Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 659850
Zaaknummer: 817625

Houten, 28 november 2023

gemeente Houten

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Tuibrug 4

Beslispunten:

1. Het bestemmingsplan “Tuibrug 4, Houten” gewijzigd vast te stellen, zoals weergegeven in:
   a. de bij dit voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan “Tuibrug 4, Houten”;
   b. het bij dit voorstel behorende GML-bestand van het bestemmingsplan met identificatie: NL.IMRO.0321.0860TUIBRUG4-VSBP;

Samenvatting

Op 12 september 2023 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan ‘’Tuibrug 4, Houten’’ ter inzage te leggen.

Initiatiefnemer Het Fort Houten B.V. heeft als voornemen de locatie van de voormalige Thermen Houten aan de Tuibrug 4 in het voorzieningengebied de Weteringhoek te herontwikkelen naar een zorgwoonomgeving voor zwaardere zorg. De voorgenomen ontwikkeling ziet op de realisatie van circa 70 tot maximaal 90 onzelfstandige wooneenheden. De zorgwooneenheden zouden onder meer somatische zorg, geriatrische revalidatiezorg, woonvormen voor mensen met dementie, woonvormen voor mensen met een (verstandelijke) beperking en/of een centrum voor medische dienstverlening kunnen bevatten.

Het plan ligt in het bestemmingsplan 'Kruisboog - Weteringhoek', welke is vastgesteld op 6 maart 2012, en heeft de bestemming 'Cultuur en ontspanning'. De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur, spel, vermaak en ontspanning. Het plan van de initiatiefnemer om zorgwooneenheden te realiseren is in strijd met de regels van deze bestemming. Daarnaast voldoet het stedenbouwkundig ontwerp niet aan alle randvoorwaarden die het vigerende bestemmingsplan als (afwijkings-)mogelijkheden biedt.

Om onderhavig initiatief planologisch-juridisch mogelijk te maken wordt er dan ook een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarin het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' krijgt met de functieaanduiding 'onzelfstandige zorgwooneenheden'.

Het ontwerpbestemmingsplan, inclusief bijlagen, heeft van 21 september 2023 tot en met 1 november 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd door de raad vast te laten stellen. Er is een ambtshalve wijziging in paragraaf 4.13 betreft een naderende duiding van de verkeersintensiteit.

Aanleiding

Het planinitiatief betreft de volledige sloop en nieuwbouw van het niet in bedrijf zijnde wellness- en saunacomplex 'Thermen Houten'. Tot medio 2019 was Thermen Houten gevestigd aan de Tuibrug 4 in Houten. Het saunabedrijf is destijds failliet gegaan, door onder meer de toenemende concurrentie van moderne saunacomplexen. Thermen Houten was sterk verouderd en is dan ook niet interessant gebleken voor een doorstart of overname.

In figuur 1 hieronder is het plangebied met rode lijnen weergegeven:



Figuur 1: Globale begrenzing plangebied (rode omkadering, bron: Google Maps)

Initiatiefnemer Het Fort Houten B.V. is voornemens het plangebied te herontwikkelen naar een zorgwoonomgeving voor zwaardere zorg. De voorgenomen ontwikkeling ziet op de realisatie van circa 70 tot maximaal 90 onzelfstandige wooneenheden waarbinnen zware zorg kan worden verleend. Regulier wonen is in het toekomstige complex niet toegestaan, enkel mensen met een zorgvraag kunnen gebruik maken van de zorgwooneenheden. Dit betreffen uitsluitend mensen die vallen binnen de Wet langdurige zorg, of de zorgverzekeringswet. Deze onzelfstandige wooneenheden zullen conform de eisen van de WLZ worden gerealiseerd.

Zie in figuur 2 hieronder de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied (in kleur aangegeven):



Figuur 2: Indeling plangebied (bron: initiatiefnemer)

Het plan ligt in het bestemmingsplan 'Kruisboog - Weteringhoek', welke is vastgesteld op 6 maart 2012, en heeft de bestemming 'Cultuur en ontspanning'. De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur, spel, vermaak en ontspanning. Het plan van de initiatiefnemer om zorgwooneenheden te realiseren is in strijd met de regels van deze bestemming.
Om onderhavig initiatief planologisch-juridisch mogelijk te maken wordt er dan ook een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarin het gehele plangebied zal worden bestemd met de bestemming 'Maatschappelijk' met bijbehorende functieaanduiding 'onzelfstandige zorgwooneenheden'.

Daarnaast zijn er in het vigerende bestemmingsplan ‘Kruisboog – Weteringhoek’ afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels voorgeschreven. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn:

Randvoorwaarde	**Weteringhoek**
Bebouwingspercentage per bouwperceel	max. 30%
Aaneengesloten verharding per bouwperceel	max. 20%
Groen per bouwperceel	min. 50%
Bouwhoogte	7,5 m met eventueel 3e ondergeschikte bouwlaag (11m) door middel van een kap, dakopbouw of een setback.
Afstand voorgevel tot erfgrens	min. 5m
Afstand zijgevel tot erfgrens	min. 5m
Afstand achtergevel tot erfgrens	min. 15m aan zijde Houtensewetering
Representatie	representatieve zijde georiënteerd op openbare ruimte

Tabel 1: Stedenbouwkundige randvoorwaarden bij afwijken van de bouwregels

Het onderhavige plan voldoet niet aan alle randvoorwaarden die het vigerende bestemmingsplan als afwijkingsmogelijkheden biedt. Zo wordt er in het voorliggende ontwerp het bebouwingspercentage van het bouwperceel met 5% overschreden tot 35% en wordt de derde bouwlaag niet ondergeschikt gerealiseerd. De bouwhoogte blijft met 9 meter onder het maximum.
Tussen initiatiefnemer en de gemeente heeft overleg plaatsgevonden over de omvang van het gebouw en over het gebruik van het gebouw (een primaire woonfunctie is ongewenst in dit gebied). Hierover is consensus bereikt.

Het zorgwonen-concept is ontwikkeld vanuit de verwachting dat in de toekomst een institutionele belegger zoals een (pensioen)fonds de locatie als zorgvastgoed gaat verwerven. De beoogde beleggers c.q. fondsen hebben veelal een specialisatie zorgvastgoed in hun organisatie. Deze treedt hierbij vaak samen op met een zorgexploitant waarmee voor de toekomst zorgexploitatie verzekerd is.

Met de initiatiefnemers zijn afspraken gemaakt over de realisatie van het initiatief (zoals het kostenverhaal) en de afwenteling van mogelijke planschade. Deze afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst, die door beide partijen is ondertekend.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan biedt een juridisch en planologisch kader voor het realiseren van zware zorgwooneenheden op het perceel Tuibrug 4.

Argumenten per beslispunt

1.1 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het ruimtelijk initiatief moet een aanvaardbaar woon- en leefklimaat waarborgen. Het plangebied is gelegen in de Weteringhoek. De Weteringhoek is een voorzieningengebied dat ooit bedacht is voor jong Houten, met een zwembad, diverse sportlocaties en andere maatschappelijke voorzieningen. Er wordt niet gewoond in het gebied, maar de gemeente Houten heeft in 2020 medewerking verleend aan het 'Vertrouwde Dorp', een project voor het realiseren van kleinschalige zorg met 30 zorgwooneenheden voor mensen met dementie. Alhoewel het 'Vertrouwde Dorp' een zorginstelling van minder grote omvang is dan onderhavig planinitiatief, toont het wel de diversiteit aan voorzieningen in de omgeving aan. Door dit ruimtelijk initiatief in de Weteringhoek te vestigen, kunnen de verschillende zorgvoorzieningen clusteren en elkaar aanvullen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een groot aantal onzelfstandige zorgwooneenheden die geschikt zijn voor onder andere ouderen met dementie, mensen met somatische aandoeningen en geriatrische zorg. Er is behoefte aan deze woonvorm.

1.2 Het ruimtelijk initiatief draagt bij aan de 10 kenmerken van het Houtens DNA

Het initiatief past in de kernwaarden van het Houtens DNA:

1. **Groen omarmd** De groene tuin, met een open karakter en gericht op de openbare ruimte, vormt het centrale hart van het ontwerp. Daar waar mogelijk zullen groene daken worden aangelegd. Het groen vergroot de ruimtelijke kwaliteit op het perceel en in het omliggende gebied. Het ontwerp draagt daarom bij aan een aangename, gezonde en duurzame leefomgeving.

2. **Houtense fietsstructuur** Weteringhoek ligt centraal in de kern Houten. Medewerkers, familie en bezoekers kunnen het nieuwe gebouw straks goed bereiken met de fiets. Daarmee draagt het initiatief bij aan meer levendigheid in het gebied, aan een prettige leef- en verblijfskwaliteit en aan een gezonde mobiliteit.

3. **Auto anders** Het nieuwe gebouw is duidelijk afgeschermd van het doorgaand autoverkeer, maar voor bestemmingsverkeer goed bereikbaar. Toekomstige bewoners zullen naar verwachting zelf minder van de auto gebruikmaken, maar zijn wel deels afhankelijk van gemotoriseerd vervoer voor het bereiken van (medische) voorzieningen. Er is voldoende ruimte in de omgeving voor de auto, het openbaar vervoer en alternatieve voorzieningen voor kwetsbare doelgroepen zoals golfkarren. Er wordt een beperkt aantal parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd voor mensen met lichamelijke beperkingen. Daarnaast wordt het parkeren van auto’s opgevangen in het centrale parkeergedeelte.

4. **Eigen identiteit - menselijke maat** Het gebied van de Weteringhoek heeft een uniek karakter, met een krachtige mix van gebruiksfuncties. Het initiatief past daar goed in en sluit aan bij de voorzieningen zoals Het Vertrouwde Dorp. Het gebied is daarom geschikt voor een ontwikkeling als deze. Het toevoegen van zorgwoningen doet bovendien recht aan de gevarieerde bevolkingssamenstelling van Houten, in het bijzonder de zorg-woonbehoefte van de kwetsbare, oudere Houtenaar. Deze dorpsgenoten kunnen door dit initiatief in Houten blijven wonen. Dat bevordert het samenleven tussen generaties. Met maximaal drie bouwlagen is in bouwtechnisch opzicht de menselijke maat als uitgangspunt genomen.

5. **Dorps karakter** Het initiatief nodigt uit tot ontmoeting en draagt daarom bij aan het dorpse karakter van Houten. Zowel het architectonisch als het stedenbouwkundig ontwerp stimuleert ontmoeting tussen de bewoners onderling en met gebruikers uit de directe omgeving. In het gebouw wordt ruimte gemaakt voor ontmoeting en samenzijn. Het open ontwerp van de tuin zorgt voor contact en ontmoetingen met de buitenwereld. De nieuwe zorgvoorziening draagt bij aan een leven lang wonen in Houten. Dat bevordert de saamhorigheid en de sociale samenhang van ons dorp.

6. **Krachtig betrokken samenleving** De bouw van de zorgwoningen draagt in een belangrijke mate bij aan een inclusieve samenleving, waar kwetsbare ouderen welkom zijn, er een geborgen plek voor hen is, en er goed voor hen kan worden gezorgd.

7. **Voorzieningen** Met het initiatief wordt de zorg-woonvoorziening in Houten verder versterkt. Door de vergrijzing van de Houtense bevolking is dit dringend nodig. Het plan draagt concreet bij aan het realiseren van de geplande 450 zorgwoningen voor ouderen.

8. **Ondernemerschap** Zorgondernemers zijn onmisbaar voor het Houten van nu. De initiatiefnemer getuigt van een sociale betrokkenheid bij de Houtense samenleving en speelt in op een dringende woonvraag en -behoefte van Houtenaren.

9. **Multidisciplinair ontwerpen** In het ontwerp is, in samenwerking met meerdere partijen, gezocht naar de juiste vormgeving waarbij kwaliteit en efficiëntie van het ontwerp leiden tot een optimale voorziening voor Houten. Er is nadrukkelijk aansluiting gezocht met de reeds gebouwde omgeving. De beginselen van de ruimtelijke kwaliteit van de Weteringhoek worden nageleefd. Het gebouw vormt in samenhang met de omgeving een krachtige verschijning, zonder hierbij te overheersen.

10. **Regie nemen** Het initiatief is in nauwe samenwerking met de gemeente ontwikkeld. Er was steeds zorgvuldig overleg met o.a. de gemeente en er is in onderling overleg gezocht naar de juiste doelgroep voor deze locatie, en de planologisch-juridische inbedding van het initiatief.

1.3 De zware zorgwooneenheden dragen bij aan het beleid om zorgeenheden voor 2040 in Houten te realiseren

In de gemeente Houten is een vraag naar 4.750 woningen waarin ook vraag is naar zorgwoningen. Er is namelijk een tekort aan woningen voor inwoners die een vorm van zorg nodig hebben. De gemeente Houten wil daarom inzetten op het realiseren van zorgwoningen en 24-uurszorg. Deze wens is uitgewerkt in de ambities 'invulling huisvestingsopgaven wonen & zorg' en 'de volkshuisvestelijke taken van woningcorporaties volgens de Woningwet' van de Woonvisie 2021-2031. In de verplichte, gemeentelijke woonzorg-visie die momenteel wordt opgesteld, wordt de integrale behoefte aan woonzorg-eenheden in kaart gebracht.

Bovendien geeft deze ontwikkeling invulling aan de Sociale Koers 2020-2023. Vanuit de sociale koers wordt aangestuurd op zoveel mogelijk passende woningen faciliteren voor Houtense inwoners met een beperking. Het voorliggende plan kan mogelijk ruimte bieden voor het versterken van de sociale structuur binnen Houten zoals het verbeteren van de nabijheid van familieleden.
De zorgwooneenheden zouden onder meer somatische zorg, geriatrische revalidatiezorg, woonvormen voor mensen met dementie, woonvormen voor mensen met een (verstandelijke) beperking en/of een centrum voor medische dienstverlening kunnen bevatten. In het toekomstig complex is regulier wonen niet toegestaan. Enkel mensen met een onzelfstandige zorgvraag kunnen gebruik maken van de zorgwooneenheden. Dit betreffen uitsluitend mensen die vallen binnen de Wet langdurige zorg, of de zorgverzekeringswet. Deze onzelfstandige wooneenheden zullen conform de eisen van de WLZ worden gerealiseerd.

Gelet op de omvang van het toekomstige gebouw zouden er circa 70 individuele zorgunits van circa 75 m^2 bvo kunnen worden gerealiseerd. Rekening houdend met de mogelijkheid dat bij de uiteindelijke exploitatie van het plangebied er een grotere diversiteit aan het type zorgvraag van cliënten wordt gerealiseerd kunnen er eventueel tot 90 zorgwooneenheden van circa 60 m^2 worden gerealiseerd binnen dezelfde bebouwingsoppervlakte.

1.4 Er wordt voldaan aan een acceptabel stedenbouwkundig ontwerp en het stedenbouwkundig ontwerp sluit grotendeels aan bij de opgestelde eisen voor het afwijken van de bestaande bouwvlakken in het vigerende bestemmingsplan van de Weteringhoek

Het voorzieningengebied van de Weteringhoek werd in het verleden gekenmerkt door paviljoenachtige bebouwing, midden op de kavel met groen er omheen. Echter is het gebied van de Weteringhoek de laatste jaren aan veranderingen onderhevig geweest en komt deze stedenbouwkundige opzet niet meer voor op elk perceel. Wel worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoveel mogelijk meegenomen.

Het beoogde ontwerp voorziet in één gebouw, gesitueerd in een u-vorm, met aftrappende hoogtes. Dit is tot stand gekomen aan de hand van uitgevoerde analyses. De opzet van het gebouw met de verschillende aftrappende hoogtes is bevorderlijk voor onder andere:
- de oriëntatie van de zon;
- binnentuin aan de geluidsluwe zijde;
- centrale groene ruimte tussen de gebouwen; 'het hart'.

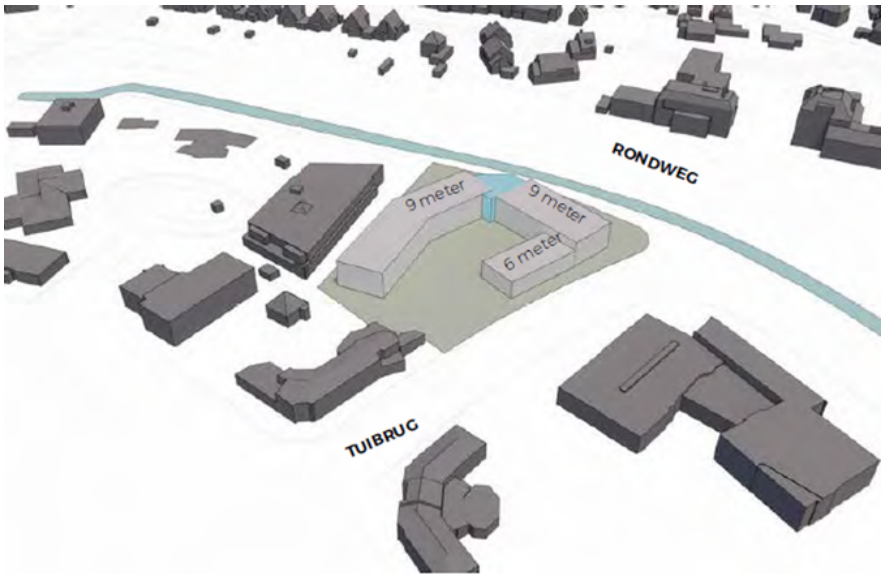
Het deel aan de noordwestzijde krijgt 3 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 9 meter. Op het deel aan de zuidoostzijde komen twee bouwlagen, met een maximale bouwhoogte van 6 meter. De ingang wordt aan de noordzijde gerealiseerd. In totaal wordt er 5640 m^2 BVO aan maatschappelijke zorgvoorzieningen gecreëerd in het plangebied. Hiervoor zal het huidige bouwvlak moeten worden vergroot.

Het blok van drie bouwlagen zorgt voor een afscheiding van de naastgelegen kavel, waar de bebouwing vrij dicht op de kavelgrens is gesitueerd. Door, vanaf de Tuibrug bekeken, op te trappen met het bouwblok krijgt het binnengebied een vriendelijke en toegankelijke uitstraling, het veilige 'hart' van de ontwikkeling.

Tussen de te realiseren gebouwen wordt een gemeenschappelijke tuin gevestigd. De tuin betreft een combinatie van een terras, paden en groen. Het groen bestaat onder andere uit gras, maar ook worden bomen en andere planten aangeplant. Ook worden de daken op de gebouwen uitgevoerd met groene daken. In vergelijking met de huidige situatie wordt meer groen toegevoegd en neemt de hoeveelheid verharding af. Dit bevordert de biodiversiteit in het plangebied.

In plaats van een vrijstaand 'paviljoen'-achtig gebouw omringd door groen, welke tevens in de tegenwoordige situatie op de Weteringhoek nauwelijks meer terug te zien is, wordt er op deze manier een parkachtige omgeving gecreëerd binnen het bouwblok.
Ten opzichte van de huidige situatie wordt er veel extra groen gerealiseerd; de overige ruimte wordt groen ingericht, zowel in de vorm van groenstroken als een gemeenschappelijke tuin. Het plangebied zal in de toekomstige situatie voorzien in een grotere ruimtelijke kwaliteit dan de huidige situatie.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Tevens worden de bestaande verhardingen, met uitzondering van het parkeerterrein, verwijderd.
In onderstaand figuur (3) is schematisch het stedenbouwkundig ontwerp met bovengenoemde aspecten weergegeven:



Figuur 3: schematisch stedenbouwkundig ontwerp (Bron: initiatiefnemer)

Met het ontwerp wordt grotendeels tegemoetgekomen aan de door de gemeente opgestelde eisen voor het afwijken van de bestaande bouwvlakken.
De maximale bouwhoogte conform de randvoorwaarden bedraagt in de basis 7,5 meter, met een maximale bouwhoogte van 11 meter door middel van een setback in een derde bouwlaag.
Hoewel de maximale bouwhoogte van 11 meter niet wordt overschreden, wordt de derde bouwlaag niet als ondergeschikt gerealiseerd. Ook wordt het bebouwingspercentage van het bouwperceel met maximaal 5% overschreden tot 35%. Aan de overige randvoorwaarden wordt wel voldaan.

1.5 Het bestemmingsplan voldoet aan de milieuaspecten

Om te bevestigen of het plan volledig voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en daarbij voldoet aan de milieuaspecten, zijn er bodem-, akoestisch- en flora & fauna-onderzoeken gedaan, is de stikstofdepositie bepaald (aan de hand van een Aerius-berekening) en is de vormvrije M.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal worden overschreden vanwege wegverkeerslawaai van de Rondweg. De maximale toelaatbare grenswaarde wordt niet overschreden. Er dient een hogere waarde besluit te worden vastgesteld door het college tijdens het voorleggen van dit bestemmingsplan.

De verkeersintensiteit is beredeneerd op basis van het aantal bewoners en medewerkers. Bewoners zullen geen gebruik maken van de auto; bezoekers en medewerkers wel. Op

basis van het maximale aantal (90) onzelfstandige zorgwooneenheden wordt uitgegaan van 90 bezoekers per dag. Dit leidt tot 180 verkeersbewegingen. Daarnaast wordt met de maximale zorgwooneenheden uitgegaan van 40 medewerkers, die een totaal van 80 verkeersbewegingen genereren. In totaal zullen er maximaal 260 auto's per dag zijn. Om dit verder toe te lichten met een maatgevend spitsuur van 8%, zal dit maximaal 20 auto's per uur betekenen.

Daarnaast zijn de verkeersstromen geleidelijk verdeeld over een dag. Bezoek is doorgaans mogelijk op elk moment van de dag waardoor de verkeersbewegingen van bezoekers geen extra druk geven gedurende de spitstijden. Het personeel is verdeeld in verschillende shifts waarvan de nachtploeg het kleinst zal blijken en de ochtend en middag ploeg gelijk zullen zijn. De ploegtijden zijn doorgaans 7.00-15.00 uur ochtenddienst, 15.00-23.00 uur middagdienst en 23.00-7.00 uur nachtdienst of daaromtrent. Hier kan uitgegaan worden van verkeersstromen van 16-16-8 of 18-18-4 (in totaal 40 verkeersbewegingen).

Daarnaast zullen, bij het realiseren van minder appartementen (70 eenheden), de verkeersbewegingen afnemen. Zodra er van 70 onzelfstandige zorgwooneenheden wordt uitgegaan, zal het tot een bezoekersaantal van 70 per dag leiden. Er zullen dan in totaal ongeveer 200 auto's per dag rijden, verdeeld over de gehele dag.
Gezien de bovenstaande onderbouwing kan worden aangenomen dat de verkeersintensiteit als gevolg van onderhavig plan binnen de toelaatbare grenzen van de bestaande infrastructuur ligt.

1.6 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 HDSR en de Provincie konden zich in het bestemmingsplan vinden en hadden geen op- of aanmerkingen. Op grond van de interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht dienen woonontwikkelingen met name op binnenstedelijke locaties plaats te vinden. De planlocatie valt binnen het stedelijk gebied van de gemeente Houten en kan worden gezien als inbreidingslocatie binnen het voorzieningengebied de Weteringhoek.
De VRU had nog een aantal aanvullingen. Zo vraagt de VRU nader overleg te willen plegen met betrekking tot het inrichtingsplan en de bouwplannen. Het is namelijk van belang een goede positionering te bepalen van de opstelplaatsen voor de hulpdiensten en bluswatervoorziening. Daarnaast worden er voorwaarden gegeven voor de omgevingsvergunning 'bouwen' waaronder een eenvoudig uitschakelbaar en afsluitbaar ventilatiesysteem en het laten opstellen van een calamiteitenplan voor alle ongevalsscenario's die het plangebied bedreigen (zoals vluchtroutes). Deze voorwaarden worden in de aanvraag omgevingsvergunning verwerkt.

1.7 De ''Leidraad van Omgevingsinitiatieven & participatie'' is gevolgd
Gedurende het ontwikkelen van het beoogde initiatief, hebben de initiatiefnemers de ''Leidraad van Omgevingsinitiatieven & participatie'' (vastgesteld in februari 2022) gevolgd. Er heeft zorgvuldige participatie plaatsgevonden. Zo zijn alle partijen van de Weteringhoek door de initiatiefnemers geïnformeerd (zie bijlage 7.2 van de toelichting met een overzichtstekening van de genodigden):
- iedere particuliere woning aangegeven op de overzichtstekening (in bijlage 7) heeft een uitnodiging ontvangen;
- ieder appartement van woongroep Het Dorpserf heeft een uitnodiging ontvangen, alsmede een uitnodiging t.a.v. het bestuur;
- alle separate medische praktijken die zijn gevestigd binnen Het Zorggebouw hebben individueel een uitnodiging ontvangen;
- alle gebruikers van alle gebouwen op de Weteringhoek hebben een uitnodiging ontvangen, waaronder alle scholen;
- alle gebouweigenaren op de Weteringhoek hebben een uitnodiging ontvangen.

De initiatiefnemers hebben een bijeenkomst belegd waarbij de plannen uiteen zijn gezet en waar is gevraagd om reactie en input voor verdere verbetering.

Kanttekeningen

1.1 Het college heeft het ''Besluit hogere waarden Tuibrug 4, Houten'' vastgesteld
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting van de Rondweg ten hoogste 58 dB bedraagt op de noordgevel van het complex. De voorkeurswaarde van ten hoogste

48 dB (inclusief 5 dB correctie ex. Artikel 110g van de Wet geluidhinder) wordt overschreden. Gelet op artikel 110a, eerste lid, van de Wet geluidhinder, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen tot de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Deze waarde wordt in geen geval overschreden.

Afwijken van de voorkeurswaarde is alleen mogelijk als uit het onderzoek is gebleken dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet proportioneel zijn ten opzichte van de ontwikkeling. De maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard.
Echter zorgt de overschrijding van de voorkeurswaarde er wel voor dat er extra gevelmaatregelen uitgevoerd dienen te worden. Er dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden om te bepalen welke gevelmaatregelen nodig zijn om te voldoen aan de gestelde eisen van het Bouwbesluit.
Gelet op het voorgaande heeft het college van burgemeester en wethouders op 28 november 2023 besloten om voor de nieuw te realiseren bedrijfswoning aan de Tuibrug 4 in Houten hogere waarden vast te stellen.

1.2 De initiatiefnemers zullen het voorliggende plan niet zelf exploiteren
De initiatiefnemers willen op den duur het zorgwonen-concept als bouwplan verkopen aan een institutionele belegger zoals een (pensioen)fonds die de locatie als zorgvastgoed gaat verwerven. De initiatiefnemers hebben inzichtelijk gemaakt dat er kandidaten zijn. De beoogde beleggers/fondsen hebben zorgvastgoed in hun organisatie. Deze treedt samen op met een zorgexploitant die het bouwplan zal realiseren.
De anterieure afspraken worden op de opvolgende partijen overgedragen en blijven daarmee van kracht.

1.3 Er komt verkeer bij op de Weteringhoek
De vestiging van twee scholen en twee kinderopvang hebben geleid tot drukte in met name de ochtendspits. Daartoe zijn al een aantal maatregelen genomen. Zo is er een eenrichtingsverkeer ingesteld, een verkeersprotocol opgesteld, fietsparkeren op schoolpleinen en schuine parkeervlakken gerealiseerd en snelheidscorrectieborden langs de weg geplaatst. Er wordt onderzocht welke maatregelen nog meer nodig zijn voor een toekomstbestendige verkeerssituatie. Daarin wordt de vestiging van het zorgwooncomplex aan de Tuibrug 4 meegenomen. De bedrijfsactiviteit en bedrijfsvoering van het zorgwooncomplex zijn anders dan van bovengenoemde activiteiten, waardoor de verwachting is dat deze nieuw-vestiging leidt tot een aanvaardbare verkeerstoename.

Daarnaast is privaatrechtelijk afgesproken (in de anterieure overeenkomst) dat voor de route en afwikkeling van het bouwverkeer tijdens de werkzaamheden de exploitant zich verplicht om vóór de start van de geplande werkzaamheden in het plangebied een bouwplaats inrichtingstekening en bouwrouteplan ter goedkeuring van de gemeente in te dienen. Uitgangspunt is dat openbare wegen/paden/parkeerplaatsen/nutsvoorzieningen te allen tijde toegankelijk zijn en blijven. Er moet worden voorkomen dat bouwverkeer tijdens begin- en eindtijden van de scholen zal plaatsvinden. Indien tijdelijke afsluiting als gevolg van de werkzaamheden nodig is zal de verzoeker dit tijdig ter goedkeuring voorleggen aan de gemeente.

Participatie
De belanghebbenden (alle bewoners, bedrijven in de Weteringhoek en appartementencomplexen tegenover het beoogde plan) hebben een brief ontvangen met informatie over de ontwikkeling. Tussentijd zijn voornoemde bewoners en gebruikers op de hoogte gehouden over de voortgang van de procedure.
Daarnaast is er voor alle partijen een informatieavond gehouden (op woensdag 21 juni 2023) op de Tuibrug 2. Op deze avond zijn de plannen uiteengezet en is gevraagd om reactie en input voor verbetering. De belanghebbenden hebben toentertijd aangegeven geen problemen te hebben met de beoogde ontwikkeling. Bovendien zijn er geen zienswijzen ingediend tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Financiën en formatie
Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeente met het opstellen van het bestemmingsplan. De plankosten worden verhaald door middel van een anterieure overeenkomst.

Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten om planschade op hem te kunnen verhalen.

Communicatie

Het bestemmingsplan zal na vaststelling worden gepubliceerd in het Houtens Nieuws, het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en op de gemeentelijke website. Vervolgens wordt het plan zowel op papier als digitaal (via de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl) voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In de publicatie wordt aangegeven op welke wijze beroep kan worden ingediend.

Uit het doorlopen participatietraject blijkt dat het bouwplan goed is ontvangen door de direct omwonenden. Daarnaast zijn er geen zienswijzen binnengekomen tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Voortgang

De Raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op 13 februari 2024 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 de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen voor het realiseren van de plannen.

Evaluatie

N.v.t.

Houten, 28 november 2023
Houten,
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Barink G.P. Isabella

Bijlagen

1. Bestemmingsplan ‘’Tuibrug 4, Houten’’
    a. Toelichting + Regels
    b. Verbeelding
    c. Bijlagen bij de toelichting
        - Bijlage 1 – Bodemonderzoek
        - Bijlage 2 – Quickscan Flora & Fauna
        - Bijlage 3 – Nader onderzoek Flora & Fauna
        - Bijlage 4 – Aerius-berekening
        - Bijlage 5 – Akoestisch onderzoek
        - Bijlage 6 – Vormvrije m.e.r.-aanmeldnotitie
        - Bijlage 7 – Verslag buurtparticipatie Tuibrug
            - Bijlage 1 – Schriftelijke uitnodiging
            - Bijlage 2 – Overzichtstekening met de genodigden

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Rosa Molenaar
2e PoHo: n.v.t.

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 659850

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Tuibrug 4

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 28 november 2023 gelezen en besluit:

1. Het bestemmingsplan “Tuibrug 4, Houten” gewijzigd vast te stellen, zoals weergegeven in:
   a. de bij dit voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan “Tuibrug 4, Houten”;
   b. het bij dit voorstel behorende GML-bestand van het bestemmingsplan met identificatie: NL.IMRO.0321.0860TUIBRUG4-VSBP;

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 23 januari 2024.

De raad van de gemeente Houten,

de griffier,	de voorzitter,
{{?esl:Signer2:Capture:size(200,100)}}	{{?esl:Signer1:Capture:size(200,100)}}
C.M.S. Visser	G.P. Isabella