

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 315713
Zaaknummer: 722169

Houten, 25 augustus 2020



Onderwerp:

Bestemmingsplan Hofstad IVb

Beslispunten:

1. Het bestemmingsplan Hofstad IVb ongewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in:
 - a. de bij het voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan "Hofstad IVb" (d.d. 18 augustus 2020) (bijlage 1);
 - b. het bij het voorstel behorende digitale (GML-)bestand van het bestemmingsplan met als idn: NL.IMRO.0321.0010BPHOFSTADIVB-VSBP;
2. De beantwoording van zienswijzen vast te stellen conform bijgaande nota van zienswijzen (bijlage 2).

Samenvatting

Het bestemmingsplan Hofstad IVb bevat een gedifferentieerd programma van maximaal 220 woningen, waarvan voor het overgrote deel rijenwoningen met daarnaast twee-onder-eenkapwoningen en appartementen. Het programma bevat onder andere zorgwoningen en woningen in de sociale sector.

Op 26 mei 2020 heeft het college ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Hofstad IVb. Voorts is het plan vrijgegeven voor het indienen van zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 juni 2020 tot 15 juli 2020 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in die periode geen zienswijzen ingediend. De externe partners (provincie, ProRail, Eneco) hebben aangegeven een positieve grondhouding te hebben op het voorliggende plan. Voorgesteld wordt om het plan ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

De locatie Hofstad IVb betreft één van de laatste open plekken in Houten Zuid die nog ingevuld dient te worden. Dit bestemmingsplan voorziet in de laatste ontwikkeling om VINEX Houten af te maken.

Het bestemmingsplan bevat een gedifferentieerd programma van maximaal 220 woningen, waarvan voor het overgrote deel rijenwoningen met daarnaast twee-onder-eenkapwoningen en appartementen. Het programma bevat onder andere zorgwoningen en woningen in de sociale sector.

Eerder is een voorontwerpbestemmingsplan 'Hofstad IVb' in procedure gebracht. De gemeente heeft besloten dit voorontwerpbestemmingsplan terug te trekken en eerst in overleg met bewoners te komen tot een gedragen verkaveling. Daarnaast is overeenstemming bereikt ten behoeve van het realiseren van parkeerplaatsen voor bewoners van de Citroengras. Ook waren er akoestische problemen bij de warmtekrachtcentrale en ten aanzien van het spoor. Inmiddels is er sprake van een gedragen verkaveling en is een oplossing gevonden voor de akoestiek.

Op 26 mei 2020 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan Hofstad IVb ter visie te leggen. Ook is het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangeboden aan diverse vooroverlegpartners. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 4 juni 2020 tot en met 15 juli 2020. Er zijn geen zienswijzen ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan Hofstad IVb. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van woningen op een binnenstedelijke locatie.



Argumenten per beslispunt

1.1. Het betreft een noodzakelijk stap in de bestemmingsplanprocedure.

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

1.2 Woningbouw kan onder voorwaarden voldoen aan het gestelde in de Wet geluidhinder.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng. De conclusie is dat met een besluit hogere waarde en de verplichting van dove gevels op enkele plekken, kan voldaan worden aan het bepaalde in de Wet geluidhinder. Het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 6, 6b en 6c van het ontwerpbestemmingsplan. Het vaststellen van een besluit hogere grenswaarden is een bevoegdheid van het college.

1.3 Woningbouw voldoet aan normen industrielawaai bij de warmtekrachtcentrale.

Voor het tegengaan van industrielawaai vanuit de warmtekrachtcentrale worden speciale voorzieningen getroffen aan de centrale. De gemeente en Eneco hebben hierover een akkoord bereikt, op het dak van de centrale worden geluidwerende voorzieningen aangebracht. Daarnaast geldt dat voor woningen aan de noordzijde van plangebied 2 een dove gevel gerealiseerd moet worden om te voldoen aan de Wet geluidhinder. Het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 6, 6b en 6c van het bestemmingsplan.

1.4 Verkeersafwikkeling via Het Gras is mogelijk.

Uit een tweetal onderzoeken, die zijn uitgevoerd ten behoeve van de verkeerstechnische uitvoerbaarheid, is gebleken dat verkeersafwikkeling via Het Gras mogelijk is. Het plan is verkeerstechnisch uitvoerbaar. De onderzoeken zijn bijgevoegd in bijlage 9a en 9b van het bestemmingsplan.

1.5 Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Naast dat er wordt voldaan aan de parkeernorm, worden er 48 parkeerplaatsen gerealiseerd voor bewoners van het Citroengras.

1.6 Onderzoek trillingen voor woningen in deelgebied 2 en 3 vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Uit onderzoek is gebleken dat trillingen vanwege de spoorweg in een deel van het plangebied van invloed kunnen zijn. De ontwikkelaar kan nu nog niet aangeven op welke wijze eventuele trillingen gedempt zullen worden. Daarvoor is inzicht nodig in het type fundering. Dit wordt nog nader uitgezocht. Daarom wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, inhoudende dat de woningen in de zone waar de norm hiervoor overtreden kan worden, alleen gebouwd mogen worden als vaststaat dat trillingen niet in het gebouw worden doorgegeven. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen dient de ontwikkelaar met een onderzoek aan te tonen dat er geen belemmeringen zijn.

1.7 De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft een vergunning afgegeven.

Er is vergunning door de RCE afgegeven, deze staat onder voorwaarden woningbouw toe. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Daarnaast bouwen we niet op het meest waardevolle deel van het monument (park) en is de bronstijdvindplaats in opdracht van de gemeente volledig onderzocht. De vergunning is in de bijlage 17 en 18 toegevoegd.

1.8 Het bestemmingsplan voldoet aan de milieuaspecten.

Er zijn geen belemmeringen ten opzichte van de geldende milieuaspecten ten aanzien van het realiseren van 220 woningen.

2.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Omwonenden van de locatie hebben geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De vooroverlegpartners hebben in een reactie aangegeven akkoord te zijn met het voorliggende plan en verder geen opmerkingen te hebben. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd vastgesteld worden.

Kanttelingen

N.v.t.

Participatie

De gemeente heeft in 2018 een inspraaktraject doorlopen met omwonenden en andere belanghebbenden. In november 2018 hebben indieners een voortgangsbericht ontvangen. Nadien is er met de bewonersgroep van Hofstad IVa in overleg gezocht naar oplossingen die ook recht doen aan de zienswijzen van destijds. Van de inspraak- en overlegreacties is een verslag gemaakt. Daarin is aangegeven of en op welke wijze aan de reactie tegemoet is gekomen (zie bijlage 1 bij dit besluit). De stedenbouwkundige opzet van het gehele plan, maar met name het gedeelte tegenover de Citroengras is in overleg met de direct betrokken bewoners (bewonersgroep Hofstad IVa) tot stand gekomen. Ook de inpassing van de reeds aanwezige tijdelijke parkeerplaatsen voor de Citroengras- bewoners is in overleg met deze bewonersgroep tot stand gekomen. Daarnaast is een extra verkeersonderzoek uitgevoerd naar de afwikkeling van het autoverkeer vanuit het Kamgras, Het Gras naar de Rondweg. Het bovenstaande, enkele aanvullende onderzoeken (o.a. spoortrillingen) en overleg met de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) – de woningen worden gebouwd op een Rijksmonument- heeft ertoe geleid dat na twee jaar de procedure weer is opgestart.

Tijdens de periode van terinzagelegging heeft niemand gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Financiën en formatie

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan is een grondexploitatie aanwezig.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in het Houtens Nieuws, Staatscourant en op de gemeentelijke website. Ook het vastgestelde bestemmingsplan wordt op deze wijze gepubliceerd. Het bestemmingsplan is digitaal te raadplegen via de gemeentelijke webviewer (0321 .roview.net) en het landelijke loket op ruimtelijkeplannen.nl. In de publicatie is ook aangegeven op welke wijze beroep kan worden ingediend. Als direct betrokkenen wordt de bewonersgroep Hofstad IVa door de gemeentelijke projectleider separaat geïnformeerd.

Voortgang

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden zal een omgevingsvergunning aangevraagd worden om de realisatie van de woningen mogelijk te maken. De verwachting is dat de eerste helft van 2021 gestart kan worden met de bouw van de woningen.

Omdat het plan voorziet in meer van 12 woningen, valt het plan onder de Crisis- en herstelwet. Dit heeft tot gevolg dat een belanghebbende die in beroep gaat gedurende de beroepstermijn de inhoudelijke gronden moet aanvoeren. In de publicatie worden bewoners hierover ingelicht. Bovendien dient bij een eventueel beroep versneld uitspraak gedaan te worden.

Evaluatie

N.v.t.

Houten, 25 augustus 2020
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Barink

G.P. Isabella

Bijlagen

- 1.a. Toelichting Bestemmingsplan Hofstad IVb
- 1.b. Regels Bestemmingsplan Hofstad IVb
- 1.c. Verbeelding Bestemmingsplan Hofstad IVb
- 1.d. Notitie visie omgevingskwaliteit
- 1.e. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek
- 1.f. Quick scan flora en fauna
- 1.g. Onderzoek externe veiligheid
- 1.h. Akoestisch onderzoek industrie (WKC)
- 1.i. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï
- 1.j. Toetsingskader sloopbedrijf Schonauwenseweg 8
- 1.k. Onderzoek trillingen
- 1.l. Onderzoek trillingen Peutz
- 1.m. Beoordeling trillingsonderzoek
- 1.n. Studie verkeersafwikkeling
- 1.o. Verkeersonderzoek Het Gras
- 1.p. Parkeertelling De Grassen
- 1.q. Ambitiedocument Circulair Hofpark
- 1.r. Geuronderzoek warmtekrachtcentrale
- 1.s. Vormvrije MER-beoordeling
- 1.t. Ontwerpbesluit PvE Rijksmonument Houten Hofstad IVb
- 1.u. Vergunning RCE archeologisch monument Hofstad IVb

2. Nota van zienswijzen

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Sander Bos

2e PoHo: Hilde de Groot

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 315713



Onderwerp

Bestemmingsplan Hofstad IVb

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 augustus 2020 gelezen en besluit:

1. Het bestemmingsplan Hofstad IVb ongewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in:
 - a. de bij het voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan “Hofstad IVb” (d.d. 18 augustus 2020) (bijlage 1);
 - b. het bij het voorstel behorende digitale (GML-)bestand van het bestemmingsplan met als idn: NL.IMRO.0321.0010BPHOFSTADIVB-VSBP;
2. De beantwoording van zienswijzen vast te stellen conform bijgaande nota van zienswijzen (bijlage 2).

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 29 september 2020.

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

C.M.S. Visser

G.P. Isabella