

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 694943
Zaaknummer: 831915

Houten, 2 april 2024



Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan "Wickenburghseweg 38/38a, 't Goy"

Beslispunten:

1. Het bestemmingsplan "Wickenburghseweg 38/38a, 't Goy" ongewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in:
 - a. de bij dit voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan "Wickenburghseweg 38/38a, 't Goy" d.d. 6 maart 2024;
 - b. het bij dit voorstel behorende GML-bestand van het bestemmingsplan met identificatie: NL.IMRO.0321.0790WICKENBWEG38-VSBP.

Samenvatting

Door de initiatiefnemer is een verzoek ingediend voor het herontwikkelen van het perceel aan de Wickenburghseweg 38/38a in 't Goy. Omdat het bedrijf beëindigd is op deze locatie, wil men de agrarische bestemming omzetten naar een woon-, tuin-, en natuurbestemming. Hierbij zullen de bestaande agrarische opstallen en verharding worden gesloopt, de bedrijfswoning worden omgezet naar een burgerwoning en een nieuwe woning worden gerealiseerd. Bovendien zal er voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een ecologische zone worden aangelegd. De initiatiefnemer doet beroep op de 'ruimte voor ruimte'-regeling zoals opgenomen in de 'Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht'.

Het perceel ligt binnen het bestemmingsplan "'t Goy en omgeving" (vastgesteld op 21 juni 2017) en heeft de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'fruitteelt'. Binnen een agrarisch bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Hierdoor is de beoogde ontwikkeling in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om de planontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan. Aan de raad wordt gevraagd het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Het bedrijf is beëindigd, waardoor de initiatiefnemer de agrarische bestemming wil omzetten naar bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Natuur' en een tweede woning wil bouwen. Om dit mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de 'ruimte voor ruimte'-regeling uit de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht (vastgesteld op 10 maart 2021).

Op dit moment ligt het perceel binnen het bestemmingsplan "'t Goy en omgeving" (vastgesteld op 21 juni 2017) en hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'fruitteelt'. Binnen de agrarische bestemming is slechts één bedrijfswoning toegestaan. Het realiseren van twee particuliere woningen is daarom in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om de planontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voorziet in een passend planologisch regime, waarin het beoogde initiatief is mogelijk gemaakt. In het kader van overgangsrecht kan dit bestemmingsplan onder de Wro (Wet ruimtelijke ordening) worden vastgesteld.

Met de initiatiefnemers zijn afspraken gemaakt over de realisatie van het initiatief en de afwenteling van mogelijke planschade. Deze afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst is al bij het ontwerp bestemmingsplan akkoord bevonden.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan biedt een juridisch, planologisch kader voor het realiseren van woon-, natuur- en tuinbestemmingen en daarmee de mogelijkheid om een tweede woning op het perceel Wickenburghseweg 38-38a te ontwikkelen.



694943

Argumenten per beslispunt

1.1 *Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en aan de voorwaarden voor de 'ruimte voor ruimte'-regeling van de Provinciale Omgevingsverordening;*

Aan deze ontwikkeling kan medewerking worden verleend met toepassing van de 'ruimte voor ruimte'-regeling, zoals deze is opgenomen in de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht. Het plan voldoet aan de in de Omgevingsverordening gestelde voorwaarden:

- a. Het bouwperceel kan gezien de omvang van het perceel niet volledig optimaal gebruikt worden voor grondgebonden landbouw;
- b. In totaal zal 820 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing worden gesloopt. De voorwaarde is dat minimaal 750 m² gesloopt wordt;
- c. De woning wordt landschappelijk ingepast door deze haaks op de Wickenburghseweg te oriënteren en de rooilijn te laten verspringen ten opzichte van omliggende woningen;
- d. Omliggende bedrijven worden niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

1.2 *Het bestemmingsplan voldoet aan de milieuaspecten;*

Om te beoordelen of het plan voldoet aan de milieuaspecten zijn er voor het geluid-, bodem- en ecologieaspect onderzoeken gedaan. Naar aanleiding van deze onderzoeken blijkt de transformatie van een bedrijfswoning naar een reguliere woning, het toevoegen van een tweede woning en realiseren van een ecologische zone niet te leiden tot belemmeringen vanuit de milieuaspecten. Daarnaast wordt tussen de omliggende agrarische gronden en de voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies de afstand van 50 meter gehandhaafd, waardoor het voldoet aan de vuistregel van de Raad van State.

1.3 *De wettelijke overlegpartners zijn om advies gevraagd;*

Als onderdeel van de voorbereiding van een bestemmingsplan dient vooroverleg plaats te vinden met de Provincie, het Waterschap (HDSR) en de Veiligheidsregio Utrecht (VRU). Deze partijen zijn formeel benaderd om advies te geven over het conceptbestemmingsplan. Na jaren van afwegen met betrekking tot de tweede inrit en de spuitzone-afstand gaat de Provincie akkoord met het ontwerpbestemmingsplan. Het HDSR heeft de wens vanuit waterkwaliteit dat het hemelwater in de nieuw te graven watergang wordt geloosd en de VRU heeft enkele praktische voorwaarden meegegeven met betrekking tot de bluswatervoorziening. Aandacht wordt gevraagd aan het bepaalde in artikel 6.30 over de Bluswatervoorziening van het Bouwbesluit 2012. De voorwaarden worden in de aanvraag omgevingsvergunning verwerkt.

1.4 *Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan*

Binnen de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, zijn er geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Ook zijn er geen ambtshalve wijzigingen op het bestemmingsplan doorgevoerd. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Groen en biodiversiteit

Het plan betreft een functiewijziging van percelen. Hierbij wordt meer dan 50% van de bebouwing gesloopt en een ecologische zone toegevoegd. Door de toevoeging van streekeigen beplanting ontstaat ruimte voor flora en fauna, wat betekent een toename aan biodiversiteit. Zie de specifieke toelichting van de ecologische zone in bijlage 9.

Kanttekeningen

N.v.t.

Participatie

Op 27 mei 2019 vond bij initiatiefnemers thuis een buurtparticipatie plaats. Voor deze avond waren de direct omwonenden mondeling en schriftelijk uitgenodigd. Op de avond zijn het schetsplan, de inrichting van de natuurzone en de procedure toegelicht. De reacties op het voorgenomen plan waren alleen maar positief. Met alle burens is besproken of bij de start van de formele procedure nog een avond noodzakelijk was. Hieraan was geen directe behoefte. Verder is afgesproken dat de initiatiefnemers bij de start van de procedure dit kenbaar maken aan de burens.

In de jaren hierna zijn de burens informeel op de hoogte gehouden omtrent de voortgang. Er zijn ook geen zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan.

Financiën en formatie

Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeente met het opstellen van het bestemmingsplan. De binnenplanse plankosten van de gemeente zijn verhaald op basis van de anterieure overeenkomst. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het beleid zoals is vastgelegd in gemeentelijke beleid (Nota Kostenverhaal). Bij het ontwerp bestemmingsplan is al akkoord gegeven op de anterieure overeenkomst.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Groentje, Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan kan ook digitaal geraadpleegd worden via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de termijn van ter inzage legging van zes weken wordt eenieder 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 zienswijzen kunnen worden ingediend.

Voortgang

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, is het voor belanghebbenden mogelijk om een voorlopige voorziening en/of beroep aan te tekenen. In de publicatie wordt aangegeven hoe men dit kan doen. Het bestemmingsplan is onherroepelijk wanneer na zes weken geen beroep of voorlopige voorziening is ingediend of nadat de Raad van State in haar uitspraak aangeeft dat dat het geval is.

Daarnaast kan de initiatiefnemer starten met de vergunningaanvraag voor het realiseren van de woning.

Evaluatie

N.v.t.

Houten, 2 april 2024

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

A. Oortgiesen

G.P. Isabella

Bijlagen

1. Bestemmingsplan "Wickenburghseweg 38/38a, 't Goy"
 - 1.1 Toelichting
 - 1.2 Regels
 - 1.3 Verbeelding
2. Geluidsonderzoek
3. Verkennend bodemonderzoek
4. Nader bodemonderzoek
5. Oriënterend onderzoek flora en fauna
6. Berekening Wet natuurbescherming
7. AERIUS berekening bouwfase
8. AERIUS berekening gebruiksfase
9. Memo Ecologische eiland

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Wouter van den Berg

2e PoHo: n.v.t.

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 694943



Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan “Wickenburghseweg 38/38a, 't Goy”

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 2 april 2024 gelezen en besluit:

1. Het bestemmingsplan “Wickenburghseweg 38/38a, 't Goy” ongewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in:
 - a. de bij dit voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan “Wickenburghseweg 38/38a, 't Goy” d.d. 6 maart 2024;
 - b. het bij dit voorstel behorende GML-bestand van het bestemmingsplan met identificatie: NL.IMRO.0321.0790WICKENBWEG38-VSBP.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 28 mei 2024.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier,
{{?esl:Signer2:Capture:size(200,100)}}

de voorzitter,
{{?esl:Signer1:Capture:size(200,100)}}

C.M.S. Visser

G.P. Isabella