

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 660110
Zaaknummer: 818246

Houten, 5 december 2023



Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Bloesemtuint 15

Beslisapunten:

1. het bestemmingsplan "Bloesemtuint 15, Houten" gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in:
 - a. de bij het voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan "Bloesemtuint 15, Houten" 15-11-2023 (zie bijlage 1)
 - b. het bij het voorstel behorende digitale (GML-)bestand van het bestemmingsplan met als idn: NL.IMRO.0321.0820Bloesemtuint15-VSBP
2. de beantwoording van zienswijzen vast te stellen conform bijgaande Nota van Zienswijzen

Samenvatting

De initiatiefnemer is voornemens het perceel Bloesemtuint 15 in Houten te herontwikkelen en twee vrijstaande woningen realiseren aan weerszijde van de bestaande boerderij. Uitgangspunt hiervoor is de stedenbouwkundige uitstraling van het boerenerf. De ontwikkeling past niet in het huidige beheersverordening 'Houten Noord en Zuid'. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Het bestemmingsplan heeft van 1 juni 2023 tot en met 12 juli 2023 ter inzage gelegen. Er zijn zes zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijzen worden wijzigingen voorgesteld op het bouwplan ten aanzien van bouwhoogten van de woning en bijgebouwen. In bijlage 2 van het raadsvoorstel is in de Nota van Zienswijzen bijgevoegd met daarin de beantwoording van de zienswijzen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Het voornemen is om twee vrijstaande woningen te realiseren aan weerszijde van de boerderij op het perceel Bloesemtuint 15. Het uitgangspunt hierbij is om de stedenbouwkundige uitstraling van het boerenerf te behouden. Voorafgaand is een principeverzoek ambtelijk goedgekeurd 15 oktober 2020 waarin deze uitgangspunten zijn meegegeven. In het beeldkwaliteitsplan behorend bij het bestemmingsplan is deze stedenbouwkundige opzet verder uitgewerkt. In de beheersverordening zijn de gronden bestemd overeenkomstig het bestaande gebruik. Hierdoor is een woonfunctie en een industrie functie fruitkwekerij aanwezig. Het voorliggende bestemmingsplan wijzigt het gebruik naar woonfunctie en voegt twee woningen toe en zorgt ervoor dat de huidige bewoners langer thuis kunnen blijven wonen.

Na één op één consultatie door de initiatiefnemer met omwonenden is er na zorgen vanuit de buurt een participatie avond met alle omwonenden georganiseerd waar de initiatiefnemer in gesprek ging met de buurt. Na zorgen van de omwonenden over schaduwvorming en het vrije uitzicht is een zonnestudie uitgevoerd en is de woning 2 meter verschoven, waardoor de woning op 7 meter van de zijdelingse perceelgrens komt te staan. Met deze wijziging blijft het stedenbouwkundig uitgangspunt om de uitstraling van het boerenerf te behouden intact. Ondanks de wijzigingen die in het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd zijn er zes zienswijzen ingediend. De bezwaren zitten voornamelijk in de afstand van de woning ten opzichte van de perceelgrens en de bouwhoogten van de woning en bijgebouwen. Naar aanleiding van deze zienswijzen worden aanpassingen op het bestemmingsplan voorgesteld ten aanzien van de bouwhoogten.

Beoogd effect

De ontwikkeling draagt bij aan het stedenbouwkundig in stand houden van het boerenerf binnen het woongebied en levensloopbestendig wonen op deze locatie.



660110

Argumenten per beslispunt

1.1 *Het bestemmingsplan voldoet aan de woonvisie*

Het voorliggend plan voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen. Zoals uit de woonvisie blijkt is er ook vraag naar vrijstaande woningen. De beoogde ontwikkeling van twee vrijstaande woningen is daarom in de lijn met het gestelde in de woonvisie 2021-2030. Er wordt hiermee voldaan aan de Houtense woonvraag.

1.2 *Het bestemmingsplan voldoet aan de milieueisen*

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd. Er zijn alleen maximaal lichte verhogingen aangetroffen van OCB, PAK 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 30km/u 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.

1.3 *Voor het plan zijn stedenbouwkundige uitgangspunten geborgd*

Omdat de locatie is gelegen aan de Rietplas en een beeldbepalende plek in Houten Zuid, is het noodzakelijk een beeldkwaliteitskader op te stellen waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden. In het principeverzoek is het uitgangspunt van het behoud van de stedenbouwkundige uitstraling van het boerenerf bepaald. Op 15 oktober 2020 is dit principeverzoek ambtelijk akkoord bevonden. In het bestemmingsplan is dit uitgangspunt verder uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan. De in stand houding daarvan is in de regels van het bestemmingsplan verankerd. De eerste nieuwe woning staat aan de noordzijde van de boerderij en vormt samen met de schuur en boerderij een samenhangend ensemble aan het erf. De tweede woning ten zuiden van de boerderij heeft een gelijke afstand tot de weg. De ruimte aan de voorzijde van de tweede woning blijft vrij van parkeren. Waardoor het zicht op en de uitstraling van de boerderij als hoofdgebouw van het ensemble behouden blijft. De hoofdgedachte is om de schuur herkenbaar te houden door de nieuwe woningen hier op een passende wijze van te onderscheiden.

1.4 *Participatie heeft geleid tot aanpassing van het plan*

Conform de leidraad omgevingsinitiatieven en participatie heeft participatie plaatsgevonden. In eerste instantie is gekozen om de buurt te laten 'meeweten' van het bestemmingsplan. Nadat in de buurt zorgen zijn geuit over de ontwikkeling, is er een bewonersavond georganiseerd. Hier hebben de omwonenden aangegeven het belangrijk te vinden dat er de afstand tot de perceelgrens wordt vergroot (>5meter) geen schaduwvorming optreedt, vrij uitzicht gehandhaafd dient te worden en zorgen zijn voor waardevermindering. Om tegemoet te komen aan de belangen van de omwonenden heeft de initiatiefnemer het plan aangepast en de woning 2 meter opgeschoven. Ook is een zonnestudie uitgevoerd. Hierdoor is de participatievorm gewijzigd van 'meeweten' naar 'meedenken'. Echter, de buurt heeft voorgesteld om de beoogde woning met 20 meter te verplaatsen en naast de boerderij te situeren. Dit is echter niet wenselijk, gezien de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het behoud van de uitstraling van het boerenerf. De woning zou dan voor de schuur komen te staan. Dit doet afbreuk aan het uitgangspunt van het behoud van een boerenerf, omdat er dan geen herkenbaar ensemble meer is. Echter, met de planvorming is voldoende rekening gehouden met de belangen van de omwonenden door het opschuiven van de woning en een zonnestudie uit te voeren.

2.1 *De zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan*

Er zijn zes zienswijzen binnengekomen op het bestemmingsplan. De binnengekomen zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. De volgende wijzigingen worden voorgesteld:

Bestemmingsplan:

- De goothoogte van beide woningen wordt bijgesteld naar 4 meter;

- de bouwhoogte van de boerderij wordt bijgesteld naar de werkelijke hoogte van 9 meter;
- de paragraaf van het BKP wordt aangepast op de hoogten, afmeting bijgebouwen en richting vensters in het dakvlak
- in de regels over bijgebouwen wordt de bouwhoogte van de bijgebouwen op 5 meter. Dit is gelijk aan de vergunningvrije regels.

Beeldkwaliteitsplan:

- De goothoogte van beide woningen wordt bijgesteld naar 4 meter;
- In het BKP wordt opgenomen dat het bijgebouw een richtlijn heeft van max. 3.2 meter;
- In het BKP is een richtlijn opgenomen over de situering van vensters in het dakvlak.

Hoewel met de voorgestelde wijzigingen niet alle zienswijzen over zijn genomen, wordt zoveel mogelijk tegemoetgekomen in de belangen van de appalanten. De gehele beantwoording van de zienswijzen is bijgevoegd in bijlage 2 de Nota van Zienswijzen.

Kanttelingen

N.v.t.

Participatie

Er is conform de Leidraad omgevingsinitiatieven en participatie geparticipeerd conform route 2. In eerste instantie is gekozen om de omgeving te laten 'meeweten' en heeft de initiatiefnemer omwonenden persoonlijk één op één gesproken. In de loop van het proces is dit veranderd naar 'meedenken' en is er een gezamenlijke bijeenkomst georganiseerd met omwonenden. Naar aanleiding daarvan is het plan aangepast. De woning aan de noordkant van de boerderij is op voorstel van de initiatiefnemer 2 meter opgeschoven in zuidelijke richting, verder van de perceelsgrens, op totaal 7 meter van deze grens en is er een zonnestudie uitgevoerd (bijlage 3) waaruit blijkt dat er beperkt schaduwhinder optreedt, namelijk alleen in de winter uitgaande van de kortste dag. In de zonnestudie is nog rekening gehouden met een afstand van 5 meter. De omwonenden zien liever dat de woning 20 meter opschuift, maar dit is ruimtelijk onacceptabel omdat er dan geen sprake meer is van het stedenbouwkundig uitgangspunt; het behoud van het boerenerf. Hoewel de omgeving het niet eens is met de 2 meter-aanpassing van het plan, voldoet het participatieproces aan de Leidraad. In bijlage 3 is het gespreksverslag van de bewonersavond en het voorstel van de omwonenden bijgevoegd. Naar aanleiding van de zienswijzen die zijn ingediend is het bestemmingsplan nogmaals aangepast.

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.

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.

Evaluatie

N.v.t.

Houten, 5 december 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 Bloesemtuint 15 (regels, toelichting en verbeelding)
 - Bijlage 1 verkennend bodemonderzoek
 - Bijlage 2 Quicksan Flora en Fauna
 - Bijlage 3 Participatieverslag met zonnestudie
 - Bijlage 4 Verslag en voorstel omwonenden
 - Bijlage 5 Nota Vooroverleg
 - Bijlage bij regels 1 Beeldkwaliteitsplan
2. Nota van Zienswijzen

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Rosa Molenaar

2e PoHo: n.v.t.

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 660110



Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Bloesemtuin 15

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 5 december 2023 gelezen en besluit:

1. het bestemmingsplan “Bloesemtuin 15, Houten” gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in:
 - a. de bij het voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan “Bloesemtuin 15, Houten” 15-11-2023 (zie bijlage 1)
 - b. het bij het voorstel behorende digitale (GML-)bestand van het bestemmingsplan met als idn: NL.IMRO.0321.0820Bloesemtuin15-VSBP
2. de beantwoording van zienswijzen vast te stellen conform bijgaande Nota van Zienswijzen

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