

Gemeente Houten

Voorontwerpbestemmingsplan Jonkheer Ramweg 22

Nota inspraak en wettelijk vooroverleg

Februari 2011

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Wettelijk vooroverleg	2
2.1. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Postbus 550, 3990 GJ Houten	2
2.2. Provincie Utrecht, Afdeling Ruimte, Pythagoraslaan 101, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht	2
2.3. Vitens Midden-Nederland, Reactorweg 47, Postbus 1090, 3542 AD Utrecht	2
3. Inspraakreacties	3
3.1. Inspreker A	3
3.2. Inspreker B	5
3.3. Inspreker C	5
3.4. Inspreker D	6
4. Ambtelijke wijzigingen	8

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Jonkheer Ramweg 22' heeft van 27 mei 2010 tot en met 23 juni 2010 ter inzage gelegen. Op woensdag 17 mei 2010 is er een inloopavond gehouden in cafe 't Hoekje te Schalkwijk. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn vier inspraakreacties binnengekomen.

Daarnaast is het voorontwerp in het kader van het wettelijk vooroverleg naar de verschillende wettelijke overlegpartners gestuurd. Slechts één instantie heeft inhoudelijk gereageerd, twee andere instanties hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben. De overige instanties (8) hebben niet gereageerd.

In deze commentaarnota zijn de inspraak- en vooroverlegreacties samengevat en beantwoord. Het vooroverleg is opgenomen in hoofdstuk 2, de inspraak in hoofdstuk 3.

In hoofdstuk 4 zijn nog een aantal ambtelijke wijzigingen weergegeven, waarmee de gemeente het plan zal aanscherpen met het oog op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Wettelijk vooroverleg

2.1. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Postbus 550, 3990 GJ Houten

a. Waterkering

Vooralsnog geeft het HDSR een negatief wateradvies af op het voorontwerpbestemmingsplan, omdat de waterkering langs de Schalkwijkse Wetering niet op de plankaart en in de toelichting is opgenomen. HDSR verzoekt in de toelichting alsnog de volgende tekst op te nemen:

'Het plangebied is gelegen in de beschermingszone van de regionale waterkering langs de Schalkwijkse Wetering. De Jhr. Ramweg is bedoeld als waterkering. Tot en met 15 meter van het midden van de straat ligt een beschermingszone van deze waterkering.

Omdat de nieuwbouw niet is gelegen binnen deze beschermingszone is het waterschap wel akkoord met het plan en hoeft er geen watervergunning te worden aangevraagd.

Indien water op het oppervlaktewater wordt geloosd tijdens de bouw, is wel een vergunning nodig in het kader van de Waterwet. Initiatiefnemer dient deze aan te vragen bij het Waterschap.'

Tevens merkt het waterschap op dat de dubbelbestemming 'Waterstaatsdoeleinden-waterkering' toegevoegd dient te worden op de verbeelding en in de regels.

Gemeentelijk antwoord

Sub a. Waterkering

De aanbevelingen zijn overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, waarbij ze zijn vertaald naar de landelijke standaarden(SVBP2008) en de standaard regels.

2.2. Provincie Utrecht, Afdeling Ruimte, Pythagoraslaan 101, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht

Provincie Utrecht geeft aan geen opmerkingen te hebben over het plan.

2.3. Vitens Midden-Nederland, Reactorweg 47, Postbus 1090, 3542 AD Utrecht

Vitens geeft aan geen opmerkingen te hebben over het plan.

3. Inspraakreacties

3.1. Inspreker A

- a. Nut en noodzaak
Inspreker vindt nut en noodzaak van deze uitbreiding (grootschalige restaurantzaal) onvoldoende aangetoond en onduidelijk, zeker in relatie tot andere plannen en voornemens voor vergelijkbare voorzieningen in Schalkwijk.
- b. Schaalniveau uitbreiding
De door initiatiefnemer aangegeven capaciteit van ca. 50 tafels sluit volgens inspreker niet aan bij het voorzieningenniveau dat bij het 'dorpse' karakter van Schalkwijk hoort en hij pleit voor beperkende voorwaarden om toekomstig te realiseren (horeca)voorzieningen op het dorpse karakter aan te laten sluiten.
- c. Aantasting archeologisch monument
De uitbreiding zal leiden tot aantasting van het cultuurhistorisch en/of archeologisch monument, dit moet voorkomen worden.
- d. Parkeervoorzieningen
Volgens inspreker zijn meer dan 20 parkeerplaatsen nodig voor deze voorziening. De 7 ingetekende plekken op eigen terrein zijn onvoldoende. Ook gelooft inspreker niet in het dubbelgebruik met andere voorzieningen (zoals de winkel, medisch centrum of de kerk). Hij vreest dat de buurt last krijgt van overlast door parkeren en zou daarom alle parkeerplekken graag op eigen terrein gerealiseerd zien.
- e. Verkeerssituatie en verkeersveiligheid
De verkeerssituatie is momenteel al complex en onoverzichtelijk door:
 - de vreemde aansluiting van de Wickenburghselaan op de Jhr. Ramweg;
 - de parkeersituatie m.b.t. de bestaande winkelvoorziening, glascontainer en afvalophaaldienst;
 - de naastgelegen aansluiting van de Biesterlaan op de Wickenburgselaan;
 De problematiek zal volgens inspreker nog versterkt worden door de nog te realiseren 7 parkeerplaatsen en de ingrepen aan het bestaande trottoir.
- f. Planschade
Samengevat pleit inspreker voor realisatie van een kleinere voorziening met minder parkeerbehoefte, waarbij het monument niet wordt aangetast en geeft hij aan dat deze voorziening zal leiden tot planschade voor zijn (tegenoverliggende) woning.

Gemeentelijke beantwoording

Sub a. Nut en Noodzaak

Het risico ligt bij de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid (voor de gemeente) is gewaarborgd door middel van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Een dergelijke (restaurant)voorziening past in het gemeentelijk beleid voor het buitengebied.

Leefbaarheid

In het voor Schalkwijk opgestelde 'Leefbaarheidsplan' (2007), de 'Ruimtelijke Visie Houten 2015', de 'Visie Eiland van Schalkwijk' en in het bestemmingsplan voor het buitengebied wordt aandacht besteed aan het aspect leefbaarheid in de kleine kernen, waaronder Schalkwijk. Uit oogpunt van leefbaarheid en levendigheid is het belangrijk dat een dorp minimaal over bepaalde basisvoorzieningen beschikt en dat dorpsbewoners in hun dorp kunnen blijven wonen, waarbij aanwas en mensen van buiten kunnen worden opgevangen. Inwonertal en voorzieningenniveau beïnvloeden elkaar onderling. Kernkwaliteit van Schalkwijk is dat het elkaar ontmoeten en het voorzieningenniveau momenteel een acceptabel niveau hebben. Het ingediende plan levert een bijdrage aan het behoud van dit acceptabele voorzieningenniveau.

Wanneer het horecabeleid als uitgangspunt wordt genomen, staat voor de kleine kernen een tweetal zaken voorop:

- *Behoud en stimulering van bestaande horeca-activiteiten:* Het plan voldoet hieraan. De bestaande snackbar en het bestaande café blijven behouden c.q. worden uitgebreid;

- *Kleinschalige ontwikkeling van horeca met recreatief of toeristisch oogmerk:* Het complete horecaconcept, zoals dat op deze locatie wordt voorgesteld, kan voor kleinschalig doorgaan. Ook voldoet het plan aan de wens om een verbeterd aanbod te scheppen voor recreanten en toeristen in het buitengebied. Die wens sluit ook goed aan bij de recent opgestelde Recreatievisie (juni 2009).

Ten aanzien van horeca wordt in de Recreatievisie verwezen naar de horecanotitie. Daarbij wordt wel expliciet gewezen op het geringe aantal horecavoorzieningen in de kleine kernen en het buitengebied. Tevens is aangegeven dat een toename van horeca gewenst is in het kader van de plattelandsontwikkeling. Daarmee ondersteunt de Recreatievisie dit plan in grote lijnen.

Sub b. Schaalniveau uitbreiding

Het risico ligt bij de aanvrager. De economische uitvoerbaarheid (voor de gemeente) is gewaarborgd door middels van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Sub c. Aantasting archeologisch monument

Het betreft hier een gemeentelijk monument. Het bouwplan bestaande uit de restauratie en verbouw van huidig pand, inclusief de veranda en het nieuwbouwgedeelte (restaurant) zijn in 2008 al aan de monumentencommissie voorgelegd. De commissie was in principe akkoord met het bouwplan. De definitieve bouwaanvraag wordt nogmaals ter advisering aan de commissie voorgelegd. De nieuwe ontwikkeling is in onze ogen juist goed voor het behoud en herstel van het monument.

Sub d. Parkeervoorzieningen

In de nieuwe situatie worden langs de Wickenburgselaan 8 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Initiatiefnemer draagt ten behoeve van de realisatie grond over aan de gemeente. Daarnaast heeft initiatiefnemer overeenkomsten afgesloten met een particulier (2/3 pp) en de Michaëlkerk (20 pp) waardoor parkeerplaatsen op korte afstand dubbel gebruikt kunnen worden.

De gemeente acht de beschikbare parkeercapaciteit op korte (loop)afstand afdoende gewaarborgd. Via bebording zal aangegeven worden dat, bij het niet beschikbaar zijn van de parkeerplaatsen, het parkeren elders (bij de kerk) plaats dient te vinden.

Sub e. Verkeerssituatie en verkeersveiligheid

De locatie ligt in een 30-km gebied en het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van deze functie blijft beperkt. Tevens verwachten wij niet veel kruisend verkeer tussen kinderen en bezoekers van de gelegenheid, verkeer dat vooral in de avonduren plaats zal vinden, daar waar kinderen (fietsers) in de ochtend en (na)middag deze locatie zullen passeren. Op de parkeersituatie is onder sub d. al ingegaan.

Sub f. Planschade

Met betrekking tot planschade wordt verwezen naar artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening, waarin burgers de mogelijkheid wordt geboden een verzoek om planschade in te dienen bij Burgemeester en wethouders.

3.2. Inspreker B

Inspreker is positief over het initiatief, maar heeft wel de volgende kanttekeningen:

- a. Parkeren
De beoogde 30 tot 50 tafels staan niet in een redelijke relatie tot de beoogde parkeervoorzieningen. Tevens is de locatie van de parkeervoorzieningen onveilig, gelet op de T-splitsing waar het 't Hoekje aan ligt.
- b. Overlast door parkeren
Inspreker verwacht met een horecavoorziening van deze omvang parkeeroverlast in de Wickenburgselaan en Biesterlaan.
- c. Bevoorrading
De toekomstige geldautomaat, de bezoekers van de winkel en overige verkeersbewegingen (mede t.b.v. bevoorrading van de winkel en de nieuwe horeca) maken de verkeerssituatie onveilig. Zwaar materieel leidt bovendien tot schade aan de huizen.
- d. Parkeerkeuze
De parkeerplaats bij de H. Michaëlkerk is/wordt volgens inspreker al te vaak geclaimd voor allerlei functies om ook nog in het dubbelgebruik ten behoeve van deze functie te voorzien. Inspreker denkt dat de gewenste schaalvergroting alleen mogelijk is bij een inpandige garage of op het dak parkeren.

Gemeentelijke beantwoording

Sub a. Parkeren

Zie beantwoording onder 3.1 lid d.

Sub b. Overlast door parkeren

Zie beantwoording onder 3.1 lid d.

Sub c. Bevoorrading

Zie beantwoording onder 3.1 lid e.

Daarbij zal de bevoorrading van de nieuwe horeca minder frequent en minder grootschalig zijn dan de bevoorrading van de supermarkt.

Sub d. Parkeerkeuze

De door inspreker aangedragen oplossingen zijn niet haalbaar en niet wenselijk voor aanvrager. Zie verder de beantwoording onder 3.1 lid d.

3.3. Inspreker C

a. Exploitatie

Inspreker geeft aan dat het plan, mede gelet op de overige plannen, zoals het Dorpshuis en het plan voor het Wapen van Schalkwijk, erg klein lijkt voor een rendabele exploitatie. Gelet op deze plannen wordt het wel erg veel van het goede en is er risico op leegstand.

b. Parkeren

Is het parkeren afdoende geregeld?

Gemeentelijke beantwoording

Sub a. Exploitatie

Het risico ligt bij de aanvrager. De economische uitvoerbaarheid (voor de gemeente) is gewaarborgd middels een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Het beleid van de gemeente geeft juist aan dat er ruimte moet worden gevonden voor pleisterplekken en kleinschalige horecagelegenheden in het buitengebied.

Bovendien is het Dorpshuis in eerste aanleg een maatschappelijke functie, het is geen horecagelegenheid zoals een restaurant.

Sub b. Parkeren

Zie beantwoording onder 3.1 lid d. De gemeente acht de gekozen parkeeroplossing afdoende.

3.4. Inspreker D

Inspreker vindt het een mooi plan, maar heeft twee opmerkingen/vragen:

a. Veranda en geluid

Inspreker woont tegenover het bestaande pand en maakt zich zorgen om de veranda. Hij is bang dat deze zou kunnen fungeren als 'klankkast'. De vraag is of hier bij het ontwerp rekening kan worden gehouden (materiaalgebruik e.d.) om zo de geluidsproductie te beperken.

b. Openingstijden

Inspreker wil graag weten hoe zit het met de openingstijden (m.b.t. het terrasgedeelte)?

Gemeentelijke beantwoording

Sub a. Veranda en geluid

Architect van initiatiefnemer heeft aangegeven dat met het (voorkomen van het) 'klankkasteffect' bij het ontwerp (uiteraard) rekening wordt gehouden.

Als gemeente geven wij aan dat de uiteindelijke (bouw)vergunningen moet voldoen aan de wettelijke eisen die hiervoor gelden (zoals Bouwbesluit/Milieu). De gemeente toetst de (bouw)aanvragen vooraf en voert achteraf controle uit om overlast te voorkomen.

Sub b. Openingstijden

De openingstijden voor horecagelegenheden zijn geregeld in de Algemene plaatselijke Verordening (APV - artikel 2.29). Voor deze toekomstige functie gelden momenteel de volgende sluitingstijden:

Restaurant- en cafégedeelte:

- 01.00 uur tot 07.00 uur op maandag tot en met vrijdag en*
- 02.00 uur tot 07.00 uur op zaterdag en zondag;*

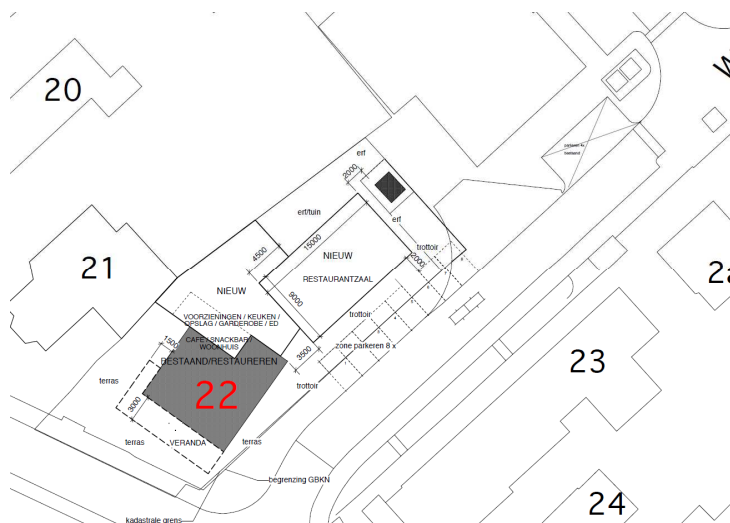
Terras:

- Het terrasseizoen loopt van 1 maart tot 1 november. Buiten deze periode is het toegestaan per dag een terras in te richten dat na 20.00 uur dient te zijn gesloten of ontruimd.*
- De openingstijden van het terras is gelijk aan de toegestane opening van de inrichting op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening, maar niet later dan 00.00 uur.*
- Gedurende 12 dagen per jaar kan een horecaondernemer bij uitzonderlijk mooi weer een verlenging van zijn openingstijden van zijn terras verleend krijgen van maximaal 1 uur.*

4. Ambtelijke wijzigingen

4.1 Parkeerplaatsen

In paragraaf 2.2 van de toelichting wordt afbeelding 3 vervangen door onderstaande afbeelding waarop 8 i.p.v. 7 parkeerplaatsen zijn ingetekend.



4.2 Paragraaf parkeren

Tekst is gewijzigd. De oude tekst was verwarrend en ontoereikend. Er worden 8 openbare parkeerplaatsen aangelegd en verder zijn er overeenkomsten gesloten voor 20 parkeerplaatsen bij de Michaëlkerk en 2 tot 3 parkeerplaatsen bij een buurman.

4.3 Wabo

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van kracht. Dit leidt tot de volgende aanpassingen in de regels:

Oude terminologie	Nieuwe terminologie
Ontheffing van de bouwregels	Afwijken van de bouwregels
Ontheffing van de gebruiksregels	Afwijken van de gebruiksregels
Aanlegvergunning	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
Sloopvergunning	Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.4 Artikel 3.3.1 is geschrapt.

Betrof een omissie. De bedrijfswoning zit binnen de Horeca-2 bestemming. Er zit en komt geen bedrijfs-woning in het Horeca-1 bestemming.