Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 665009
Zaaknummer: 820300

Houten, 19 december 2023

gemeente Houten

Onderwerp:
Ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan Waalseweg 37

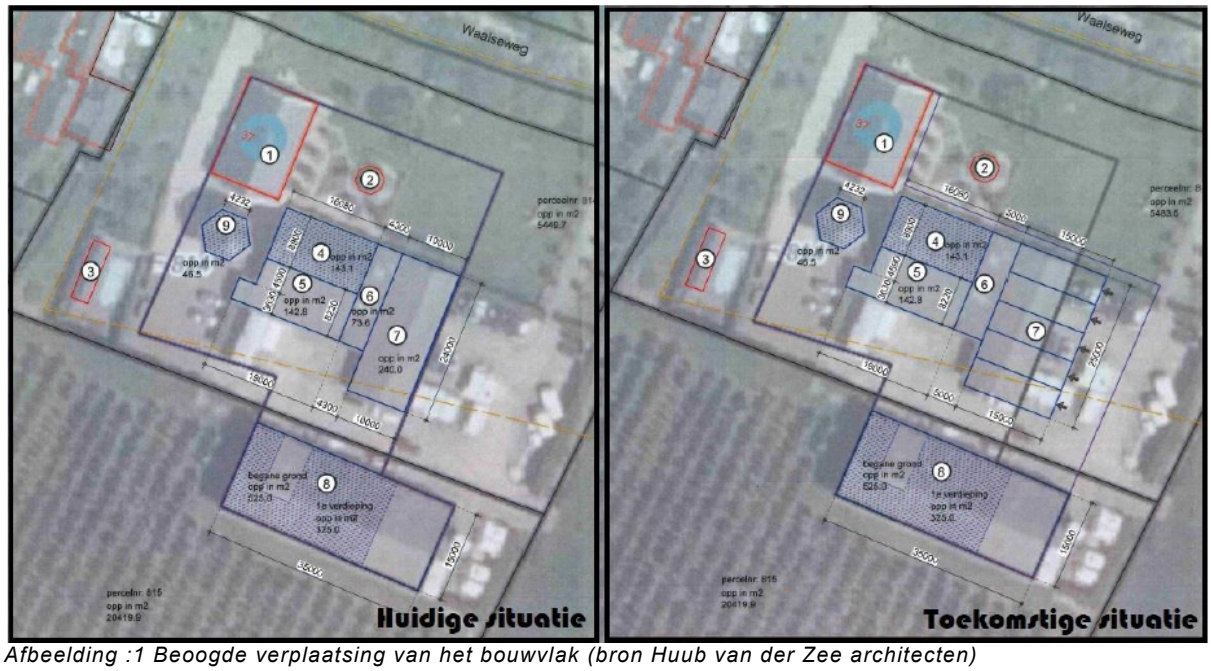
Beslispunten:
1. Bestemmingsplan “Waalseweg 37” ongewijzigd vast te stellen, zoals weergegeven in:
    a. de bij dit voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan “Waalseweg 37”, d.d. 6 december 2023;
    b. het bij het voorstel behorende GML-bestand van het bestemmingsplan met als idn: NL.IMRO.0321.0810Waalseweg37-VSBP.

Samenvatting
Op 12 januari 2022 hebben wij een verzoek ontvangen voor het aanpassen van het bouwvlak voor het perceel Waalseweg 37 in Tull aan ’t Waal, voor de uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing. Het voornemen is het bouwvlak van de bedrijfsbestemming te verplaatsen van het noorden van het perceel naar het oosten, waarmee geen afbreuk wordt gedaan aan het gemeentelijk monument en woongenot. Om de uitbreiding van de bebouwing mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan, inclusief bijlagen, heeft van donderdag 19 oktober 2023 tot en met woensdag 29 november 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd door de gemeenteraad vast te laten stellen.

Aanleiding
Op 12 januari 2022 hebben wij een verzoek ontvangen voor het aanpassen van het bouwvlak voor het perceel Waalseweg 37 in Tull aan ’t Waal, voor de uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing. De initiatiefnemer heeft op het perceel aan de Waalseweg 37 in Tull en 't Waal meerdere schuren staan die worden gebruikt voor bedrijvigheid en opslag, waarbij ook buitenopslag van caravans plaatsvindt. Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om het oppervlak van de aanwezige bebouwing uit te breiden met maximaal 20% binnen het bouwvlak. Met de huidige vorm van het bouwvlak zou dit betekenen dat de uitbreiding vóór de monumentale langhuisboerderij geplaatst moet worden, direct aan de Waalseweg, waar nu een fraaie tuin en geitenweide aanwezig is.

Het uitbreiden van de bedrijfsgebouwen aan de voorzijde zou te veel afbreuk doen aan het gemeentelijk monument en ingrijpen op het woongenot. Derhalve is het planvoornemen het bouwvlak van de bedrijfsbestemming te verplaatsen van het noorden van het perceel naar het oosten, waarmee geen afbreuk wordt gedaan aan het zicht op en de ligging van het gemeentelijk monument. Daarbij draagt het uitbreiden van de bedrijfsgebouwen aan de Oostzijde bij aan een efficiëntere bedrijfsvoering (zie afbeelding 1).



Afbeelding :1 Beoogde verplaatsing van het bouwvlak (bron Huub van der Zee architecten)

De beoogde bouwlocatie voor de uitbreiding past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan ‘Eiland van Schalkwijk', vastgesteld op 30 augustus 2017. In het bestemmingsplan heeft het plangebied deels een bedrijfsbestemming en deels een agrarische bestemming. Verplaatsing van het bouwvlak is binnen het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan biedt een juridisch - planologisch kader voor het aanpassen van het bouwvlak op het perceel.

Argumenten per beslispunt

1.1 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Met het voorgenomen plan wordt aansluiting gevonden bij het gemeentelijk beleid (zie paragraaf 3.4 van de toelichting). Het plan voldoet aan de beleidskaders zoals deze zijn vastgelegd in de ‘Structuurvisie Eiland van Schalkwijk’ de ‘Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025’ en de ‘Visie groen en biodiversiteit Houten’.

De aanpassing van het bouwvlak zorgt voor het behouden van de monumentale waarde van de boerderij, draagt bij aan een efficiëntere indeling van de bedrijfskavel en wordt landschappelijk ingepast doordat de bomensingel aan de noordzijde van de bedrijfsgebouwen wordt uitgebreid. Het gebied waar de nieuwe schuur gebouwd gaat worden is al volledig verhard met betonplaten. De huidige buitenopslag zal binnen de nieuwe schuur plaats gaan vinden.

1.2 Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend;

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, zoals wettelijk is voorgeschreven, zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kan eenieder een zienswijze indienen tegen het plan. Er zijn geen zienswijzen ontvangen, wat aangeeft dat vanuit de omgeving geen bezwaren leven tegen deze ontwikkeling.

1.3 Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de milieuaspecten

In paragraaf 4.5 van de toelichting is onderzocht of het verplaatsen van het bouwvlak kan leiden tot hinder voor de nabijgelegen gevoelige functies.

Direct naast het plangebied staat aan de Waalseweg 35 een woning. Met de beoogde ontwikkeling wordt de afstand van de woning tot de bedrijfsbestemming kleiner. In de huidige situatie bedraagt dit 48 meter. Met het verplaatsen van de bedrijfsbestemming zal de afstand tot de woonbestemming ca. 35 meter bedragen. Hiermee blijft er voldoende afstand om te kunnen voldoen aan de richtafstand conform de handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de VNG

De beoogde ontwikkeling heeft verder geen nadelig effect op andere nabijgelegen woningen of gevoelige bestemmingen. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

1.4 Het plan doet geen afbreuk aan de kernwaarden van het UNESCO Werelderfgoed.
Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties in het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies neemt de uitzonderlijke universele waarde van de Hollandse Waterlinies in acht en bevat geen bestemmingen en regels die activiteiten toestaan die die waarde aantasten.

Deze kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn:
a. het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militairverdedigingssysteem:
b. de grote openheid; en
c. het groene en overwegend rustige karakter.

De openheid van het plangebied is reeds beperkt door bestaande bebouwing en de hoge haag aan de noordzijde van de bebouwing. De beoogde ontwikkeling heeft daarmee geen invloed op de openheid van het landschap of op het groene en overwegend rustige karakter. De gevraagde uitbreiding van de bebouwing wordt, door de aanpassing van het bouwvlak, tegen de bestaande bedrijfsgebouwen geplaatst. Hierdoor is ondanks de omvang van de beoogde ontwikkeling de invloed hiervan op het landschap en de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie beperkt.

1.5 De wettelijke overlegpartners zijn om advies gevraagd;
Als onderdeel van de voorbereiding van een bestemmingsplan dient vooroverleg plaatst te vinden met de Provincie, het Waterschap en de Veiligheidsregio Utrecht (VRU). Deze partijen zijn formeel benaderd om advies te geven over het conceptbestemmingsplan. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) en de VRU konden zich in het bestemmingsplan vinden en hadden geen op- of aanmerkingen.

<u>Positief advies Provincie Utrecht</u>
Vanuit landschap wordt positief tegen het initiatief aangekeken. Daarbij wordt nog toegevoegd dat het doortrekken van de leibomensingel positief is, omdat daarmee de nieuwe schuur aan het zicht onttrokken wordt.
Ook vanuit cultuurhistorie is er een positieve reactie, de gewenste nieuwe bebouwing vormt geen aantasting op het Werelderfgoed.

Het vrijhouden van bebouwing van het gebied aan de voorkant is positief. De locatie van het nieuwe bedrijfsgebouw ligt op een deel van het terrein waar al deels bebouwing staat en wat vanuit de Lekdijk gezien (de hoofdweerstandslijn) achter de schuur aan de achterzijde valt. Het nieuwe gewenste bouwvlak geeft ook als uiterste bouwmogelijkheid aan dat niet buiten deze bebouwingslijn van deze schuur gebouwd mag gaan worden. Ook doorzichten naar achteren toe zullen hierdoor niet geschaad worden, aangezien er dus al een schuur staat. Bovendien staat er vanaf de weg enorme begroeiing voor. De nieuw gewenste schuur komt wel iets meer in de Tweede Verboden kring vanuit het Werk aan de Waalse Wetering te liggen. Maar tussen het Werk en deze locatie bevindt zich al een fors bos.

Kanttekeningen

N.v.t.

Participatie

Initiatiefnemer heeft alle belanghebbenden (bewoners in de omgeving) persoonlijk benaderd en zijn plannen toegelicht. Tussentijd heeft initiatiefnemer iedereen op de hoogte gehouden over de voortgang van de procedure. De belanghebbenden hebben aangegeven geen problemen te hebben met de beoogde ontwikkeling.

Het participatieverslag is als bijlage 2 opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Financiën en formatie

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

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 visie legging van zes weken kunnen belanghebbenden beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan. In de publicatie wordt ook aangegeven op welke wijze dit kan.

Voortgang

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

Evaluatie

N.v.t.

Houten, 19 december 2023

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten

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

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Waalseweg 37 NL.IMRO.0321.0810Waalseweg37-VABP
2. Bijlage 1 Rioleringsplan
3. Bijlage 2 Participatieverslag

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Wouter van den Berg
2e PoHo: n.v.t.

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 665009

Onderwerp
Ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan Waalseweg 37

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 19 december 2023 gelezen en besluit:

1. Bestemmingsplan “Waalseweg 37” ongewijzigd vast te stellen, zoals weergegeven in:
    a. de bij dit voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan “Waalseweg 37”, d.d. 6 december 2023;
    b. het bij het voorstel behorende GML-bestand van het bestemmingsplan met als idn: NL.IMRO.0321.0810Waalseweg37-VSBP.

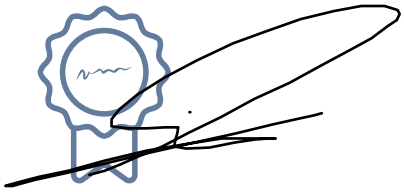
Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 13 februari 2024.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier,



C.M.S. Visser

de voorzitter,



G.P. Isabella