

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 691412
Zaaknummer: 824118

Houten, 27 februari 2024



Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Plein 10 en 10a

Beslispunten:

1. Het bestemmingsplan “Plein 10a, Houten” ongewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in:
 - a. de bij het voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan “Plein 10a, Houten” datum 1-2-2024 (zie bijlage 1)
 - b. het bij het voorstel behorende digitale (GML-)bestand van het bestemmingsplan met als idn: NL.IMRO.0321.0680PLEIN10A-VSBP
2. de beantwoording van zienswijzen vast te stellen conform bijgaande Nota van Zienswijzen (bijlage 2)

Samenvatting

De initiatiefnemers zijn voornemens het perceel achter Plein 10a te herontwikkelen en het bestaande pand met twee appartementen te renoveren. Er komen vier hofwoningen en een twee-onder-één-kapwoning. Van de bestaande appartementen blijft de voorgevel behouden vanwege het historische karakter. Een onderdeel van het plan is om het parkeerterrein achter het Plein opnieuw in te richten.

Om het plan mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. De kosten en grondruil zijn geregeld in een anterieure overeenkomst.

Er zijn geen ontvankelijke zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan.

Aanleiding

Het voornemen is om de huidige twee appartementen aan Plein 10a te vernieuwen, waarbij de voorgevel blijft behouden vanwege het historische karakter. Inmiddels is een sloopmelding ingediend en zijn de sloopwerkzaamheden gestart voor het renoveren van de appartementen. Het bestemmingsplan is nog onder de Wro (Wet ruimtelijke ordening) ter inzage gelegd en wordt via het overgangsrecht als bestemmingsplan aan de raad voorgelegd ter vaststelling.

Op het achterterrein worden vier hofwoningen en een twee-onder-één-kapwoning aan de Pr. Bernhardweg beoogd. De nieuwe straatnaam voor de woningen wordt Kolenplaats (parkeerterrein Prins Bernhardweg) en Kolensteeg (straatje tussen Plein en Parkeerterrein). Er komen zowel huur- als koopwoningen.

Ook wordt het parkeerterrein op kosten van de ontwikkelaar opnieuw ingericht. Het plan omvat in totaal acht woningen, waarvan er twee reeds aanwezig zijn. Door het plan en de beoogde ontwikkeling zal er een pad komen tussen het Plein en het parkeerterrein. Door de bouw van de een twee-onder-één-kapwoning aan de Pr. Bernhardweg wordt het straatbeeld van de straat versterkt. Het “gat” in het straatbeeld wordt gedeeltelijk gedicht. Verder wordt de inrit naar het parkeerterrein verplaatst en wordt er extra groen toegevoegd, waardoor het parkeerterrein een groener en kwalitatief betere uitstraling krijgt.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan ‘Oude Dorp’. Op dit moment is het plangebied voorzien van de bestemmingen ‘Centrum’, ‘Verkeer - wegverkeer’. Daarnaast is de dubbelbestemming ‘Waarde - archeologie 1’ van toepassing en is er een wijzigingsbepaling opgenomen voor het realiseren van twee woningen. Met dit plan wordt voorzien in de wijzigingsbepaling en komt deze met het nieuwe plan te vervallen.



691412

Beoogd effect

De ontwikkeling draag bij aan vergroening en klimaatadaptief maken van de openbare ruimte van het Oude Dorp en de uitvoering van de Woonvisie en de Ontwikkelvisie Oude Dorp.

Argumenten per beslispunt

1.1 *Het plan past binnen de Ontwikkelvisie Oude Dorp*

Met dit plan wordt uitvoering gegeven aan de Ontwikkelvisie Oude Dorp. Het plan voorziet in de bouw van woningen in het Oude Dorp, waarbij de voorgevel behouden blijft. Met deze ontwikkeling wordt ook het parkeerterrein achter het Plein opnieuw ingericht. Hierbij wordt er meer groen aan het terrein toegevoegd en wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting. Hierdoor neemt de biodiversiteit toe en wordt hittestress tegen gegaan.

1.2 *Het plan voldoet aan de parkeernota van de gemeente Houten*

Op het huidige parkeerterrein zijn in totaal 66 parkeerplaatsen aanwezig. Er worden in totaal 63 parkeerplaatsen met de herinrichting gerealiseerd, omdat drie parkeerplaatsen op dit moment niet voldoen aan de normen voor wat betreft afmeting. Er is in de piekmomenten een parkeerbehoefte van 64,4 parkeerplaatsen. Dit tekort doet zich slechts één keer per week voor. Er is in de nabijheid genoeg parkeergelegenheid om dit op te lossen. Daarmee geeft dit niet een direct probleem. Hierdoor vormt het parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

1.3 *Het plan past binnen de woonvisie*

De ambitie vanuit de woonvisie is de woningvoorraad in Houten te laten doorgroeien. Met een passend aanbod van woningen wordt er gezorgd voor meer balans in de woningvoorraad en wordt de doorstroming bevorderd. Het voorliggend plan voorziet in het toevoegen van vier hofwoningen en een twee-onder-één-kapwoning. Twee van de in het plan te realiseren woningen worden aangeboden in de middenhuursector en/of als betaalbare koopwoning. In de anterieure overeenkomst zijn de afspraken hierover vastgelegd.

1.4 *Het bestemmingsplan voldoet aan de milieuaspecten*

Ten aanzien van de wettelijke milieuaspecten is er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. Uit de bodemrapportage blijkt dat op twee plaatsen een matig tot sterke verontreiniging met zink (25m3) en PAK (polycyclische aromatische koolwaterstoffen) (35m3) is aangetroffen. Hierdoor is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er is een BUS-melding (Besluit uniforme saneringen) nodig om de verontreiniging te saneren. Hiermee wordt de grond teruggebracht naar klasse wonen. Een deel van de verontreiniging bevindt zich in de grond die de gemeente koopt van de initiatiefnemer. De ontwikkelaar neemt de sanering hiervan voor zijn rekening. Nadat deze sanering heeft plaatsgevonden is er geen belemmering meer ten aanzien van de relevante milieuaspecten voor dit bestemmingsplan.

1.5 *Er zijn geen ontvankelijke zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan*

Er is één zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Deze is echter na de ter inzagetermijn ingediend. De ter inzagetermijn was op 27 december verstreken en de zienswijze is op 4 januari verzonden. Daarnaast is de appalant geen belanghebbende zoals in de Algemene wet bestuursrecht is beschreven, omdat de appalant niet betrokken is bij of consequenties ondervindt van het genomen besluit. Hierdoor is de zienswijze niet ontvankelijk verklaard. Er zijn ook geen ambtelijke wijzigingen doorgevoerd aan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan dus ongewijzigd worden vastgesteld.

Groen en Biodiversiteit

Naast de bouw van woningen wordt ook het parkeerterrein opnieuw ingericht. Hierbij wordt ook meer groen toegevoegd. De beoogde toevoeging van groen draagt bij aan de biodiversiteit, het tegengaan van hittestress en het creëren van een groenere en prettigere woonomgeving.

Kanttekeningen

N.v.t.

Participatie

Er is conform de Leidraad omgevingsinitiatieven en participatie een participatieplan en – logboek opgesteld om de omgeving bij de planvorming te betrekken. In overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente is bepaald dat het initiatief valt onder de participatieroute 2. Er is een inloopavond georganiseerd waarbij diverse presentatiepanelen zijn geplaatst. Men kon via een formulier een reactie en/of suggestie meegeven voor het vervolg van het plan. Er zijn reacties binnengekomen over de herinrichting van het parkeerterrein. Men wilde graag dat het parkeerterrein kwalitatief verbeterd wordt door o.a. verlichting en meer groen. Ook was de wens een overzichtelijke in- en uitrit te maken, zodat dit veiliger is voor kinderen. Dit is meegenomen in het inrichtingsplan voor het parkeerterrein. Ook waren er vragen over de parkeerdruk. Hierdoor is een extra parkeertelling uitgevoerd. Er waren ook veel enthousiaste reacties, vooral van ouderen die graag op het Oude Dorp willen (blijven) wonen en omdat het past in het Ontwikkelvisie voor het Oude Dorp.

Financiën en formatie

Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeente met het opstellen van het bestemmingsplan. De binnenplanse plankosten van de gemeente zijn verhaald op basis van de anterieure overeenkomst. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het beleid zoals is vastgelegd in gemeentelijke beleid (Nota Kostenverhaal).

Met de initiatiefnemer is afgesproken de aan- en te verkopen grond met gesloten beurs te ruilen. Over de financieel-juridische vertaling van deze afspraak in de anterieure overeenkomst en de fiscale impact hiervan is overleg geweest met Caraad Belastingadviseurs. In afstemming met dit bureau zijn de financiële afspraken over de grondtransacties uitgewerkt en vastgelegd.

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 terinzagelegging van zes weken wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om van dit bestemmingsplan kennis te nemen en hier eventueel op te reageren. In de publicatie wordt ook aangegeven op welke wijze zienswijzen kunnen worden ingediend.

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.

Daarna kan de initiatiefnemer starten met de vergunningaanvraag voor het realiseren van de woningen en de herontwikkeling van het parkeerterrein.

Evaluatie

N.v.t.,

Houten, 27 februari 2024

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

A.J. Barink

G.P. Isabella

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Plein 10 en 10a (verbeelding, regels en toelichting) met bijlagen
2. Nota van zienswijzen

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Rosa Molenaar

2e PoHo: Wouter van den Berg

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 691412



Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Plein 10 en 10a

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 27 februari 2024 gelezen en besluit:

1. Het bestemmingsplan “Plein 10 en 10a, Houten” ongewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in:
 - a. de bij het voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan “Plein 10a, Houten” 1-2-2024 datum (zie bijlage 1)
 - b. het bij het voorstel behorende digitale (GML-)bestand van het bestemmingsplan met als idn: NL.IMRO.0321.0680PLEIN10A-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 23 april 2024.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier,

de voorzitter,

C.M.S. Visser

G.P. Isabella