Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 605597
Zaaknummer: 785608

Houten, 10 januari 2023

gemeente Houten

Onderwerp:
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan “Houtens Hart” aan de Korte Schaft 21a-j en 23a-j

Beslispunten:

1. De “Zienswijzennota bestemmingsplan Houtens Hart” vast te stellen;

2. Het bestemmingsplan “Houtens Hart” gewijzigd vast te stellen zoals weergegeven in:
   a. de bij het voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan Houtens Hart met bijlagen;
   b. het bij het voorstel behorende digitale (GML-) bestand van het bestemmingsplan met als idn: NL.IMRO.0321.0630KORTESCHAFT-VSBP

Samenvatting
Op 24 augustus 2021 heeft het college besloten om het ontwerp bestemmingsplan "Houtens Hart" ter inzage te leggen.

Dit bestemmingsplan maakt het juridisch planologisch mogelijk om 14 bedrijfswoningen te realiseren aan de Korte Schaft 21a t/m j en 23a t/m j. Op deze manier ontstaan 14 woon-werkeenheden op het bedrijventerrein de Schaft.

Het bestemmingsplan heeft van 2 september 2021 tot en met woensdag 13 oktober 2021 ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen binnen gekomen. Het plan kan, met inachtneming van deze zienswijzen, gewijzigd door de raad worden vastgesteld. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de Zienswijzennota bestemmingsplan Houtens Hart (bijlage 10).

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd door de raad vast te laten stellen.

Aanleiding
Initiatiefnemer is voornemens op de tweede bouwlaag van de bedrijfsgebouwen 'Houtens Hart' bedrijfswoningen te realiseren. Dit is een voornemen dat alle gebruikers van de bedrijfspanden met initiatiefnemer delen. Deze locatie, gelegen aan de Korte Schaft 21a t/m j en 23a t/m j te Houten, op bedrijventerrein De Schaft, vormt een blok van 14 bedrijfspanden die een hoogwaardige en moderne uitstraling kennen. Het gaat om twee rijen, beide bestaande uit zeven bedrijfsgebouwen, waar tussenin parkeerplaatsen aanwezig zijn. De gebouwen bestaan uit twee bouwlagen.

In het vigerende bestemmingsplan 'Koppeling-De Schaft' is wonen in de gebouwen niet toegestaan. Om wonen planologisch mogelijk te maken is dus een herziening van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wro noodzakelijk. Ten behoeve van de beoogde gebruikswijziging is derhalve een bestemmingsplan opgesteld (bijlage 1).

Beoogd effect
Het juridisch en planologisch mogelijk maken van bedrijfswoningen op de 2e bouwlaag van de bedrijfspanden aan de Korte Schaft 21a t/m j en 23a t/m j.

Argumenten per beslispunt
1.1 De ingediende zienswijzen hebben geen invloed op de opzet van het plan.
In de periode van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ontvangen. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn gesprekken gevoerd tussen initiatiefnemer en de indieners van de zienswijze. Dit heeft geleid tot enkel aanpassingen in het bestemmingsplan, die ervoor zorgen dat de privacy van de omwonenden beter gewaarborgd wordt. Deze aanpassingen zijn een verbetering van het plan en zijn

ondergeschikt aan de opzet van het plan. Hiermee kan het bestemmingsplan in de normale procedure vastgesteld worden.

De “Zienswijzennota bestemmingsplan Houtens Hart” is in het bestemmingsplan opgenomen en bij dit voorstel gevoegd als bijlage 10.

2.1 De realisatie van 14 bedrijfswoningen past binnen het Houtens beleid.
De realisatie van de 14 woon-werkeenheden is in lijn met de Woonvisie 2021-2030. Ook biedt het invulling aan de ambities uit beleidsnota 'Ontwikkeling De Schaft'. Hierin is opgenomen dat het van meerwaarde is als woon-werkunits gerealiseerd worden in de nabijheid van de woningen rondom de Albers Pistoriusweg. Hier is bij voorliggend plan sprake van, aangezien de bedrijfspanden naast deze woonwijk liggen. Tevens ligt het daarbij voor de hand dat de woningen een relatie hebben met werken. Ook hier is sprake van, omdat de woningen direct boven de bedrijven komen te liggen en alleen als bedrijfswoning gebruikt mogen worden. Daarmee kunnen de panden als woon-werkunits aangemerkt worden. Het plan voorziet hiermee in een meer gedifferentieerd woningaanbod zoals gewenst in deze beleidsnota.

De panden hebben energielabel A, wat betekent dat de panden reeds een goede energieprestatie behalen. Desalniettemin zijn de eigenaren voornemens de mogelijkheden voor verduurzaming te verkennen. Hierbij wordt gedacht aan het verder isoleren van de gevels, het plaatsen van zonnepanelen en het opwekken van energie uit warmte. Niet alleen energie krijgt aandacht, maar ook wordt rekening gehouden met klimaatbestendigheid. Hierbij wordt het verbeteren van de waterberging van de daken in ogenschouw genomen, door water vast te houden in bijvoorbeeld plantenbakken. Tevens zijn enkele eigenaren van plan onderzoek te doen naar het plaatsen van vogelhuisjes en vleermuiskasten.

2.2. Uit het bestemmingplan blijkt dat er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
Het plan betreft het wijzigen van het gebruik van de bestaande panden. De invloed op de omgeving is daarmee beperkt.
Doordat de planlocatie zich bevindt op een bedrijventerrein is de omgeving niet specifiek ingericht op de woonfunctie. Echter is het voorzieningenniveau voldoende om geen afbreuk te doen aan het woon- en leefklimaat. Er sprake is van voldoende parkeerplaatsen bij de panden. Het plangebied is gesitueerd tussen verschillende bestaande woonwijken en ligt in de buurt en openbaar groen, waar voldoende speelmogelijkheden voor kinderen te vinden zijn. Tevens is op de hoek van de Albers Pistoriusweg en het Spoorwachterspad een speelveld aangelegd. Deze bevindt zich nog geen 75 meter van het plangebied.
Voor het bestemmingsplan is een aanmeldnotitie vormvrije M.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze aanmeldnotitie blijkt dat het plan geen nadelige milieueffecten tot gevolg heeft.

Kanttekeningen

2.1 In een eerder plan is de woonbestemming door de Raad van State vernietigd
In een eerdere versie van het bestemmingsplan is de woonbestemming door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. Deze uitspraak had betrekking op het feit dat in de bestemming ‘Bedrijventerrein’ van het bestemmingsplan ‘Koppeling-De Schaft’ het begrip ‘wonen’ niet specifiek genoeg was opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Doordat niet specifiek was aangegeven dat het bedrijfswoningen betreft, kon niet worden voldaan aan de milieuzonering van de aanwezige bedrijven.
In dit plan zijn alle bedrijfspanden opgenomen is onderbouwd dat de woningen alleen als bedrijfwoning gebruikt mogen worden, waardoor dit milieutechnisch wel passend.

2.2 Het college is niet overtuigd dat dit de beste oplossing is.
Het is de vraag of deze invulling voor het combineren van wonen en werken op deze locatie leidt tot een goede ruimtelijke ordening. Het past in principe in de lijn van de in 2014 vastgestelde beleidsnota “Ontwikkeling De Schaft”, waarin een ontwikkeling richting een woonwerklandschap wordt voorgesteld.
Gezien de inrichting van het terrein komt de menging van functies hier echter zo dicht bij elkaar, dat het risico op ernstige overlast aanwezig is. In het bestemmingsplan is wel gekozen voor het toestaan van beperkte bedrijfscategorieën tot maximaal categorie 2, de te verwachten hinder van deze bedrijven is echter dusdanig dat de combinatie van wonen en werken acceptabel wordt geacht.

2.3 De kans op illegale bewoning bestaat.
De kans is aanwezig dat er woonsituaties ontstaan die niet verbonden zijn aan de aanwezige bestaande bedrijven, zeker gezien de huidige woningnood.
Indien zich dit voordoet dient daar handhavend tegen opgetreden te worden.

2.4 Het niet vaststellen van het plan past niet binnen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
In het voorgaande traject is reeds een besluit genomen om het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. In het kader van behoorlijk bestuur ligt het in de lijn der verwachtingen om het voorstel voor besluitvorming aan te bieden aan de raad.
Mocht ervoor gekozen worden om het bestemmingsplan niet vast te stellen, dan bestaat het risico dat initiatiefnemer een schadeclaim gaat indienen in verband met het niet nakomen van geschapen verwachtingen. Bovendien moet er dan gehandhaafd worden op het feit dat het bewonen niet gelegaliseerd wordt en de huidige bewoner er dan illegaal woont.

2.5 In de nieuwe situatie is het slechts beperkt mogelijk de biodiversiteit te versterken.
Het plan betreft het wijzigen van het gebruik van de bestaande bebouwing. Omdat de oorspronkelijke ontwikkeling gericht was op het realiseren van bedrijfsruimte is ten tijde van de bouw weinig ruimte gereserveerd voor groen. Aangezien in het bestemmingsplan de bebouwingsmogelijkheden niet worden gewijzigd, kan hierbij geen verplichting opgenomen worden voor de vergroening van het perceel.
Wel is aan initiatiefnemer meegegeven om aandacht te hebben voor het versterken van de biodiversiteit. Concreet kunnen de volgende aanpassingen uitgevoerd worden.
Aan de west- en zuidzijde beplanting aanleggen voor een groenere uitstraling van de locatie die daarnaast meerwaarde heeft voor insecten en vogels. Mogelijk kunnen op het binnenterrein plantenbakken of gevelbeplanting geplaatst worden. Ook bestaat de mogelijkheid om groene daken met sedum aan te leggen, wat positief effect heeft op de isolatie en meer leefruimte biedt voor insecten en vogels.

Participatie

Alle eigenaren hebben een document ondertekend waaruit blijkt dat zij op de hoogte zijn van de plannen en akkoord zijn met de herziening van het bestemmingsplan. De ongetekende versie van deze informatiebrief is toegevoegd aan de bijlagen bij toelichting bijlage 4.
Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er drie zienswijzen ontvangen, die met de initiatiefnemer zijn afgestemd en hebben geresulteerd in aanpassing van het plan. De zienswijzen met bijbehorende beantwoording zijn opgenomen in de zienswijzennota, die is bijgevoegd als bijlage b. Afgezien van de beantwoording van de zienswijzen is de initiatiefnemer alsnog met de betreffende belanghebbenden in overleg getreden, zodat er overeenstemming kon worden bereikt over de te treffen maatregelen. Van dit proces is een verslag gemaakt, waarin de aanpassingen aan het bestemmingsplan zijn beschreven (zie bijlagen bij toelichting bijlage 6). Ondanks dat de belanghebbenden hebben ingestemd met de aanpassingen, hebben ze ervoor gekozen hun zienswijzen in stand te laten, zodat duidelijk zichtbaar blijft dat dit proces zich heeft afgespeeld. De zienswijzen, de daaropvolgende participatie en daaruit voortkomende aanpassingen leiden ertoe dat het plan gewijzigd wordt vastgesteld.

De indieners van de zienswijzen worden persoonlijk op de hoogte gesteld en in de gelegenheid gesteld om in te spreken tijdens het Rondetafelgesprek. Ook ontvangen zij de Zienswijzennota.
De overlegpartners zijn in het voortraject betrokken bij dit plan en hebben kennis van kunnen nemen van voorliggend plan. De reacties van de vooroverlegpartners is eerder in het voorontwerp meegenomen. Het bestemmingsplan gaf geen aanleiding meer tot reactie.

Financiën en formatie

Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeente met het opstellen van het bestemmingsplan.

Geen financiële consequenties Wet M&O, VPB en/of BTW

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Groentje, Gemeenteblad en op de gemeentelijke website nadat het plan door de raad is vastgesteld. Het bestemmingsplan kan ook digitaal geraadpleegd worden via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de termijn van terinzagelegging van zes weken worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om van dit bestemmingsplan kennis te nemen en hier eventueel op te reageren.
In de publicatie wordt ook aangegeven op welke wijze beroep kan worden ingediend.

Voortgang

De Raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op 14 februari 2023 vast te stellen. Na de publicatie van het vaststellingsbesluit hebben belanghebbenden gedurende 6 weken de mogelijkheid om beroep in te dienen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, zal het bestemmingsplan na deze periode onherroepelijk worden.
Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, zal kan initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen voor het realiseren van de plannen.
Eventuele appelanten hebben de mogelijkheid om beroep in te dienen.

Evaluatie

N.v.t.

Houten, 10 januari 2023

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

A.J. Barink G. Isabella

Bijlagen

1. bestemmingsplan Houtens Hart NL.IMRO.0321.0630KORTESCHAFT-VSBP
2. toelichting Bijlage 1. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer
3. toelichting Bijlage 2. Akoestisch onderzoek industrielawaai
4. toelichting Bijlage 3. Externe veiligheid spoor
5. toelichting Bijlage 4. Informatiebrief bestemmingsplan
6. toelichting Bijlage 5. Zienswijzennota bestemmingsplan Houtens Hart
7. toelichting Bijlage 6. Participatieverslag
8. regels Bijlage 1. Staat van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen
9. regels Bijlage 2. Staat van horeca-activiteiten
10. Zienswijzennota bestemmingsplan Houtens Hart

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Rosa Molenaar

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 605597

Onderwerp
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan “Houtens Hart” aan de Korte Schaft 21a-j en 23a-j

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 10 januari 2023 gelezen en besluit:

1. De “Zienswijzennota bestemmingsplan Houtens Hart” vast te stellen;

2. Het bestemmingsplan “Houtens Hart” gewijzigd vast te stellen zoals weergegeven in:
   a. de bij het voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan Houtens Hart met bijlagen;
   b. het bij het voorstel behorende digitale (GML-) bestand van het bestemmingsplan met als idn: NL.IMRO.0321.0630KORTESCHAFT-VSBP

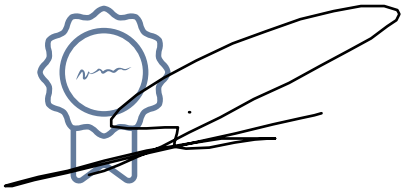
Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 14 februari 2023.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier,



C.M.S. Visser

de voorzitter,



G.P. Isabella