

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 696219
Zaaknummer: 834540

Houten, 14 mei 2024



Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Loerikseweg 54

Beslispunten:

1. Het bestemmingsplan 'Loerikseweg 54, Houten', gewijzigd vast te stellen zoals weergegeven in:
 - a. de bij dit voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan "Loerikseweg 54" d.d. 26-4-2024;
 - b. het bij dit voorstel behorende GML-bestand van het bestemmingsplan met identificatie: NL.IMRO.0321.0830LOERIKSEWEG54-VSBP
2. de bijgaande Nota van zienswijzen vast te stellen

Samenvatting

De initiatiefnemer is voornemens het perceel Loerikseweg 54 te transformeren van garage naar appartementen en aan de achterzijde op een kavel een twee-onder-één-kapwoning te realiseren. De ontwikkeling past niet in de beheersverordening 'Houten Noord en Zuid. Het is wenselijk om een garage uit een woongebied te saneren om de leefomgeving ter plaatse te verbeteren. Om de ontwikkeling mogelijk planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Hiervoor is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn twee zienswijzen ingediend. Aan de raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Het plangebied ligt aan de Loerikseweg 54 in Houten. Op het perceel staat een garage met bedrijfswoning. Het voornemen is om de garage en de bedrijfswoning samen te transformeren naar vier appartementen. Ten noorden aan het Koopmanserf bevindt zich een grasveld met toegangshek. Het voornemen is om hier een twee-onder-één-kapwoning te realiseren. Het is planologisch wenselijk om een garage te saneren uit een woongebied. Ook neemt verharding af en wordt er groen toegevoegd dat mandelig wordt beheerd.

Op 9 mei 2022 is een participatiebijeenkomst georganiseerd. De omwonenden hebben aangegeven dat ze graag geen dakterras willen hebben bij de appartementen en geen ramen richting de tuinen; gelet op de privacy. Ook wilden ze dat de hoogte niet hoger zou worden dan de huidige garage. Het verbod op dakterrassen is meegenomen in de regels van het bestemmingsplan en er kunnen geen ramen op de perceelgrenzen worden geplaatst conform het Burgerlijk Wetboek. De bouwhoogte zal iets toenemen (0,5 meter), omdat dit nodig is om duurzaamheidsmaatregelen door te voeren.

Op 12 juli 2022 heeft het college een principebesluit genomen op het principeverzoek. Daarna is het plan gereed gemaakt voor ontwerp en heeft het college op 12 september 2023 besloten het bestemmingsplan ter inzage te leggen. Er zijn twee zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan. Het plan is naar aanleiding van de zienswijzen aangepast.

Beoogd effect

Het planologisch juridisch transformeren van een garage naar vier appartementen en het mogelijk maken van een twee-onder-één-kapwoning.

Argumenten per beslispunt

1.1 *Het is planologisch wenselijk een garage uit een woonwijk te saneren*

Door een garagebedrijf te saneren uit een woongebied verdwijnt een milieubelastende activiteit nabij woningen. Hierdoor heeft de ontwikkeling een positief effect op het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen.



696219

1.2 Het plan voldoet aan de Nota Parkeernormen van de gemeente Houten

Voor de appartementen is een parkeernorm van 5,9 en de twee-onder-één-kapwoning 3,4 van toepassing. In totaal zijn dus 10 parkeerplaatsen nodig. Zie hiervoor de onderstaande tabel. In de regels van het bestemmingsplan is de aanleg en instandhouding van de parkeerplaatsen geborgd. Daarnaast worden vijf fietsenbergingen gerealiseerd voor de appartementen en twee voor de twee-onder-één-kapwoning. Hierdoor voldoet het plan aan de Nota Parkeernormen.

Appartementen

Aantal woningen	Functie woning	Oppervlakte woning	pp/woning
2	Woning midden	100-140 m ² bvo	1,7 pp/woning x 2 = 3,4
1	Woning klein	60-100 m ² bvo	1,5 pp/woning
1	Klein appartement	30-60 m ² bvo	1 pp/woning
Totaal	-	-	5,9

Twee-onder-één-kapwoning

Aantal woningen	Functie woning	Oppervlakte woning	pp/woning
2	Woning midden	100-140 m ² bvo	1,7 pp/woning x 2 = 3,4
Totaal	-	-	3,4

1.3 Het bestemmingsplan voldoet aan 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 plan voorziet in het toevoegen van 4 appartementen en een twee-onder-één-kapwoning. Dit vergroot de diversiteit van woningen in Houten en is in lijn met de woonvisie 2021-2030.

1.4 Het bestemmingsplan voldoet aan de milieueisen

In verband met de bedrijfsbeëindiging is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van de voormalige boorput is een sterke verontreiniging aangetroffen van ca. 18 m³. Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De verontreiniging is ca. 30 jaar oud en kan beoordeeld worden dat er sprake is van een stabiele eindsituatie, zonder uitloging naar het grondwater. Deze verontreiniging heeft geen beperking voor de voorgenomen bouwplannen. Geadviseerd wordt op een natuurlijk moment de verontreiniging te verwijderen. Bijvoorbeeld wanneer voor werkzaamheden ter plaatse gegraven moet worden. Er is in het kader van het bestemmingsplan geen nader onderzoek of saneringsplan noodzakelijk. Ten aanzien van geluid, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, ecologie, archeologie, luchtkwaliteit en waterhuishouding zijn geen belemmeringen geconstateerd, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

2.1 Participatie heeft geleid tot verbetering van het plan

Naar aanleiding van de participatie voorafgaand aan het bestemmingsplan wordt één appartement minder gerealiseerd is een verbod opgenomen voor het aanleggen van een dakterras. Hierdoor is de opbouw op de garage aan de kant van het Heemraadserf verlaagd en is het geheel minder massaal geworden. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft eerst een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente en de omwonenden om te onderzoeken waar de pijnpunten zitten. Hierop zijn nog een aantal aanpassingen gedaan op het bestemmingsplan.

Zo zijn er aanpassingen gedaan om het bestemmingsplan juridisch en ruimtelijk beter te maken. Er zijn definities toegevoegd over 'huishouden' en 'erf' om beter te regelen dat de woningen voor één huishouden zijn en het bouwplan beter af te bakenen.

Daarnaast zijn afspraken gemaakt voor een betere plaatsing van kliko's en wordt waar mogelijk rekening gehouden met de inkijk in tuinen vanuit raampartijen. De initiatiefnemer heeft op deze wijze zo goed mogelijk proberen tegemoet te komen aan de wensen van de omwonenden.

Op de bouwhoogte van de overgebleven opbouw op de garage na zijn alle opmerkingen van de omwonenden doorgevoerd. Het is technisch niet mogelijk om de bouwhoogte aan te passen, omdat dan de transformatie niet meer mogelijk is en gekozen moet worden voor sloop en nieuwbouw. Dat is hier niet realistisch. Ondanks dat niet alle ingebrachte zienswijzen zijn overgenomen, is getracht zoveel mogelijk tegemoet te komen in de belangen van de omwonenden en heeft dit geleid tot een beter plan.

Groen en biodiversiteit

In het voorliggende plan wordt naast de bouw van woningen ook het terrein voor de garage heringericht. Als gevolg hiervan wordt verharding weggehaald en komt er groen voor in de plaats. Dit stukje groen wordt mandelig beheerd door de bewoners van de appartementen. De parkeerplaatsen krijgen waterdoorlatende bestrating. Dit draagt bij aan de diversiteit, tegengaan van hittestress en een groenere en prettigere leefomgeving.

Kanttekeningen

Hoewel met de voorgestelde wijzigingen niet alle zienswijzen over zijn genomen, wordt zoveel mogelijk tegemoetgekomen in de belangen van de appellanten. Op de bouwhoogte van een deel van de garage en de raampartijen na zijn alle opmerkingen doorgevoerd. De hele beantwoording van de zienswijzen is bijgevoegd in de Nota van Zienswijzen (bijlage 6).

Participatie

De bewoners van Heemraadserf 22, 24, 26, 28 en 30 zijn bij de initiatiefnemer langs geweest om de plannen te bespreken. Uit de gesprekken is gebleken dat de hoogte van de appartementen ter plaatse van de garage een moeilijk punt was. Volgens bewoners van Heemraadserf 22, 28 en 30 geeft de rechthoekige opbouw een te massieve aanblik vanuit hun tuin in tegenstelling tot de puntkap die er momenteel is. Ook hebben de omwonenden aangegeven dat het niet wenselijk is om een dakterras te plaatsen en geen ramen van waaruit inkijk in de woning en tuinen mogelijk is. De initiatiefnemer wil duurzaam transformeren, waardoor de bouwhoogte ter plaatse van de opbouw 7 meter zal zijn. Dit komt door de eisen vanuit het Bouwbesluit. Dit is ongeveer gelijk aan de huidige bouwhoogte van de puntvormige opbouw die er nu is. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat het niet mogelijk is om een dakterras te plaatsen en komen er alleen ramen richting verkeersruimten en het Heemraadserf. Op deze punten is dus tegemoetgekomen aan de wensen van de omwonenden.

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).

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Groentje, Gemeentebld en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan kan ook digitaal geraadpleegd worden via www.omgevingswet.overheid.nl. Gedurende de termijn van ter visie legging van zes weken worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om van dit bestemmingsplan kennis te nemen en eventueel beroep en verzoek om voorlopige voorziening in te dienen. In de publicatie wordt ook aangegeven op welke wijze men dit kan doen. De omwonenden worden vooraf persoonlijk benaderd van het vervolg en de publicatie.

Voortgang

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld is het voor belanghebbenden mogelijk om een voorlopige voorziening en 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. Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk en in werking is getreden kan de vergunning aangevraagd worden.

Evaluatie

N.v.t.

Houten, 14 mei 2024

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,
de loco-secretaris, de burgemeester,

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Loerikseweg 54, met bijlagen
 - a. Regels
 - b. Toelichting
 - c. Verbeelding
2. Bodemonderzoek
3. Quick scan flora en fauna
4. Stikstof bouwfase
5. Stikstof gebruiksfase
6. Nota van zienswijzen
7. Verslaglegging participatie

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Rosa Molenaar
2e PoHo: n.v.t.

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 696219



Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Loerikseweg 54

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2024 gelezen en besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Loerikseweg 54, Houten', gewijzigd vast te stellen zoals weergegeven in:
 - a. de bij dit voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan “Loerikseweg 54” d.d.24-4-2024;
 - b. het bij dit voorstel behorende GML-bestand van het bestemmingsplan met identificatie: NL.IMRO.0321.0830LOERIKSEWEG54-VSBP
2. de bijgaande Nota van zienswijzen vast te stellen

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 18 juni 2024.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier,

de voorzitter,

C.M.S. Visser

G.P. Isabella