Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 653463
Zaaknummer: 805982

Houten, 29 augustus 2023

gemeente Houten

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 'Veerwagenweg 100, Houten'

Beslispunten:

1. Het bestemmingsplan ‘Veerwagenweg 100, Houten' gewijzigd vast te stellen, zoals weergegeven in:
   a. de bij dit voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan ‘Veerwagenweg 100, Houten’, d.d. 13 juli 2023;
   b. het bij het voorstel behorende GML-bestand (Geografische bestand) van het bestemmingsplan met als idn: NL.IMRO.0321.0740VEERWAGENWEG-VSBP.

Samenvatting

Op 14 april 2022 heeft het college besloten om het ontwerp bestemmingsplan "Veerwagenweg 100, Houten" ter inzage te leggen.

Op het perceel aan de Veerwagenweg 100 in Houten is het dierenhotel De Hendrikshoeve gevestigd. Bij het bedrijf is op dit moment één bedrijfswoning aanwezig. De initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend om een tweede bedrijfswoning te mogen realiseren. Aanleiding zijn de regels van de beroepsgroep welke zijn gebaseerd op de wettelijke kaders zoals vastgelegd in het “Besluit Houders van Dieren” (inwerkingtreding 5-6-2014)..
Het pension heeft plaats voor 200 honden en 100 katten en biedt opvang voor honden van de marechaussee. Door het aantal dieren dat wordt opgevangen in het dierenhotel en de speciale opvang van marechausseehonden is het, conform de richtlijnen van de brancheverenigingen, wenselijk dat een tweede begeleider permanent op het bedrijf aanwezig is. Dit geldt ook buiten de reguliere werkuren en ‘s nachts.

Het perceel ligt binnen het bestemmingsplan ‘’Herziening Sport en Werklandschap Meerpaal’’ en heeft de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Binnen deze bestemming is de bouw van een woning niet toegestaan. Dit bestemmingsplan voorziet in een passend planologisch regime, waarin het beoogde plan is mogelijk gemaakt.
Met de initiatiefnemers zijn afspraken gemaakt over de realisatie van het initiatief, welke zijn vastgelegd in de ondertekende anterieure overeenkomst.

Het ontwerpbestemmingsplan, inclusief bijlagen, heeft van 30 maart 2023 tot en met 10 mei 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.
Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijziging betreft een ambtshalve wijziging waardoor de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken correct in de regels is opgenomen en niet alleen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Aanleiding

Op het perceel aan de Veerwagenweg 100 in Houten is het dierenhotel De Hendrikshoeve gevestigd. Het betreft een familiebedrijf waarvan de bedrijfsactiviteiten zijn gericht op de dag- en tijdelijke opvang van honden en katten. Het pension heeft plaats voor 200 honden en 100 katten. Op basis van de regels van de beroepsgroep welke zijn gebaseerd op de wettelijke kaders, zoals vastgelegd in het “Besluit Houders van Dieren”.

Op grond van het “Besluit houders van dieren” geldt de voorwaarde dat toezichthouders in het bezit moeten zijn van een bewijs van vakbekwaamheid. Volgens het Besluit moet er continu voldoende vakbekwaam toezicht aanwezig zijn bij het bedrijf, zodat het welzijn van de dieren niet in het geding komt.

Uit de regelgeving en de jurisprudentie blijken de beheerders de volle verantwoordelijkheid te hebben voor de aan hun zorg toevertrouwde dieren, Deze verantwoordelijkheid vereist

ook dat buiten de normale werktijden controles kunnen worden uitgevoerd en zorg kan worden verleend, aangezien het levende dieren betreft.
Daarbij worden in het dierenhotel ook honden van de marechaussee opgevangen. Controles bij deze dieren dienen, eveneens op basis van het ‘Besluit houders van Dieren’, altijd met twee personen uitgevoerd te worden. Dit geldt ook buiten de reguliere werkuren en ’s nachts.

Op het perceel aan de Veerwagenweg 100 is op dit moment één bedrijfswoning aanwezig, waardoor er 's nachts slechts één toezichthouder aanwezig is. Gelet op de huidige omvang van het dierenhotel is het voornemen een tweede bedrijfswoning te realiseren, zodat het aantal toezichthouders in de nacht wordt uitgebreid naar twee. De beoogde tweede bedrijfswoning is voorzien ten zuidoosten van het perceel aan de Veerwagenweg 100 (zie afbeelding 1). De gronden zijn op dit moment agrarisch in gebruik. Voor de ontsluiting van deze bedrijfswoning zal een nieuwe inrit gerealiseerd worden over de bestaande dam. De bestaande inrit bij de huidige bedrijfswoning zal in stand worden gehouden.



Afbeelding 1: Locatie plangebied Veerwagenweg 100

Dit initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan ‘’Herziening Sport en Werklandschap Meerpaal’’. Binnen de agrarische bestemming ontbreken de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de gewenste bedrijfswoning. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voorziet in een passend planologisch regime, waarin het beoogde initiatief is mogelijk gemaakt.

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, die door beide partijen is ondertekend.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan biedt een juridisch, planologisch kader voor het realiseren van een tweede bedrijfswoning ten behoeve van dierenhotel De Hendrikshoeve

Argumenten per beslispunt

1.1 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Gemeentelijk beleid

Met het voorgenomen plan wordt aansluiting gevonden bij het gemeentelijk beleid (zie paragraaf 3.3 van de toelichting).
Het plan voldoet aan de beleidskaders zoals deze zijn vastgelegd in de ‘Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025’, de ‘Woonvisie Houten 2021-2030’, het ‘Klimaatadaptatieplan Houten 2022-2027’ en de ‘Visie groen en biodiversiteit Houten’.
De tweede bedrijfswoning wordt landschappelijk ingepast, met respect voor de omringende bebouwing, natuur en het leefklimaat.

Milieuaspecten

Onderzocht is of de te realiseren tweede bedrijfswoning mogelijk nadelige gevolgen voor de directe omgeving heeft. Zoals uit hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan geconcludeerd kan worden is de beoogde uitbreiding milieu-hygiënisch inpasbaar.

1.2 De permanente aanwezigheid van een tweede begeleider is conform de richtlijnen van de brancheorganisatie van de sector.

Door het aantal dieren dat wordt opgevangen in het dierenhotel en de speciale opvang van marechaussee honden is het, conform de richtlijnen van de branchevereniging, wenselijk dat een tweede begeleider permanent op het bedrijf aanwezig is. Dit om de veiligheid en het dierenwelzijn te kunnen garanderen.

Op grond van het “Besluit houders van dieren” geldt de voorwaarde dat toezichthouders in het bezit moeten zijn van een bewijs van vakbekwaamheid. Volgens het Besluit moet er continu voldoende vakbekwaam toezicht aanwezig zijn bij het bedrijf, zodat het welzijn van de dieren niet in het geding komt.
Daarbij worden in het dierenhotel ook honden van de marechaussee opgevangen. Controles bij deze dieren dienen, eveneens op basis van het ‘Besluit houders van Dieren’, altijd met twee personen uitgevoerd te worden. Dit geldt ook buiten de reguliere werkuren en ’s nachts. De omvang van het bedrijf en de noodzaak van continu toezicht maken dat een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is.

1.3 De wettelijke overlegpartners is om advies gevraagd.

Als onderdeel van de voorbereiding van een bestemmingsplan dient vooroverleg plaats 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 had geen op- of aanmerkingen op het bestemmingsplan.
De provincie Utrecht heeft aangegeven dat het plan binnen het stedelijk gebied valt, zoals vastgelegd in de Provinciale interim Omgevingsverordening. Woningen en daarmee ook bedrijfswoningen zijn toegestaan binnen het stedelijk gebied. Het plan is niet in strijd met het provinciale beleid.
De VRU heeft enkele praktische voorwaarden meegegeven met betrekking tot de bluswatervoorziening en de opstelplaats van brandweervoertuigen. Deze voorwaarden worden in de aanvraag omgevingsvergunning verwerkt.
Het plan is naast de wettelijke vooroverlegpartners ook voorgelegd aan Rijkswaterstaat. Dit omdat een deel van het plangebied in de beschermingszone van de waterkering van het Amsterdam-Rijnkanaal ligt. De nieuw beoogde uitrit voor de tweede bedrijfswoning valt binnen de beschermingszone. Voor de aanleg van deze uitrit dient een vergunning aangevraagd te worden bij Rijkswaterstaat.

1.4 In de regels wordt het maximaal toegestane oppervlak aan bijbehorende bouwwerken aangepast

Initiatiefnemer heeft gelijktijdig met het opstellen van het bestemmingsplan het bouwplan voor de woning verder uitgewerkt. Dit bouwplan is tijdens de participatie voorgelegd aan omwonenden en een plattegrond van de woning en de bijbehorende bouwwerken opgenomen. Het oppervlak van de bijbehorende bouwwerken – 74,9 m2 – is echter wel in de toelichting van het bestemmingsplan benoemd, maar niet correct in de regels overgenomen. Door middel van een ambtshalve wijziging kan het oppervlak alsnog aangepast worden in het bestemmingsplan. Zowel stedenbouwkundig als planologisch is hier geen bezwaar tegen.

Kanttekeningen

1.1 Het college heeft het ‘’Besluit hogere waarden wegverkeerslawaai Veerwagenweg 100, Houten’’ vastgesteld.

Uit het akoestisch onderzoek d.d. 28 april 2022 blijkt dat de geluidbelasting van de A27 53 dB bedraagt op de gevel van de woning. De voorkeurswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidshinder van ten hoogste 48 dB 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 53 dB. Deze waarde wordt in geen geval overschreden.
Uit het onderzoeksrapport is gebleken dat de maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen dusdanig ingrijpend zijn, dat deze niet haalbaar zin en stuiten op bezwaren van landschappelijke en financiële aard.
Gelet op het voorgaande heeft het college van burgemeester en wethouders op 29 augustus 2023 besloten om voor de nieuw te realiseren bedrijfswoning aan de Veerwagenweg 100 in Houten hogere waarden vast te stellen

Participatie

In het kader van de planontwikkeling is diverse keren overleg gevoerd met de eigenaar van de aanliggend kavel, hoveniersbedrijf RB-Tuinen. Deze overleggen gingen primair over de nieuwe bedrijfsvestiging van RB-Tuinen, nu in aanbouw en de bouw van een tweede bedrijfswoning aan de voorzijde van deze kavel (grenzend aan de Veerwagenweg), op dat moment nog in eigendom van de eigenaar van het hoveniersbedrijf. De instemming ten behoeve van de realisatie van de tweede bedrijfswoning op dit deel van de kavel heeft ertoe geleid dat hiervoor tussen partijen een grondtransactie heeft plaatsgevonden. Voor het overleg met RB-Tuinen is door beide partijen de participatieroute 'Veel impact' gevolgd. Gezien de nauwe relatie tussen beide ontwikkelingen is in het ontwerp van RB-Tuinen nadrukkelijk rekening gehouden met de komst van de tweede bedrijfswoning voor op de kavel aan de zijde van de Veerwagenweg.

Naast overleg met RB-Tuinen is ook overleg gevoerd met de bewoners van Heemsteedseweg 42/42a. Hiervoor is gezien de onderlinge afstand van ruim 230 meter de participatieroute 'weinig impact' gevolgd. De bewoners zijn bezocht en mondeling geïnformeerd over het beoogde bouwplan. Tussentijds zijn voornoemde bewoners op de hoogte gehouden over de voortgang van de procedure/het plan. De bewoners hebben aangegeven geen problemen te hebben met de beoogde ontwikkeling.

Financiën en formatie

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

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.

Voortgang

De Raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op 26 september 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 de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen voor het realiseren van de plannen.

Evaluatie

n.v.t.

Houten, 29 augustus 2023
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Barink G. P. Isabella

Bijlagen

1a. Bestemmingsplan ‘Veerwagenweg 100, Houten' NL.IMRO.0321.0740VEERWAGENWEG-VSBP;
1b. Akoestisch onderzoek wegverkeer
1c. Akoestisch onderzoek industrielawaai
1d. Landschappelijke inrichting Nieuwe situatie
1e. verkennend bodemonderzoek Veerwagenweg Houten
1f. Quickscan Wet natuurbescherming
1g. Notitie geluidbelasting Windpark Houten
1h. aanvraag Watertoets HDSR

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

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

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 653463

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan 'Veerwagenweg 100, Houten'

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 29 augustus 2023 gelezen en besluit:

1. Het bestemmingsplan ‘Veerwagenweg 100, Houten' gewijzigd vast te stellen, zoals weergegeven in:
   a. de bij dit voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan ‘Veerwagenweg 100, Houten’, d.d. 13 juli 2023;
   b. het bij het voorstel behorende GML-bestand (Geografische bestand) van het bestemmingsplan met als idn: NL.IMRO.0321.0740VEERWAGENWEG-VSBP.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 26/28 september 2023.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier,

C.M.S. Visser

de voorzitter,

G.P. Isabella