

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 302764
Zaaknummer: 706198

Houten, 28 januari 2020

Onderwerp:

Bestemmingsplan Eikenhout

Beslispunten:

1. Het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in de bij het raadsvoorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan Eikenhout (bijlage 1) en het hierbij behorende GML-bestand met de naam '0570BPEIKENHOUT-VSBP'.

Samenvatting

Op 26 november 2019 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Eikenhout en het plan vrijgegeven voor het indienen van zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 5 december zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in die periode geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om het plan ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Op basis van de door de raad vastgestelde startnotitie voor de locatie Eikenhout is er een verkoopprocedure opgestart. Daarbij heeft het college in een later stadium ingestemd met de verkoop van de locatie Eikenhout aan een ontwikkelaar.

Daarna is er op basis van de startnotitie een projectplan opgesteld in nauwe samenwerking met omwonenden/belanghebbenden. Dit is gebeurd op basis van een uitgebreid communicatie- en participatietraject. In dat traject hebben opmerkingen en adviezen er mede voor gezorgd dat er een breed gedragen projectplan ligt.

Het door het college vastgestelde projectplan is vertaald in een ontwerpbestemmingsplan voor de locatie Eikenhout. Het plan omvat een parkachtige setting waarin 80 appartementen (huur en koop) worden ontwikkeld voor ouderen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Beoogd effect

Het vaststellen van een bestemmingsplan om de voorgenomen bouw van het appartementencomplex op het perceel mogelijk te maken.

Argumenten per beslispunt

1.1 Het bestemmingsplan sluit aan bij het door de raad vastgestelde startnotitie.

Op 27 juni 2017 heeft de raad voor onderhavige locatie een startnotitie vastgesteld. Het bestemmingsplan (bijlage 1) sluit daarop aan.

1.2 De realisatie van 80 appartementen past binnen het Houtens beleid.

De realisatie van de 80 appartementen is opgenomen in het Programma Ruimte. De beoogde woningdifferentiatie betreft 24 appartementen in de sociale huur, 30 appartementen in de middenhuur, 6 appartementen in de vrije sectorhuur en 20 appartementen in het koopsegment. Dit sluit aan bij de Woonvisie Houten 2016-2025.

1.3 Uit het bestemmingplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het plangebied ligt dichtbij wegen. De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat langs deze wegen zich geluidzones bevinden. In deze zones moet de geluidsbelasting op onder meer woningen onderzocht worden. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden. De Wgh bepaalt wat de geluidsbelasting op woningen mag zijn. Dit wordt 'voorkeursgrenswaarde' genoemd. Niet altijd is het mogelijk om hieraan te voldoen. Daarom kan het college hiervan ontheffing verlenen.



De wet bepaalt tot welke maximale geluidsbelasting B&W ontheffing kunnen verlenen, en onder welke voorwaarden. Een dergelijk besluit wordt een 'besluit hogere grenswaarden' genoemd. De regels voor verkeerslawaaï zijn nader uitgelegd in bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Bij de te bouwen appartementen wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Het is niet mogelijk om met maatregelen het geluid *tussen* de weg en de gevel te reduceren. Wel worden er maatregelen genomen aan het gebouw zelf en wordt er bijvoorbeeld door gevelisolatie in de woning een goed geluidsniveau gerealiseerd conform de eisen uit het bouwbesluit. De geluidsbelasting aan de buitenzijde van de gevel blijft wel binnen de maximale ontheffingswaarde. In verband hiermee is parallel aan de bestemmingsplanprocedure een ontheffingsprocedure van de voorkeursgrenswaarde gevolgd. Er is door B&W besloten tot het verlenen van een hogere waarde. Er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

In verband hiermee is parallel aan de bestemmingsplanprocedure ook een ontheffingsprocedure van de voorkeursgrenswaarde gevolgd. Er is door het college besloten tot het verlenen van een ontheffing voor hogere waarde. Er wordt daarmee voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Het betreft een noodzakelijke stap in de bestemmingsplanprocedure.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad binnen 12 weken na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan dient te beslissen omtrent vaststelling. Dit betreft een termijn van orde.

Kanttekeningen

n.v.t.

Participatie

Er is tijdens de totstandkoming van het projectplan een uitgebreid participatietraject gevolgd met de omwonenden/ belangstellenden. Deze hebben in een aantal participatiesessies mee kunnen denken over de invulling van het projectgebied. Daarbij waren ook afgevaardigden van de gemeente Houten en van de woningcorporatie Viveste aanwezig. Alle informatie omtrent het participatietraject is te vinden via de projectsite www.wonenineikenhout.nl en in de 2^e bijlage.

Het ontwerpbestemmingsplan met de bijlagen en het hogere waardenbesluit zijn vanaf 5 december 2019 gepubliceerd. De direct omwonenden zijn door middel van een brief van de gemeente hiervan op de hoogte gebracht. Tevens is vermeld welke mogelijkheden ze hebben met betrekking tot het indienen van zienswijzen.

Financiën en formatie

Het opstellen van het bestemmingsplan wordt gefinancierd door de ontwikkelaar. De bij de voorgenomen nieuwbouw op de locatie Eikenhout verkregen grondopbrengst voldoet aan het uitgangspunt uit de startnotitie Eikenhout.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt in het Houtens Nieuws bekend gemaakt en in de Staatscourant. Het vastgestelde bestemmingsplan is dan ook raadpleegbaar via de website van de gemeente (in pdf), de viewer voor bestemmingsplannen van de gemeente (0321.roview.net) en het landelijke loket voor bestemmingsplannen (ruimtelijkeplannen.nl).

Voortgang

Conform wettelijke verplichting geschiedt (overige) bekendmaking van het vaststellingsbesluit zes weken na besluitvorming. De beroepstermijn van zes weken gaat dan lopen. Beroep kan alleen ingesteld worden door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij daartoe niet in staat waren.

Het besluit van vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij voor deze datum, naast beroep, tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak

van de Raad van State. In dat geval wordt de werking van het besluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Evaluatie

n.v.t.

Houten, 28 januari 2020

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Barink

G.P. Isabella

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Eikenhout incl. bijlagen
2. Eindrapport participatie woonbouw Eikenhout incl. bijlagen (d.d. 5 augustus 2019)
3. Startnotitie Eikenhout (d.d. 27 juni 2017)

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Geerdes
2e PoHo: De Groot

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 302764



gemeente Houten

Onderwerp

Bestemmingsplan Eikenhout

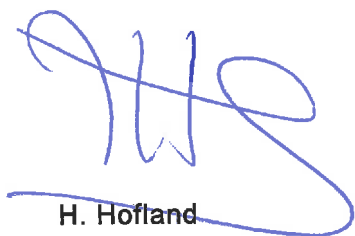
De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 januari 2020 gelezen en besluit:

1. Het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in de bij het raadsvoorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan Eikenhout (bijlage 1) en het hierbij behorende GML-bestand met de naam '0570BPEIKENHOUT-VSBP'.

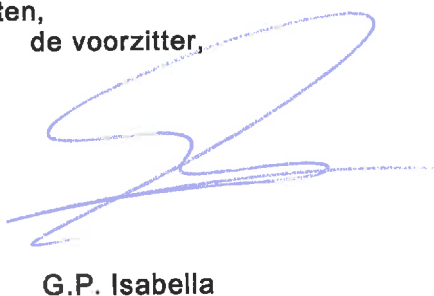
Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 10 maart 2020.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier a.i.,

de voorzitter,



H. Hofland



G.P. Isabella