Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 725673
Zaaknummer: 835318

Houten, 14 mei 2024

gemeente Houten

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Boekdrukkersgilde ongenummerd

Beslispunten:
1. Het bestemmingsplan “Boekdrukkersgilde ongenummerd, Houten” gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in:
    a. de bij het voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan “Boekdrukkersgilde ongenummerd, Houten” datum 25 april 2024
    b. het bij het voorstel behorende digitale (GML-)bestand van het bestemmingsplan met als idn: NL.IMRO.0321.0850Boekdrukkersgi-VSBP
2. de beantwoording van de zienswijzen vast te stellen conform bijgaande Nota van Zienswijzen

Samenvatting
De initiatiefnemer wil op een gedeelte van zijn perceel (achter Boekdrukkersgilde 27) een nieuwe woning bouwen. Ter plaatse geldt de beheersverordening 'Houten Noord en Zuid', vastgesteld door de raad van de gemeente Houten op 20 juni 2013. Het voornemen is om op de gevormde kavel een bouwrecht te realiseren waarmee de kavel als bouwkavel verkocht kan worden.

Het planvoornemen past niet binnen de planregels van de geldende beheersverordening. In artikel 3.1 lid a staat beschreven dat de gronden die onderdeel uitmaken van de beheersverordening mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. In de gewenste situatie worden de gronden gebruikt voor het realiseren van een vrijstaande woning binnen de bestemming 'Wonen - Vrijstaand', dit komt niet overeen met het bestaande gebruik. Om de planontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Dit is mogelijk middels een postzegelbestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan is een voortzetting van deze aanvraag.

Aan de raad wordt gevraagd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding
Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen achter de Boekdrukkersgilde 27 aan de Odijkseweg. Met het beoogde plan zal het plangebied worden herontwikkeld. Het plan gaat uit van een realisatie van één vrijstaande woning op een braakliggend perceel binnen de bebouwde kom. De nieuwe woning zal ontsloten worden aan de Boekdrukkersgilde met een eigen inrit (middels recht van overpad met nummer 27).

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woning. Daarmee is de ontwikkeling niet in lijn met de geldende beheersverordening. In artikel 3.1 lid a staat beschreven dat de gronden die onderdeel uitmaken van de beheersverordening mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. Daarnaast mogen volgens de beheersverordening alleen bouwwerken worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie. Het bestaande gebruik van de grond wordt nu enkel gebruikt als tuin/grasveld.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Dit is mogelijk middels een postzegelbestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan is een nadere uitwerking van voorliggende planontwikkeling. Het plan heeft zes weken ter inzage gelegen en hier zijn zes zienswijzen op binnengekomen. De zienswijzen zijn beantwoord via de Nota van zienswijze (bijlage 5). Aan de raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect
Het bestemmingsplan biedt een juridisch, planologisch kader voor het realiseren van een bouwvlak én een nieuwe vrijstaande woning.

Argumenten per beslispunt

1.1 De milieueisen vormen geen belemmering voor de ontwikkeling

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd. Er zijn alleen maximaal lichte verhogingen aangetroffen van OCB (Organochloorbestrijdingsmiddel), PAK (Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen) en/of zware metalen. De milieu hygiënische situatie ter plaatse is in kaart gebracht en vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.
Het plangebied ligt niet in een geluidszone van een weg of spoorlijn. Ook zijn er alleen 30 km/u-wegen in de omgeving gelegen. Hierdoor is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Er liggen ook geen bedrijven in de directe omgeving. Ook is de afstand tot de basisschool meer dan 30 meter. Hierdoor vormt milieuzonering geen belemmering.
Er is ook een bezonningsstudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat alleen in de winter de omliggende tuinen in de schaduw zijn gelegen. In alle andere seizoenen vindt er geen schaduwvorming plaats in de tuinen. Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat aanwezig is en voor de omliggende percelen gegarandeerd kan worden. Hiermee voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Participatie heeft geleid tot aanpassing van het plan waarbij de stedenbouwkundige uitgangspunten geborgd blijven

Conform de leidraad participatie en communicatie heeft participatie plaatsgevonden. In eerste instantie is gekozen om de buurt te laten ‘meeweten’ van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van zienswijzen van omwonenden is een zonnestudie uitgevoerd en is de woning 2 meter naar het noorden verplaatst. Met de uitvoering van de zonnestudie en de nieuwe positionering van de woning op de kavel is voldoende rekening gehouden met de belangen van de omwonenden. De opzet van het plan blijft hierdoor ook aansluiten op de bebouwing van dit deel van de wijk De Gilden en past daarmee binnen de stedenbouwkundige opzet van de omgeving.

1.3 Er is een passend stedenbouwkundig ontwerp

Stedenbouwkundig is er een passend ontwerp gemaakt. Hierbij is gekozen om zowel aan de oostzijde als aan de zuidzijde met de bebouwingslijn aansluiting te zoeken bij de aangrenzende bestaande bebouwing. De vrijstaande woning zal een maximum goothoogte van 3,2 meter en een maximum bouwhoogte van 8,5 meter hebben. Dit sluit aan bij de bebouwing in de omgeving. Het perceel zal groen ingericht worden. Om de privacy van de buren te waarborgen zal er een groene heg rondom het perceel aangelegd worden.

2.1 De zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan

Er zijn zes zienswijzen binnengekomen op het bestemmingsplan. De binnengekomen zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan: het bouwvlak voor de woning wordt 2 meter verder noordelijker gepositioneerd op de kavel om schaduwwerking zoveel mogelijk te beperken en vrij uitzicht te handhaven. Aan de oostkant wordt 3 meter vanaf de erfgrens aangehouden rekening houdend met de buren.

Daarnaast zal de initiatiefnemer op verzoek van de indieners van de zienswijze een BLVC-plan uitwerken. Hierin staat beschreven hoe de **b**ereikbaarheid, **l**eefbaarheid, **v**eiligheid en **c**ommunicatie rondom het bouwproject wordt vormgegeven. Samen met de aannemer wordt naar de ontsluiting van het bouwverkeer gekeken. Hierdoor wordt tijdens de bouwfase zoveel mogelijk de veiligheid gegarandeerd en overlast beperkt. Daarnaast is dit plan een verplicht onderdeel voor de aanvraag omgevingsvergunning.

Groen en Biodiversiteit

Het toevoegen van een woning zorgt voor extra verharding, waardoor het aandeel groen wat afneemt. Echter worden er ook hagen geplant, zodat er ook groen toegevoegd wordt waar o.a. vogels in kunnen nestelen.

Kanttekeningen

Hoewel met de voorgestelde wijzigingen niet alle zienswijzen over zijn genomen, wordt zoveel mogelijk tegemoetgekomen in de belangen van de appellanten. De gehele beantwoording van de zienswijzen is bijgevoegd in bijlage 5: Nota zienswijzen Boekdrukkersgilde.

Participatie

Er is volgens de leidraad communicatie en participatie geparticipeerd. In de zomer van 2022 is een participatiebijeenkomst georganiseerd. Het merendeel van de omwonenden hadden geen bezwaar tegen de bouw van de woning, mede vanwege het feit dat men begreep dat de initiatiefnemers de kavel zelf niet nodig hadden. Na deze bijeenkomst is aan de omwonenden gevraagd hun reactie te geven op papier. Zie hiervoor bijlage 6 ‘Buurtparticipatie Boekdrukkersgilde ong’. De omwonenden bleken nog kritisch over de volgende punten:

- De ongunstige ontsluiting;
- Een krappe afstand van 2 meter van het bouwvlak tot de erfgrens aan de oostkant;
- Een hogere nokhoogte en bouwhoogte dan de woningen in de buurtgelegen.

Voor de ontsluiting is voor de meest gunstige ligging aan de Boekdrukkersgilde gekozen. Tijdens de vergunningverlening van de woning zullen goede afspraken moeten worden gemaakt over het vrachtverkeer die benodigd zijn voor het bouwen van de woning. Hiervoor wordt een bouwveiligheidsplan opgesteld dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning.

Aan een grotere afstand tot aan de erfgrens met Boekdrukkersgilde 25 is voldaan door het bouwvlak te verkleinen. Het bouwvlak is met een stedenbouwkundige acceptabele 3 meter afstand tot de erfgrens voorzien.

De nokhoogte en bouwhoogte die zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan zijn hoogten die aansluiten bij de bebouwing in de omgeving.

Financiën en formatie

Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeente met het opstellen van het bestemmingsplan. De binnenplanse plankosten van de gemeente worden verhaald op basis van de anterieure overeenkomst. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het gemeentelijke beleid (Nota Kostenverhaal). De anterieure overeenkomst is met het ontwerpbestemmingsplan aan het college voorgelegd en daarna ondertekend.

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 in beroep gaan tegen het bestemmingsplan. In de publicatie wordt ook aangegeven op welke wijze dit kan. De initiatiefnemer en omwonenden worden vooraf persoonlijk benaderd en uitgenodigd in de RTG om in te spreken.

Voortgang

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

Evaluatie

n.v.t.

Houten, 14 mei 2024
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,
de loco-secretaris, de burgemeester,

H. Vicino G.P. Isabella

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Boekdrukkersgilde ongenummerd, Houten
    a. Toelichting
    b. Regels
    c. Verbeelding
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Ecologisch onderzoek
4. Bezonningstudie
5. Nota zienswijzen Boekdrukkersgilde
6. Buurtparticipatie Boekdrukkersgilde ong.

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

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

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 725673

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Boekdrukkersgilde ongenummerd

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2024 gelezen en besluit:

1. Het bestemmingsplan “Boekdrukkersgilde ongenummerd, Houten” gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in:
    a. de bij het voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan “Boekdrukkersgilde ongenummerd, Houten” datum 25 april 2024
    b. het bij het voorstel behorende digitale (GML-)bestand van het bestemmingsplan met als idn: NL.IMRO.0321.0850Boekdrukkersgi-VSBP
2. de beantwoording van de zienswijzen vast te stellen conform bijgaande Nota van Zienswijzen

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 18 juni 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