Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 343263
Zaaknummer: 755157

Houten, 16 november 2021

gemeente Houten

Onderwerp:
Vaststelling Ontwerpbestemmingsplan Provincialeweg 57-58

Beslispunten:

1. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Provincialeweg 57-58’ ongewijzigd vast te stellen, zoals weergegeven in:

   a. de bij dit voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan ‘Provincialeweg 57-58’, d.d. 2 november 2021;
   b. het bij het voorstel behorende GML-bestand van het bestemmingsplan met als idn: NL.IMRO.0321.0700PROVWEG5758-VSBP.

Samenvatting

Op 24 augustus 2021 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. De terinzagelegging heeft plaatsgevonden in de periode van 2 september 2021 tot en met 13 oktober 2021. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een nieuwe woning te realiseren en om de twee bestaande bedrijfswoningen om te zetten naar woningen, waarvan één met een beroep-aan-huis in de vorm van dagbesteding voor zorg- en/of hulpvragende mensen.

Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd door de raad vast te stellen

Aanleiding

De huidige eigenaren willen de percelen Provincialeweg 57 en 58 herontwikkelen. Ze wensen de agrarische bestemming in te leveren, een groot deel van de voormalige bedrijfsbebouwing te slopen en alle daar omheen liggende verharding te verwijderen. Hiervoor in de plaats wil men de twee bestaande bedrijfswoningen in de monumentale boerderij omzetten naar zelfstandige woningen en een nieuwe, derde woning realiseren. Daarnaast wil men aan de Provincialeweg 57 een beroep-aan-huis exploiteren in de vorm van dagbesteding voor zorg- en/of hulpvragende mensen. Tot slot is op dit moment een deel van de agrarische opstallen in gebruik ten behoeve van het hobbymatig houden van maximaal zes pony’s en voor het stallen van grote machines ter onderhoud van perceel. Dit wil men behouden.

Binnen de bestemming die nu op het perceel rust zijn uitsluitend bedrijfswoningen toegestaan en is het niet mogelijk om een derde woning te realiseren. Er moet dus door de Raad een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie worden vastgesteld om de ontwikkeling juridisch en planologisch mogelijk te maken. Voor dit ontwerpbestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ‘Ruimte voor ruimte-regeling’ en de experimenteerstatus van het Eiland van Schalkwijk.

Het ontwerpbestemmingsplan, dat ten behoeve van deze ontwikkeling is opgesteld, heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Op 16 november 2021 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd aan de Raad aan te bieden ter vaststelling.

Beoogd effect

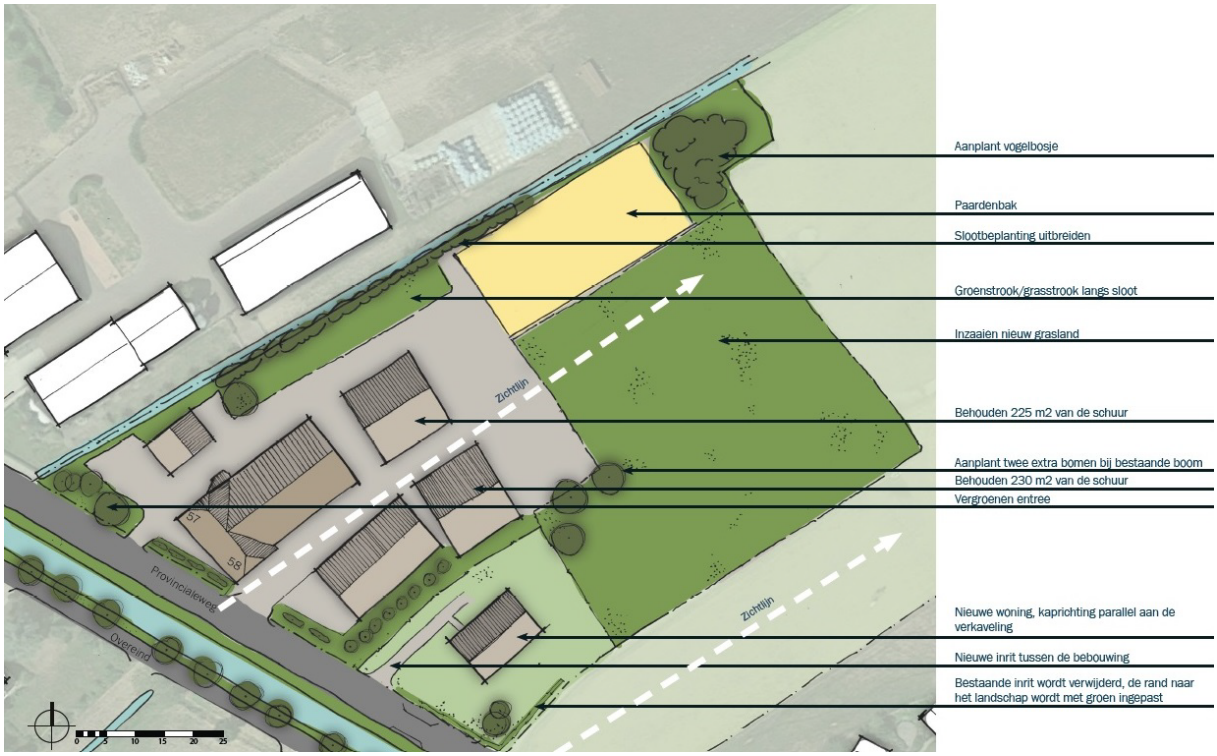
Het vastleggen van een nieuw juridisch en planologisch kader voor het realiseren van een nieuwe woning en het omzetten van twee bedrijfswoningen naar woningen, waarvan één met een beroep-aan-huis in de vorm van dagbesteding.

Argumenten per beslispunt

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk om drie wooneenheden en de dagbesteding op de percelen te realiseren.

De percelen zijn gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Eiland van Schalwijk’. Hierin hebben de percelen de bestemming ‘Agrarisch’. Binnen deze bestemming is het plangebied voorzien van een bouwvlak met twee wooneenheden binnen de monumentale boerderij.

De agrarische bedrijfsvoering is al een tijd geleden beëindigd op het perceel. De initiatiefnemer wil nu deze locatie herontwikkelen tot wonen binnen de ‘Ruimte voor ruimte-regeling’. Een vereiste bij deze regeling is dat alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Omdat de initiatiefnemer een deel wil behouden voor hobbymatige doeleinden, wordt tevens gebruik gemaakt van de experimenteerruimte van het Eiland van Schalkwijk. Ter compensatie wordt extra ruimtelijke kwaliteit toegevoegd in de vorm van groen en biodiversiteit. Dit leidt tot de volgende indeling:



Om de herontwikkeling mogelijk te maken wordt op de percelen allereerst circa 1100m2 aan agrarische opstallen en 2500 m2 aan verharding verwijderd. Ongeveer 700m2 van de agrarische opstallen blijft behouden ten behoeve van het hobbymatig houden van maximaal zes pony’s en voor het stallen van de machines om het perceel van 3,5 hectare te onderhouden. De paardenbak wordt verplaatst en gesitueerd achter de reeds bestaande bebouwing. In ruil wordt een woning gerealiseerd met een inhoud van max. 660 m3 (met een goothoogte van max. 3,2m en een bouwhoogte van max. 9m). Dit is conform de ‘Ruimte voor ruimte-regeling’.

De twee wooneenheden binnen de boerderij blijven gehandhaafd. De bewoners van Provincialeweg 57 zullen middels een specifieke aanduiding een beroep-aan-huis in de vorm van dagbesteding voor zorg- en/of hulpvragende mensen uit kunnen oefenen. Onderdeel van de dagbesteding bestaat uit de verzorging van de aanwezige pony’s.

Het vigerend bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling niet mogelijk. Daarom is voorliggend ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

1.2 Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet voorliggend bestemmingsplan worden vastgesteld. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen dit bestemmingsplan.
Binnen de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, zijn er geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Er is dan ook geen aanleiding om het plan te wijzigen. Het plan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

1.4 De wettelijke overlegpartners zijn om advies gevraagd en hebben geen bezwaren.
In het kader van het wettelijk vooroverleg, artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening, is het plan voor advies voorgelegd aan de provincie, de veiligheidsregio Utrecht (VRU) en het Hoogheemraadschap (HDSR). De overlegpartners stemmen in met voorliggend plan.

1.5 Er zijn geen planologische of milieutechnische belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.
Voor de ontwikkeling zijn alle relevante onderzoeken uitgevoerd. Er zijn geen milieutechnische of planologische bezwaren. Ook is deze ontwikkeling passend binnen het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

1.6 Het bestemmingsplan laat zien dat deze ontwikkeling niet leidt tot aantasting van het landschap.
Qua bebouwing, hoogte van bebouwing, situering van bebouwing en groenaankleding van het perceel wordt rekening gehouden met de uitstraling en inrichting van de omliggende percelen. Er is gekozen om de nieuwe woning aan de Provincialeweg te positioneren, waarmee rekening wordt gehouden met het ritme van het bebouwingslint. Met deze locatie wordt het uitzicht aan de overzijde niet geblokkeerd en blijven zichtlijnen zoveel mogelijk behouden.

1.7 In het ontwerpbestemmingsplan is aandacht besteed aan biodiversiteit.
Met het verplaatsen van de paardenbak, het slopen van de voormalige bedrijfsbebouwing en het verwijderen van de verharding ontstaat meer ruimte voor groen. De leegkomende vlakte naast de paardenbak wordt als een grote paardenweide ingezaaid. Achter op het erf komt tegen de paardenbak een vogelbosje dat als schuilplaats dient voor vogels, kleine zoogdieren en insecten. Daarnaast wordt de bebouwing en het erf landschappelijk ingepast met groene randen van gras, heesters en bomen. Met deze wijzigingen vindt er een vergroening plaats op het perceel en draagt het bij aan het versterken van de biodiversiteit in het gebied.

1.8 In het plan wordt rekening gehouden met de duurzaamheidswensen van de gemeente.
Met de initiatiefnemer is in de anterieure overeenkomst afgesproken dat bij de nieuw te bouwen woning zowel de gebouwgebonden energiebehoefte als het verwachte elektriciteitsgebruik afgedekt wordt met ter plaatse opgewekte duurzame energie. De nieuw te bouwen woning voldoet daarmee aan de laatste wettelijke en gemeentelijke duurzaamheidseisen/-wensen.

1.9 Het betreft een noodzakelijke stap in de bestemmingsplanprocedure.
De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad binnen 12 weken na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan dient te beslissen omtrent vaststelling. Dit betreft een termijn van orde.

Kanttekeningen

N.v.t.

Participatie

Participatie initiatiefnemer
De initiatiefnemer heeft zijn plan op informele basis met omwonenden besproken. Deze hebben ingestemd met het voorgenomen plan.

Participatie formele procedure
Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Financiën en formatie

Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeente met het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan. Het verhaal van de gemeentelijke kosten en de eventuele planschadekosten is gewaarborgd in een anterieure overeenkomst.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Houtens Nieuws, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan kan ook digitaal geraadpleegd worden via de gemeentelijke webviewer (0321.roview.net) en het landelijke loket op ruimtelijkeplannen.nl. In de publicatie wordt ook aangegeven op welke wijze beroep kan worden ingediend.

Voortgang

De Raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op 25 januari 2022 vast te stellen. Men heeft zes weken na de publicatie van het vaststellingsbesluit de mogelijkheid om een beroep in te dienen of voorlopige voorziening aan te vragen. Indien dit niet het geval is, zal het bestemmingsplan na deze periode onherroepelijk worden. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, zal de initiatiefnemer de benodigde vergunningen aanvragen.

Evaluatie

N.v.t.

Houten, 25 januari 2022

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten

de secretaris,	de burgemeester,
A.J. Barink	G.P. Isabella

Bijlagen

1. Toelichting NL.IMRO.0321.0700PROVWEG5758-VSBP d.d. 01-02-2021
2. Voorschriften NL.IMRO.0321.0700PROVWEG5758-VSBP d.d. 01-02-2021
3. Verbeelding NL.IMRO.0321.0700PROVWEG5758-VSBP d.d. 01-02-2021
4. Landschappelijke inpassing Provincialeweg 57-58 Schalkwijk d.d. 16-09-2021
5. Bodemonderzoek
6. Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai
7. Oriënterend onderzoek beschermde flora & fauna
8. AERIUS-berekening d.d. 16-08-2021
9. AERIUS gebruiksfase

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Hilde de Groot
2e PoHo: n.v.t.

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 343263

Onderwerp
Vaststelling Ontwerpbestemmingsplan Provincialeweg 57-58

1. De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 25 januari 2022 gelezen en besluit:

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

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

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