

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 334288
Zaaknummer: 742582

Houten, 25 mei 2021



Gemeente Houten

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Heemsteedseweg 40d in Houten'

Beslispunten:

1. Het bestemmingsplan 'Heemsteedseweg 40d in Houten' gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in:
 - a. de bij dit voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan 'Heemsteedseweg 40d in Houten', d.d. 18 mei 2021;
 - b. het bij het voorstel behorende GML-bestand van het bestemmingsplan met als idn: NL.IMRO.0321.0640HEEMSTEEDWEG-VSBP.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heemsteedseweg 40d in Houten' heeft vanaf donderdag 25 maart 2021 voor een termijn van zes weken (tot en met 6 mei 2021) ter inzage gelegen. Het plan maakt het juridisch en planologisch mogelijk om het perceel nabij Heemsteedseweg 40d in Houten, dat nu in gebruik is als boomgaard, in te richten ten behoeve van een hoveniersbedrijf met de daarbij behorende bebouwing.

Tijdens de ter inzagetermijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Ambtelijk zijn er twee ondergeschikte wijzingen voorgesteld betrekking hebbende op het oprichten van een geluidsscherm en de situering van te realiseren nutsvoorzieningen. Deze twee wijzigingen hebben tot gevolg dat het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld wordt. Op 25 mei 2021 heeft het college besloten het bestemmingsplan gewijzigd aan de raad voor te leggen ter vaststelling.

Aanleiding

De initiatiefnemer van voorliggend plan is mede-eigenaar van het plaatselijke hoveniersbedrijf RB Tuinen. Dit bedrijf is nu gevestigd op een gehuurde locatie in het Oude Dorp in Houten (Koningin Julianastraat 5). De initiatiefnemer wil zijn bedrijf verplaatsen naar een andere locatie in de gemeente. Op deze nieuwe locatie krijgt de initiatiefnemer o.a. de mogelijkheid om zijn bedrijf verder te ontwikkelen/te laten groeien. Daarnaast wil de initiatiefnemer zijn bedrijf vestigen op gronden die in zijn eigendom zijn, zoals in de nieuwe situatie het geval is. Onder andere voornoemde wensen zijn voor de initiatiefnemer en zijn mede-eigenaren de redenen geweest het perceel aan te kopen nabij de Heemsteedseweg 40d in Houten. Deze locatie is nu deels ingericht als boomgaard met in het noordoostelijke deel van het perceel een bestaande veldschuur met een oppervlakte van 100 m². Deze nieuwe locatie heeft een agrarische bestemming waardoor het niet mogelijk is om de hoveniersactiviteiten van het bedrijf van de initiatiefnemer uit te oefenen op dit perceel.

Er moet dus door de raad een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie worden vastgesteld om de ontwikkeling juridisch en planologisch mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan, dat ten behoeve van deze ontwikkeling is opgesteld, heeft vanaf 25 maart 2021 tot en met 6 mei 2021, voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Het vastleggen van een nieuw juridisch en planologisch kader voor de vestiging van een hoveniersbedrijf op de locatie nabij de Heemsteedseweg 40d in Houten.



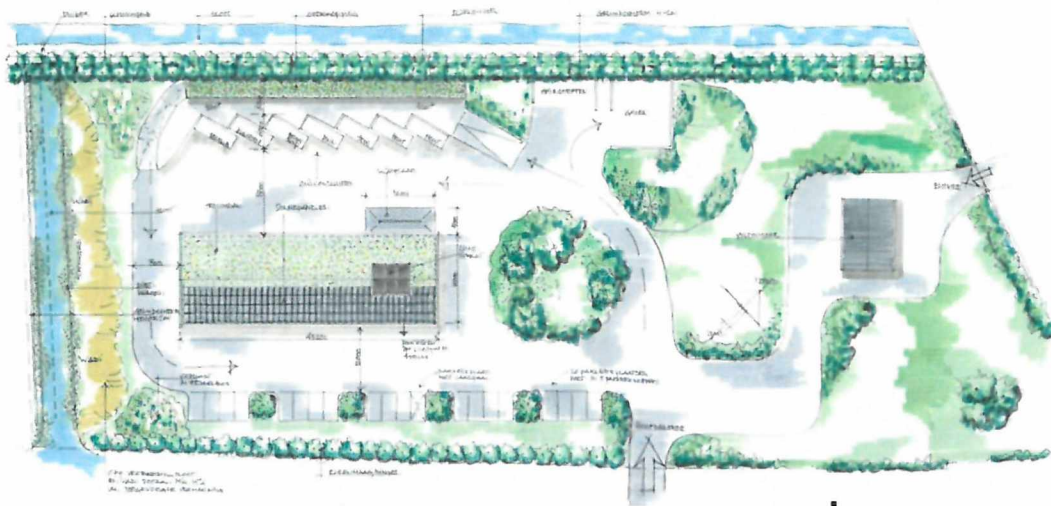
334288

Argumenten per beslispunt

1.1 Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op het perceel een hoveniersbedrijf te vestigen.

Het perceel, waarop de ontwikkeling gerealiseerd wordt, is gelegen binnen de kaders van het bestemmingsplan "Sport- en Werklandschap Meerpaal". Het perceel heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden', met daarinbinnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – veldschuur'.

De initiatiefnemer gaat het door hem aangekochte perceel als volgt indelen:



Zoals op bovenstaande afbeelding is te zien, wordt op het perceel één groot gebouw gerealiseerd met een oppervlakte van 645 m². Dit gebouw wordt enerzijds gebruikt ten behoeve van de opslag van materialen voor het hoveniersbedrijf én anderzijds als kantoorruimte voor het hoveniersbedrijf. De al op het perceel aanwezige veldschuur (rechts) blijft behouden en wordt ook als opslag van materialen voor het hoveniersbedrijf gebruikt. Het gehele perceel wordt groen omzoomd om de aanwezigheid van de te realiseren bebouwing te verzachten.

De nieuw te realiseren bebouwing voldoet aan de laatste milieu- en duurzaamheidseisen (Bijna Energieneutraal Gebouw (BENG) en Nul op de Meter). Zo wordt het dak van het grote gebouw (links op bovenstaande afbeelding) enerzijds voorzien van zonnepanelen en anderzijds bedekt met groen (sedumplanten). Een deel van het perceel wordt ingericht voor het gescheiden opslaan van afval afkomstig van het verwijderen, aanleggen en onderhouden van tuinen elders (bovenaan bovenstaande afbeelding). Ter hoogte van de plek waar het afval gescheiden wordt opgeslagen, wordt een overkapping geplaatst van maximaal 4,5 m hoogte. Tussen het perceel van initiatiefnemer en het naastgelegen perceel (Veerwagenweg 100) wordt een geluidsscherm geplaatst dat groen wordt 'ingepakt'.

Deze maatregelen worden getroffen om enerzijds te voldoen aan de geluidsnormen zoals bepaald in de Wet geluidshinder en anderzijds om de dieren van het naastgelegen perceel (Veerwagenweg 100 - dierenhotel) niet onrustig te maken vanwege (verkeers)bewegingen op het perceel van de initiatiefnemer. Met het oprichten van het geluidsscherm en de overkapping wordt ook tegemoetgekomen aan de wensen van het naastgelegen bedrijf (dierenhotel).

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling op deze locatie niet mogelijk. Daarom is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Het bestemmingsplan maakt het perceel geschikt voor de bedrijfsverplaatsing van een hoveniersbedrijf.

Het hoveniersbedrijf is nu gevestigd in het Oude Dorp. Een locatie waar de bedrijvigheid van een hoveniersbedrijf eigenlijk niet thuishoort. Daarnaast heeft het bedrijf op de huidige

locatie geen enkele mogelijkheid om verder te groeien/uit te breiden vanwege de bestaande omliggende bebouwing.

Een hoveniersbedrijf is eigenlijk ook niet echt passend midden op een bedrijventerrein, omdat een hoveniersbedrijf een andere uitstraling en dynamiek van bedrijvigheid heeft dan de bedrijven op een bedrijventerrein. Het hoveniersbedrijf van initiatiefnemer past wel aan de rand van een bedrijventerrein of direct daaraan grenzend. Het perceel waar de initiatiefnemer zijn bedrijf vestigt is zo'n locatie en dus bij uitstek geschikt voor de bedrijfsdoeleinden van een hoveniersbedrijf. Het betreffende perceel wordt zo ingericht dat het aansluit op de omliggende bebouwing, maar anderszins qua aankleding een goede overgang vormt tussen de bebouwing van het bedrijventerrein en het overgangsgebied waar het hondenhotel gevestigd is.

1.3 Het bestemmingsplan is op twee ondergeschikte punten gewijzigd.

Ambtelijk is geadviseerd om twee ondergeschikte wijzingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan. Deze twee wijzigingen betreffen de volgende punten:

- a. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – geluidsscherp' op de verbeelding komt niet overeen met de wijze waarop het geluidsscherp is ingetekend op de inrichtingstekening (zie afbeelding onder 1.1). Om verschillen tussen beide documenten te voorkomen is op de verbeelding een aanpassing gemaakt ten behoeve van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – geluidsscherp'. Op deze manier is het verschil tussen beide documenten opgeheven;
- b. in artikel 3.2.2.1 lid b van de regels is opgenomen dat op het perceel van initiatiefnemer nutsvoorzieningen gerealiseerd mogen worden. In de regels is echter niet opgenomen waar deze nutsvoorzieningen gesitueerd mogen worden. Om misverstanden over de situering te voorkomen zijn in artikel 3.2.2.1 lid b de woorden 'binnen en buiten het bouwvlak' toegevoegd.

1.4 Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet voorliggend bestemmingsplan worden vastgesteld. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

1.5 Het bestemmingsplan laat zien dat deze ontwikkeling niet leidt tot aantasting van het overgangsgebied naar het Werklandschap

De op het perceel te realiseren bebouwing blijft beperkt tot één langgerekt gebouw. Het perceel wordt verder met groen omkleed om de uitstraling van de te realiseren bebouwing te verzachten. Qua bebouwing, hoogte en situering van bebouwing én groenaankleding van het perceel wordt rekening gehouden met de uitstraling en inrichting van de omliggende percelen. De wijze waarop de ontwikkeling wordt ingepast in het landschap én de wijze waarop de ontwikkeling in het bestemmingsplan is verankerd, zorgt ervoor dat deze ontwikkeling niet leidt tot aantasting van het gebied.

1.6 De wettelijke overlegpartners zijn om advies gevraagd en hebben geen bezwaren.

In het kader van het wettelijk vooroverleg, artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening, is het plan voor advies voorgelegd aan de provincie, de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) en het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR). De overlegpartners stemmen in met voorliggend plan.

1.7 Er zijn geen planologische of milieutechnische belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor de ontwikkeling zijn alle relevante onderzoeken uitgevoerd. Er zijn geen milieutechnische of planologische bezwaren. Ook is deze ontwikkeling passend binnen het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid (de ontwikkeling is binnen de rode contour gesitueerd waarbij het perceel met groen wordt omkleed om beter aan te sluiten op de omliggende omgeving en waarbij de duurzaamheidswensen van de gemeente worden omarmd en overgenomen).

1.8 In het plan wordt rekening gehouden met de duurzaamheidswensen van de gemeente. Het plan wordt op een duurzame manier ontwikkeld waarbij de wensen van de gemeente worden meegenomen bij de uitvoering.

Kanttekeningen

1.1 Het perceel is nu deels ingericht als boomgaard

In de huidige situatie is het perceel nabij Heemstedeseweg 40d in Houten deels ingericht ten behoeve van een boomgaard. Hoewel met de voorliggende ontwikkeling de boomgaard komt te verdwijnen, wordt de ontwikkeling (zoals te zien is op de inrichtingstekening bij argument 1.1) groen 'ingepakt'. Het bestaande groen dat op het perceel wordt weggehaald, wordt opnieuw aangebracht om de groene uitstraling van het perceel te behouden. Daarnaast zorgt het 'nieuwe' groen ervoor dat de nieuwe bebouwing in het groen ligt. Voor de initiatiefnemer is recycling belangrijk, daarom zijn de bomen van de boomgaard elders in de regio teruggeplant.

Participatie

Participatie initiatiefnemer

De initiatiefnemer heeft herhaalde malen contact gehad met de directe omwonenden (waarbij de gemeente bij sommige gesprekken aanwezig is geweest). Met een van de omwonenden heeft de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin verankerd is dat beide partijen rekening houden met elkaars bedrijfsactiviteiten en bebouwingswensen. De gevoerde gesprekken en de gesloten overeenkomst hebben ertoe bijgedragen dat de directe omwonenden geen problemen hebben met de voorliggende ontwikkeling.

Participatie formele procedure

Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Verwacht mag worden dat, ondanks de voorgestelde twee wijzigingen, er geen beroep wordt aangetekend tegen het door de gemeenteraad gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Dit omdat de omwonenden akkoord zijn met de ontwikkeling zoals weergegeven op de inrichtingstekening.

Financiën en formatie

Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeente met het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan. Het verhaal van de gemeentelijke kosten en de eventuele planschadetekosten is gewaarborgd in een anterieure overeenkomst.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Houtens Nieuws, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan kan ook digitaal worden geraadpleegd via de gemeentelijke webviewer (0321.rovieww.net) en het landelijke loket op ruimtelijkeplannen.nl. In de publicatie wordt ook aangegeven op welke wijze beroep kan worden ingediend.

Voortgang

Het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan wordt opnieuw voor beroep ter inzage gelegd voor een termijn van zes weken. Na het verstrijken van de beroepstermijn dient de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning in die passend is binnen voorliggend bestemmingsplan. De omgevingsvergunning wordt vervolgens door het college verleend. Als alles volgens plan verloopt, wordt met de ontwikkeling in het 3^e kwartaal van 2021 gestart.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Houten, 25 mei 2021

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

A.J. Barink

G.P. Isabella

Bijlagen

1. Toelichting bestemmingsplan 'Heemsteedseweg 40d in Houten' d.d. 18 mei 2021
2. Regels bestemmingsplan 'Heemsteedseweg in Houten' d.d. 18 mei 2021
3. Verbeelding bestemmingsplan 'Heemsteedseweg 40d in Houten' d.d. 18 mei 2021
4. Staat van bedrijfsactiviteiten
5. Bodemonderzoek, d.d. 31 maart 2020
6. Berekening Wet Natuurbescherming, d.d. 10 december 2020
7. Geluidsrapport, d.d. 3 september 2020
8. Inrichtingsschets RB Tuinen
9. Advies Veiligheidsregio, d.d. 11 november 2020
10. Quicksan Wet Natuurbescherming, d.d. 3 april 2020

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Hilde de Groot

2e PoHo: Sander Bos

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 334288



gemeente Houten

Onderwerp

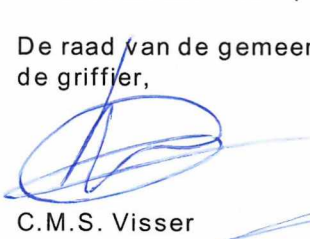
Vaststelling bestemmingsplan 'Heemsteedseweg 40d in Houten'

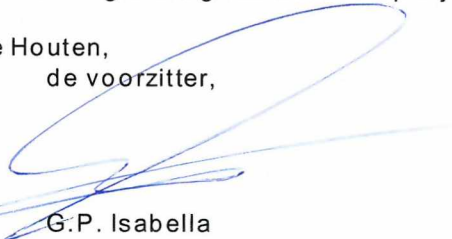
De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 25 mei 2021 gelezen en besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Heemsteedseweg 40d in Houten' gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in:
 - a. de bij dit voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan 'Heemsteedseweg 40d in Houten', d.d. 18 mei 2021;
 - b. het bij het voorstel behorende GML-bestand van het bestemmingsplan met als idn: NL.IMRO.0321.0640HEEMSTEEDWEG-VSBP.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 8 juli 2021.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier, de voorzitter,


C.M.S. Visser


G.P. Isabella