Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 334064
Zaaknummer: 742106

Houten, 25 mei 2021

gemeente Houten

Onderwerp:
Ontwerpbestemmingsplan Beusichemseweg 27

Beslispunten:

1. Het Ontwerpbestemmingsplan "Beusichemseweg 27, 't Goy" ongewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in:
    a. de bij het voorstel behorende analoge versie van het ontwerpbestemmingsplan "Beusichemseweg 27, 't Goy" 30 april 2021 (zie bijlage 1);
    b. het bij het voorstel behorende digitale (GML-)bestand van het ontwerpbestemmingsplan met als idn: NL.IMRO.0321.0660BWEG27-VSBP.

Samenvatting
Het ontwerpbestemmingplan betreft het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van een vrijstaande woning. Dit gebeurt in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling. Het plan maakt ook de realisatie van een fietsverbinding van de Beusichemseweg langs het Oostromsdijkje mogelijk. Omdat deze ontwikkelingen niet passen binnen de bestemming ‘agrarisch’ moet er een nieuw ontwerpbestemmingsplan voor worden vastgesteld. Op het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarden zijn geen zienswijzen binnengekomen. Op 25 mei heeft het college besloten het besluit hogere waarden voor geluid vast te stellen en het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd aan de raad aan te bieden ter vaststelling.

Aanleiding
Een initiatiefnemer is voornemens het perceel aan de Beusichemseweg 27 in Houten te herontwikkelen. Voorheen was ter plaatse een agrarisch bedrijf (fruitteelt) gevestigd, echter zijn inmiddels de agrarische werkzaamheden beëindigd. Het voornemen is de bestaande agrarische opstallen te saneren ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woning. Hierbij beroept initiatiefnemer zich op de Ruimte-voor-Ruimte regeling uit provinciale regeling (artikel 3.9 tot en met 3.11 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening). Via deze regeling is het mogelijk om een woning te bouwen wanneer er minstens 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt wordt. Omdat het voorgenomen plan 'sloopmeters' tekort komt is ervoor gekozen ruimtelijke kwaliteit toe te voegen door mee te werken aan de realisatie van een fietsverbinding van de Beusichemseweg langs het Oostrumsdijkje. De aanleg van het fietspad wordt via een separate procedure gerealiseerd. Daarnaast is het de wens de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning.

Omdat deze ontwikkeling niet past binnen de bestemming ‘agrarisch’ moet er een nieuw ontwerpbestemmingsplan voor worden vastgesteld. Op 9 maart 2021 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan met het ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage te leggen. De stukken hebben van 17 maart tot en met 27 april ter inzage gelegen. Hier zijn geen zienswijzen op binnengekomen. Op 25 mei heeft het college besloten het besluit hogere waarden voor geluid vast te stellen en het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd aan de raad aan te bieden ter vaststelling.

Beoogd effect
Het voorliggend ontwerpbestemmingsplan maakt het realiseren van twee burgerwoningen aan de Beusichemseweg mogelijk. Ook wordt medewerking verleend aan de verkoop van grond, waardoor het fietspad langs het Oostrumsdijkje gerealiseerd kan worden.

Argumenten per beslispunt

1.1 Het plan voldoet aan de ruimte-voor-ruimte regels van de provincie Utrecht doordat extra kwaliteit wordt toegevoegd

Omdat het gaat om de bouw van een woning in het landelijk gebied en sloop van een voormalig bedrijfsgebouw is de ruimte-voor-ruimte-regeling van de provincie Utrecht van kracht. Het perceel is te klein voor het uitoefenen van de agrarische activiteiten, omdat het omsloten is door andere bedrijven. Alle agrarische bedrijfsgebouwen, 490 m², worden daarbij gesaneerd. Echter qua te slopen oppervlakte is dit te weinig om aan de regels te voldoen omdat er minstens 1000 m² gesloopt moet worden. In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om medewerking te verlenen aan het initiatief. Wanneer extra kwaliteit wordt toegevoegd aan de omgeving kan alsnog medewerking verleend worden aan het initiatief.

De benodigde extra ruimtelijke kwaliteit wordt gevonden in de realisatie van een fietspad aan het Oostrumsdijkje. Door de verkoop van een perceel grond werkt de initiatiefnemer namelijk mee aan de realisatie van een ontbrekende fietsverbinding tussen het Oostrumsdijkje richting Werkhoven en het fietspad langs de Beusichemseweg richting ’t Goy.

1.2 De toekomstige fietsverbinding draagt bij aan de recreatieve bereikbaarheid en beleving van het Kromme Rijn gebied en geldt als een verbetering van het regionaal fietsnetwerk.

Daarnaast wordt de bereikbaarheid per fiets vergroot, draagt dit bij aan de gezondheid van de bewoners en de verduurzaming van Houten en wordt de verkeerssituatie voor fietsers op dit traject veiliger.

1.3 Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de wettelijke milieuaspecten.

Uit het verkennend- en aanvullend bodemonderzoek (bijlage 1 en 2 van het ontwerpbestemmingsplan) blijkt dat er ter plaatse van de verharding op het erf sprake is van een ernstige asbestverontreiniging. De omvang van de verontreiniging is geheel in kaart gebracht en heeft een omvang van circa 100m3. De provincie heeft als bevoegd gezag van ernstige bodemverontreinigingen het aanvullend bodemonderzoek beoordeeld (bijlage 6 van het ontwerpbestemmingsplan) en geconstateerd dat de verontreiniging als verharding aangemerkt dient te worden. Hiermee valt de verontreiniging niet onder de Wet Bodem Bescherming, maar onder het Besluit Asbestwegen. Het IL&T (Inspectie voor Leefomgeving en Transport) is bevoegd gezag over deze situatie.

Bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de portefeuillehouder aangegeven dat de adviezen van het IL&T voor de vaststelling van het bestemmingsplan uitgevoerd dienen te worden. Het IL&T heeft inmiddels de situatie beoordeeld en is tot de conclusie gekomen dat er nu sprake is van een duurzame afdekking over de asbestweg. In dat geval hoeft er geen sanering plaats te vinden. Indien bij de vergunningverlening (een deel van) de leeflaag wordt afgegraven, dan dient er alsnog een sanering plaats te vinden. Het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) van de gemeente is hiervan op de hoogte.

De sterke OCB-verontreiniging (organochloorbestrijdingsmiddelen) is in kaart gebracht en bedraagt een omvang van 9m3 (12m2). De verontreiniging is minder dan 25m3 en is ontstaan voor 1987, waardoor er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Hierdoor geldt er geen saneringsplicht. Ook hier geldt dat wanneer bij de bouw en/of sloopwerkzaamheden gegraven wordt in deze verontreinigde grond, de werkzaamheden onder saneringscondities uitgevoerd dienen te worden. Of van beide gevallen sprake is, blijkt uit de aanvraag om omgevingsvergunning. Deze aanvraag wordt ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk en in werking is getreden.

1.4 Beide partijen hebben afgesproken om verder te gaan dan de wettelijke duurzaamheidseisen per 1-1-2021.

De initiatiefnemer en de gemeente hebben beiden de ambitie ten aanzien van duurzaamheidsmaatregelen verder te gaan dan het per 1-1-2021 geldend wettelijk kader

(Bijna Energieneutraal Gebouw, BENG). De exploitant onderschrijft de ambitie van de gemeente ten aanzien van energieneutraal bouwen (Nul op de Meter). In het bouwplan wordt opgenomen dat de woning zodanig wordt gerealiseerd dat zowel de gebouwgebonden energiebehoefte (verwarming, koeling en ventilatie) als het elektriciteitsverbruik van gebruikers (verlichting en apparaten) afgedekt wordt met duurzame energie, die op/rond de woning wordt opgewekt. Afspraken hieromtrent zijn in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

1.5 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen dit ontwerpbestemmingsplan.
Binnen de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, zijn er geen zienswijzen kenbaar gemaakt. In het kader van het vooroverleg hebben de vooroverlegpartners aangegeven geen bezwaar te hebben op het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Kanttekeningen

N.v.t.

Participatie

Met de buurman van het perceel is overleg gevoerd over het plan en is het initiatief toegelicht. Tegen de beoogde ontwikkeling had de buurman geen bezwaren.

In het kader van het vooroverleg hebben de vooroverlegpartners (provincie Utrecht, Veiligheidsregio Utrecht en het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden) aangegeven geen bezwaren of opmerkingen te hebben.

Financiën en formatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Het verhaal van de gemeentelijke kosten wordt gewaarborgd in een anterieure overeenkomst.

Communicatie

Het vastgestelde ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Houtens Nieuws, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het ontwerpbestemmingsplan 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

Nadat de raad het ontwerpbestemmingplan heeft vastgesteld, wordt het ter inzage gelegd. 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 ontwerpbestemmingsplan onherroepelijk is geworden, zal de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen voor het bouwen van de burgerwoning. Het college neemt een besluit over deze omgevingsvergunning. Waarna het besluit over de vergunning wederom zes weken ter inzage wordt gelegd. De vergunning is onherroepelijk als er binnen zes weken geen ontvankelijk bezwaar is ingediend.

Evaluatie

N.v.t.

Houten, 25 mei 2021

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten

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

Bijlagen

Bijlage 1. Toelichting NL.IMRO.0321.0660BWEG27-VSBP d.d. 30-4-2021
Bijlage 2. Regels NL.IMRO.0321.0660BWEG27-VSBP d.d. 30-4-2021
Bijlage 3. Verbeelding NL.IMRO.0321.0660BWEG27-VSBP d.d. 30-4-2021
Bijlage 4. Verkennend bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 5. Aanvullend bodem- en asbestonderzoek d.d. 23-10-2020
Bijlage 6. Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai
Bijlage 7. Quickscan flora fauna Beusichemseweg 27 te Houten
Bijlage 8. Archeologisch onderzoek Beusichemseweg 27

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Hilde de Groot
2e PoHo: Sander Bos

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 334064

Onderwerp
Ontwerpbestemmingsplan Beusichemseweg 27

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 25 mei 2021 gelezen en besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Beusichemseweg 27, 't Goy" ongewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in:
    a. de bij het voorstel behorende analoge versie van het ontwerpbestemmingsplan "Beusichemseweg 27, 't Goy" 30 april 2021 (zie bijlage 1);
    b. het bij het voorstel behorende digitale (GML-)bestand van het ontwerp bestemmingsplan met als idn: NL.IMRO.0321.0660BWEG27-VSBP.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 8 juli 2021.

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

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