHo: Kees van Dalen

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 345920

Onderwerp:
Zienswijzen en Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) nieuwbouw Kindcentrum De Velduil (OBS) en gymzaal aan het Eggeveld.

Beslispunten:

1. De Nota van Zienswijzen Nieuwbouw Kindcentrum De Velduil en gymzaal d.d. 10 december 2021 (bijlage a-1) vast te stellen.

2. Een definitieve VVGB af te geven voor de gewijzigde omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van het Kindcentrum De Velduil en een gymzaal aan het Eggeveld.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 15 februari 2022.

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

D. Berends G.P. Isabella