

Raadsbesluit

Nr. 2011-043

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 9 augustus 2011 nr. BWV11.0291 gelezen en besluit;

1. In te stemmen met de Nota Zienswijzen en, conform de nota, de zienswijzen ontvankelijk c.q. niet-ontvankelijk en gegrond c.q. ongegrond te verklaren en de ambtelijke wijzigingen door te voeren.
2. Het ontwerp-bestemmingsplan Recreatiegebied Rondo gewijzigd vast te stellen conform de Nota Zienswijzen, zoals opgenomen in:
 - de bij dit voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan Recreatiegebied Rondo;
 - het bij dit voorstel behorende GML-bestand met de naam "NL.IMRO.0321.0120BPRTRONDO-VAST.
3. Conform de afspraken die zijn gemaakt in de anterieure overeenkomst geen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan Recreatiegebied Rondo vast te stellen als beleidskader voor uitwerking- en binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan.
5. De gevraagde geheimhouding op de volgende documenten te bekrachtigen op basis van artikel 25 lid 3 Gemeentewet:
 - a. de bijgevoegde deelgrondexploitatie Parklandgoed Wulven, op grond van art. 10 lid 2 onder b. Wet openbaarheid van bestuur (WOB),
 - b. de economische haalbaarheidsstudie van Van Wulven NV, op grond van art. 10 lid 1 onder c. en lid 2 onder g. WOB.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 20 september 2011.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier,

de voorzitter,

P.M.H. van Ruitenbeek

C.H.J. Lamers

gemeente Houten



Gemeente Houten
Bestemmingsplan Recreatiegebied Rondo

Nota zienswijzen

gemeente Houten



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding.....	3
2. Ontvankelijke zienswijzen.....	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Horeca-activiteitenpaviljoen De Toekomst (10i07065)	5
2.3 Parklandgoed Wulven (10i07030 en 10i06770)	8
2.4 Fietsbrug 1 (10i07069)	12
2.5 Monumentencommissie Gemeente Houten (10i08743)	13
2.6 Fietsbrug 2 (10i07091)	15
2.7 Fietsbrug 3 (10i07093)	16
3. Overige wijzigingen	18

1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Recreatiegebied Rondo heeft vanaf donderdag 4 november tot en met woensdag 15 december 2010 (zes weken) voor een ieder ter inzage ter inzage gelegen.

Er zijn zes schriftelijke zienswijzen binnengekomen:

Kenmerk briefnummer Gemeente	Datum brief	Datum binnenkomst brief
10i07065	14-12-2010	15-12-2010
10i07030 en 10i06770	13-12-2010 / 29-10-2010	14-12-2010 / 30-11-2010
10i07069	14-12-2010	15-12-2010
10i08743	16-12-2010	15-12-2010
10i07091	15-12-2010	15-12-2010
10i07093	15-12-2010	15-12-2010

De Wet ruimtelijke ordening geeft aan in artikel 3.8.1 dat door een ieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht gedurende de termijn van ter inzage legging. De hiervoor genoemde binnengekomen zienswijzen voldoen aan dit criteria. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

In deze nota zijn de ontvankelijke zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Tevens is aangegeven of de ontvankelijke zienswijzen aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Tenslotte is er een lijst opgenomen met ambtelijke wijzigingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Ontvankelijke zienswijzen

2.1 Algemeen

Er zijn zes zienswijzen ontvankelijke zienswijzen:

Kenmerk briefnummer Gemeente	Datum brief	Datum binnenkomst brief
10i07065	14-12-2010	15-12-2010
10i07030 en 10i06770	13-12-2010 / 29-10-2010	14-12-2010 / 30-11-2010
10i07069	14-12-2010	15-12-2010
10i08743	16-12-2010	15-12-2010
10i07091	15-12-2010	15-12-2010
10i07093	15-12-2010	15-12-2010

In de volgende paragraaf zijn de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien.

2.2 Horeca-activiteitenpaviljoen De Toekomst (10i07065)

Reclamant geeft aan de zienswijze in te dienen namens zijn cliënt G. Peek van de besloten vennootschap Handelmaatschappij De Toekomst B.V. om de belangen van de vennootschap te behartigen. Handelmaatschappij De Toekomst B.V. is eigenaresse van het Horeca-activiteitenpaviljoen 'De Toekomst' met bijruimten en aanhorigheden op een perceel aan de Meidoornkade te Houten.

In de brief wordt tevens verzocht om de eerder gezonden brief van 29 november 2010 te betrekken. N.a.v. de eerste brief is reclamant, op zijn verzoek, uitgenodigd op het gemeentehuis voor een gesprek, dit gesprek heeft plaatsgevonden op 08-12-10. Afgesproken is dat reclamant een brief toezend met daarin opgenomen de argumentering waarom het gebruik voor bruiloften en partijen mogelijk moet worden gemaakt voor het paviljoen.

Om het paviljoen te mogen bouwen was er vrijstelling nodig van het vigerende bestemmingsplan "Globaal Bestemmingsplan Houten". In juni 2007 is vrijstelling verleend waarmee horeca toegestaan is in het gehele pand. Bij de ontwikkeling van het nieuwe bestemmingsplan is ook de cliënt van reclamant betrokken en zijn in goed overleg gesprekken gevoerd. Onder meer is genoemd het houden van bruiloften en partijen. Zoals uit het verslag van het gesprek op 17-11-09 blijkt vormen de wensen van de cliënt van reclamant voor de gemeente geen problemen, maar dat het zaak is om het een en ander goed te regelen in het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de bestaande parkeerplaatsen bij het paviljoen wordt opgemerkt dat dit plekken zijn en blijven voor het paviljoen. Het huidige medegebruik door Expo Houten wordt nu toegestaan omdat het parkeerterrein nu groter is dan nodig voor het huidige gebruik van het paviljoen. Expo Houten kan geen gebruiksrechten claimen ten aanzien van het parkeerterrein.

Voor het houden van bruiloft en partijen in het paviljoen worden de volgende pro-argumenten genoemd.

- Bij een normale bezetting van het gehele paviljoen zullen er zich, ook als er in het souterrain bruiloften en partijen gehouden worden, geen parkeerproblemen voordoen. Overigens is het geen probleem met het beperken van het gebruik voor bruiloft en partijen tot een maximum van 1.400 m²;
- Bij het vertrek van bezoekers van bruiloften en partijen is er vaak sprake van geluidsoverlast waardoor bewoners in hun woongenot worden geschaad. Ter waarborging van het woon- en leefklimaat is de locatie van De Toekomst ideaal voor het houden van bruiloften en partijen omdat er geen woningen in de buurt aanwezig zijn;
- Bij de ontwikkeling van het paviljoen is de cliënt van reclamant altijd er vanuit gegaan dat het houden van bruiloften en partijen gerangschikt werd onder 'recreatie- en horeca'. De bouwvergunning is gevraagd en verkregen voor het oprichten van een Horeca-paviljoen. In het normale spraakgebruik wordt het houden van bruiloften en partijen hieronder gerangschikt;
- In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de verleende vrijstelling staat onder meer aangegeven: "Op het souterrain bevindt zich onder andere een bowlingzaal, snooker- en dartruimte en een zaal bijvoorbeeld te gebruiken voor tentoonstellingen.". Door enerzijds het gebruik van de woorden "onder andere" en "bijvoorbeeld" en anderzijds de vrijstelling voor een Horeca-paviljoen, mag er vanuit gegaan worden dat de thans nog leegstaande ruimte in het souterrain mag worden gebruikt voor bruiloften en partijen. De vrijstelling is ook niet beperkt tot horeca zonder muziek;
- In het concept-voorontwerpbestemmingsplan "Parklandgoed Wulven" heeft het perceel de bestemming "Horecadoeleinden", deze bestemming is niet gelimiteerd;
- In het gesprek met de heren Bos en Van Rheenen van de Gemeente Houten op 16 maart 2009 is het houden van bruiloften en partijen door de cliënt van reclamant genoemd als mogelijke invulling van De Toekomst;
- Voor de cliënt van reclamant was er geen enkele aanleiding te veronderstellen dat bruiloften en partijen in een nieuw bestemmingsplan verboden zouden worden;
- In het horecabeleid wordt De Toekomst genoemd als een in gang gezette ontwikkeling voor horecabedrijven;
- Bruiloften en partijen hebben niet als doelgroep overlastgevend jongeren;
- Uit het horecabeleid wordt opgemerkt dat bruiloften en partijen niet onder een aparte categorie gerangschikt wordt;

- Omdat de viering van bruiloften en partijen vergezeld gaan met dans en muziek worden ze gerangschikt onder de categorie "zware horeca". Vanwege het karakter van deze activiteiten en het feit dat het gaat om door de gastheer of –vrouw geselecteerd publiek is dat niet terecht. Dit kan niet gelijkgesteld worden met een disco. Dit pleit voor het opnemen van een aparte categorie, dan wel het leveren van maatwerk. Met behulp en een exploitatievergunning kan dat maatwerk geleverd worden;
- Omdat de cliënt van reclamant niet voornemens is om een disco in De Toekomst toe te laten, bestaat er geen bezwaar om in het bestemmingsplan het gebruik als disco uit te sluiten.

Rekeninghoudend met wederzijdse belangen luidt het voorstel om de tekst van de bestemming Gemengd-2 als volgt te doen luiden:

De voor "Gemengd-2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Horeca-activiteiten, voor zover deze behoren tot categorie 1c van de van deze regels deeluitmakende "Staat van horeca-activiteiten";
- b. Zalenverhuur voor het geven van cursussen en bruiloften en partijen (met regulier gebruik muziek/dans);
- c. Het verrichten van activiteiten gericht op cultuur, spel, vermaak en ontspanning, zoals een bowlingbaan, dartruimte, snooker- en poolruimte, schietbaan, glow-golf, laserquest, fitnesscentrum, kunstijsbaan, dansschool, tentoonstellingsruimte, speeltuin en beurzen;

Met daaraan ondergeschikt:

- d. Voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder paden;
- e. Tuinen, erven en verhardingen;
- f. Groenvoorzieningen;
- g. Water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. Horeca-activiteiten voor zover behorend tot categorie 4 van de van deze regels deel uitmakende "Staat van horeca-activiteiten".

Reactie:

Verleende vrijstelling

In de verleende vrijstelling wordt niet toestemming gegeven voor het houden van bruiloft en partijen (met regulier gebruik muziek/dans). Op het aanvraagformulier met bijbehorende tekeningen staat dit ook niet genoemd. Formeel is het niet aangevraagd en ook niet verleend, dit gebruik is derhalve ook niet opgenomen als toegestaan gebruik in het ontwerpbestemmingsplan.

Ten aanzien van het destijds (2005) concept-voorontwerpbestemmingsplan "Parklandgoed Wulven" klopt de stelling dat de bestemming "Horecadoeleinden" niet gelimiteerd is, niet. Maar ongeacht of dit wel of niet gelimiteerd is in het conceptplan, een concept-voorontwerpbestemmingsplan heeft geen enkele status. Dat plan is nooit ter besluitvorming aan het college aangeboden en heeft ook geen wettelijke status gekregen. Het 'echte' voorontwerpbestemmingsplan is het plan met de datum van 26-10-09. In dit plan is zalenverhuur met regulier gebruik van muziek/dans niet opgenomen.

Bruiloften en partijen

Naar aanleiding van deze zienswijze is opnieuw gekeken naar het vastgestelde horecabeleid van de gemeente en of het gevraagde hiermee in strijd is. Het beleid geeft duidelijk aan dat er geen nieuwe solitaire vestigingen mogen komen, echter aangezien het hier gaat om een onderdeel van het activiteitenpaviljoen is er hier geen sprake van een nieuwe solitaire vestiging. De paragraaf over het Parklandgoed Wulven in de beleidsnotitie geeft geen definitieve uitsluit hierover. Geconcludeerd kan worden dat de nota niet expliciet aangeeft dat het gebruik voor zalenverhuur (met regulier gebruik muziek/dans) niet mogelijk zou moeten zijn op deze plek. Ook gezien de naar voren gebrachte argumenten kan gesteld worden dat de locatie een goede plek kan zijn voor een dergelijk gebruik, echter het is wel belangrijk dat er geen problemen ontstaan ten aanzien parkeren. Uit de parkeermotie d.d. 23 maart 2010 is gebleken dat er geen parkeerproblemen worden verwacht bij een maximum gebruik van 1400 m² voor zalenverhuur (met regulier gebruik muziek/dans). Derhalve is het bestemmingsplan aangepast dat gebruik voor zalenverhuur (met

regulier gebruik muziek/dans) toegestaan is met een maximum oppervlak van 1400 m². In de notitie staat verder dat voor beurzen geen parkeerproblemen worden verwacht bij een gebruik met een maximum oppervlak van 1920 m². Dit maximum oppervlak is nu ook opgenomen in het bestemmingsplan.

Verruimen activiteiten gericht op cultuur, spel, vermaak en ontspanning

In de doeleinden omschrijving staat dat activiteiten gericht op cultuur, spel, vermaak en ontspanning mogelijk zijn. Ter verduidelijking zijn een aantal voorbeelden genoemd.

Reclamant wil hieraan toegevoegd zien: schietbaan, glow-golf, laserquest, fitnesscentrum en kunstijsbaan.

De gemeente kan hiermee instemmen met uitzondering van een fitnesscentrum. Een fitnesscentrum hoort thuis onder de hoofdbestemming "Sport". De overige activiteiten vallen onder de noemer van activiteiten gericht op cultuur, spel, vermaak en ontspanning. Voor de duidelijkheid zal de doeleinden omschrijving aangevuld worden met deze activiteiten, maar de genoemde activiteiten zijn voorbeelden die hier mede ondervallen, ze zijn niet limitatief.

Voor Houten geldt dat er sprake is van twee bestaande concentratieplekken voor voorzieningen, te weten de Kruisboog en de Weteringhoek. Deze plekken zijn gelegen in de 'oksels' waar de nieuwe en de oude Rondweg samenkomen. De locaties zijn voor zowel inwoners van Houten-Noord als Houten-Zuid goed bereikbaar.

Onlangs heeft het gemeentebestuur een derde concentratieplek aangewezen "Sport en Werklandschap Meerpaal", dit is het gebied tussen het bedrijventerrein de Meerpaal en het Amsterdam-Rijnkanaal (Meerpaal-Zuid). Het is niet wenselijk om nieuwe sportvoorzieningen toe te gaan staan in het Rondo-gebied. De doeleindenomschrijving wordt derhalve niet aangevuld met Sport, fitnesscentrum.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.3 Parklandgoed Wulven (10i07030 en 10i06770)

Reclamant geeft aan namens hem en namens Van Wulven N.V. in zijn hoedanigheid van algemeen directeur daarvan deze zienswijze in te dienen. In persoon is hij eigenaar van het Parklandgoed Wulven dat binnen het plangebied van het bestemmingsplan ligt.

De bezwaren komen op het volgende neer:

1. Er wordt onvoldoende weergegeven dat de nadruk ligt op het organiseren van bedrijfsmatige activiteiten (besloten zakelijke evenementen) doordat het begrip evenementen in overeenstemming is gebracht met het begrip uit de APV en dat het ook niet is meegenomen bij de overig weergegeven doeleindenomschrijvingen. Voorgesteld wordt om aan artikel 3.1 en 11.1 "bedrijfsevenementen" toe te voegen, tevens dient dit begrip opgenomen te worden in artikel 1 begripsbepaling. Voorgesteld wordt de volgende begripsbepaling op te nemen: "elk voor besloten gezelschappen toegankelijke verrichting van spel, vervaak, educatie, informatie en recreatie voor zover de daadwerkelijke verrichting een tijdelijk karakter heeft";
2. De bestemming "Opleidingen" ontbreekt in het bestemmingsplan, dit is wel opgenomen in de overeenkomst tussen Van Wulven N.V. en de Gemeente Houten. Verzocht wordt dit op te nemen in artikel 1, 3.1 en 11.1;.
3. De geboden mogelijkheid tot het realiseren van een paardenbak dient verruimd te worden omdat op basis van de huidige regeling geen ruimte is voor een zinvolle uitvoering daarvan (te klein). Verzocht wordt om een duidelijke vergroting van het vak met de bestemming ss-pv, gelegen naast de bestemming sba-pa tot een oppervlak van circa 30 x 60 meter (huidige paardenbak is 50 x 70 meter) en daarbij de dubbelbestemming (ook bestemming GD en ook maximaal aantal bezoekers in stand te houden;
4. Voor de dagelijkse verzorging van de paarden van de paardensportvereniging en met name als deze ziek zijn, dient er een dagverblijf voor de verzorgende personen te zijn. Een dergelijke voorziening is niet voorzien in de regeling van het bestemmingsplan. Verzocht wordt om dit mogelijk te maken, als meest praktische invulling wordt gezien dat dit gesitueerd kan worden in de bestemming sba-pa;
5. Paragraaf 11.2.c geeft aan dat 1.300 m2 waterberging moet worden ingericht. Dit is echter niet afhankelijk gemaakt van het aan te brengen verharding en soort dakbedekking. Dit is niet overeenkomstig hetgeen wat het Waterschap heeft aangegeven en wat genoemd staat in de toelichting in paragraaf 4.5. Verzocht wordt de regel aan te passen conform hetgeen gesteld is door het Waterschap;
6. Paragraaf 11.2.f stelt een samenhangende strakke rooilijn vast als ontwerpeis. Deze eis geeft een opgelegde beperking ten aanzien van een creatief ontwerp. Verzocht wordt dit te verruimen, een en ander altijd ter beoordeling van welstand.
7. Paragraaf 11.2.o stelt dat de financieel economische haalbaarheid gewaarborgd moet zijn. Dit kan en zal leiden tot discussie omdat onduidelijk is welke waarborgen gesteld moeten worden. Bovendien is er een nadere overeenkomst tussen Van Wulven N.V. en de Gemeente Houten;
8. De toelichting, het plan en de kaart geven verschillende incompleetheiden, onvolkomenheden en onjuistheden weer, te weten:
 - a. Verzocht wordt om de tekst van de toelichting (pag. 47) dusdanig te wijzigen dat duidelijk is dat de beperkende eis komt te vervallen indien de extra rechtsaftrook gerealiseerd is;
 - b. Op pagina 63 van de toelichting wordt de ter inzage termijn genoemd van het voorontwerp. Hier wordt 2010 genoemd, dit moet echter 2009 zijn;
 - c. De genoemde schaalaaanduiding (1:2000) komt niet overeen met de getekende schaalat;
 - d. Verzocht wordt om het begrip bedrijfswoning te veranderen naar: "...en persoon, al dan niet samen met zijn gezin en/of personen waarvan hij/zij uit het oogpunt van private samenwoning verkiest mee samen te wonen, of meerdere personen, wiens huisvesting...";
 - e. Paragraaf 11.2.n van de regels geeft aan dat de bedrijfswoning gesitueerd moet zijn direct grenzend aan de Koedijk. Deze formulering zal leiden tot conflicten met andere gestelde eisen zoals het aanleggen van een ontsluitingsweg over eigen terrein langs die zijde. Verzocht wordt een herformulering van het hier bedoelde om tegenstrijdigheden in de verdere uitwerking te vermijden;
 - f. Indien er nog geen uitwerking is, zal paragraaf 11.3.4.a (voorlopig aanlegverbod) ervoor zorgen dat de exploitatie van dit gebied tegen gehouden wordt terwijl er wel een evenementenbestemming op rust middels

artikel 3. Het exploiteren van het terrein dient immers ook als werkzaamheden beschouwd te worden. Daarnaast dient dit artikel niet onder de paragraaf "bouwregels" te vallen.

Reactie:

Ad1.

De gemeente is het ermee eens dat in het ontwerpplan de besloten zakelijke evenementen onvoldoende zijn geregeld als toegestaan gebruik, het plan dient daarom aangepast te worden. De gemeente past het plan aan door niet een extra begrip "bedrijfsevenementen" op te nemen maar door het bestaande begrip "evenement" in artikel 1 aan te passen. Het nieuwe begrip is "evenement, zoals bedoeld in artikel 2:24 van de Algemene Plaatselijke Verordening, tevens een besloten feest zonder uitstraling naar de openbare ruimte". Dergelijke feesten met uitstraling naar de openbare ruimte vallen reeds onder het begrip zoals genoemd in artikel 2:24 van de Algemene Plaatselijke Verordening. De nieuwe regeling dekt hiermee de lading voldoende.

Ad2.

Het klopt dat dit in de overeenkomst staat, echter de gemeente heeft hieronder opleidingen verstaan in de vorm van cursussen voor een bepaalde tijd en voor een bepaalde doelgroep. Onder opleidingen zou echter ook regulier onderwijs kunnen volstaan. De RO-Standaarden geven aan welke (hoofd)bestemmingen gebruikt moeten worden, opleidingen is hierin geen bestemming. Dit gebruik zou vallen onder de hoofdbestemming "Maatschappelijk" en dan onder de noemer onderwijsvoorzieningen. Hierdoor zouden scholen zich kunnen vestigen, dit is niet wenselijk.

Opleidingen zijn onder meer langduriger dan cursussen waardoor er bij opleidingen sprake is van een geluidsgevoelige bestemming, bij cursussen is niet zo. Er zijn geen onderzoeksgegevens die pleiten voor en het mogelijk maken dat er een geluidsgevoelige bestemming gecreëerd kan worden. Een geluidsgevoelige bestemming is volgens de gemeente niet wenselijk daar omdat dit voor beperkingen zou leiden ten aanzien van de andere activiteiten (zoals het gebruik voor evenementen).

Ad3 en 4.

De gemeente heeft in december 2010 de notitie Paardenbeleid vastgesteld. De notitie bevat een beleidskader voor hobbymatige paardenhouderijen (maximaal vijf paarden), productiegerichte paardenhouderijen (bijvoorbeeld fokkerijen) en gebruiksgerichte paardenhouderijen (bijvoorbeeld maneges). De ligging van de paardenhouderijen bepaalt in belangrijke mate wat er wel en niet mogelijk is aan voorzieningen.

Op de bijbehorende beleidskaart is te zien dat de locatie valt binnen het gebied van de rode contour en dat daar alleen hobbymatige paardenhouderijen zijn toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is echter wel hiervan afgeweken omdat de locatie reeds bestaand is en onderdeel uitmaakt van het recreatieterrein Rondo. De gevraagde bouw mogelijkheden passen binnen de kaders die horen bij gebruiksgerichte paardenhouderij. De gemeente kan derhalve instemmen met het verzoek om het vlak "ss-pv" (=specifieke vorm van sport - paardensportvereniging) te vergroten zodat deze 30 x 60 meter is en de mogelijkheid om als onderdeel van de paardenstal in het vlak sba-pa (specifieke bouwaanduiding – paardenstal) een verblijf voor personeel in te richten. Hieraan wordt wel gekoppeld dat de dit gebruik maximaal 50 m² mag zijn.

Ad5.

De regels en toelichting zullen worden aangepast waarbij aangegeven wordt dat de uitwerking moet voldoen aan de (wettelijk verplichte) Watertoets.

Ad6.

Deze eis is overgenomen uit de overeenkomst. De gemeente kan zich indenken dat dit door reclamant zo wordt ervaren, derhalve zal het woord "strak" weggehaald worden uit de regel. Er dient echter wel sprake te zijn van een samenhangende rooilijn. Dit wordt dan ook zo opgenomen in regel.

Ad7.

Het betreft hier de financieel economische haalbaarheid van het (veranderde) planologisch regime dat het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt. Het nieuwe regime kan leiden tot baten en lasten. In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen in artikel 6.12 lid 1 dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld gelijktijdig met het bestemmingsplan.

Op basis van dit exploitatieplan kan de gemeente kosten verhalen.

Er kan ook besloten worden om geen exploitatieplan vast te stellen, onder meer indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is (zoals een grondexploitatieovereenkomst).

In deze paragraaf (hoofdstuk 5) is reeds opgenomen de overeenkomst uit 2005. Deze paragraaf zal aangevuld worden met de nieuwe overeenkomst tussen de gemeente en Van Wulven N.V..

Deze overeenkomst moet aangegaan worden, anders kan het bestemmingsplan niet vastgesteld worden omdat dan de eerder genoemde financieel economische haalbaarheid niet voldoende gewaarborgd is.

Ad8a.

De gemeente kan instemmen met deze voorgestelde wijziging, de toelichting zal hierop aangepast worden.

Ad8b.

Dit klopt, de toelichting zal hierop aangepast worden.

Ad8c.

Dit klopt, de cijfers boven de getekende schaalat behoren bij een schaal van 1:1000 in plaats van 1:2000. Op de verbeelding zal de aangepast worden.

Ad8d.

De gemeente stemt hiermee niet in.

De huidige begripsbepaling is een standaardbepaling die gebruikelijk is en de lading voldoende dekt.

Met de voorgestelde begripsbepaling van reclamant zal bewoning mogelijk zijn door meerdere personen, zonder dat er sprake is van 1 huishouden, dit is ongewenst.

Ad8e.

Dit zal aangepast worden. Op de verbeelding zal een aanduiding opgenomen worden waarbinnen de bedrijfswoning gesitueerd moet zijn. Zie de zwarte lijnen in onderstaande afbeelding voor de locatie van de aanduiding.



Ad8f.

Artikel 11 Gemengd – Uit te werken betreft geen dubbelbestemming. Het klopt derhalve niet dat daaronder artikel 3 Gemengd van toepassing zou zijn. Alleen artikel 11 is van toepassing totdat de bestemming is uitgewerkt conform de genoemde uitwerkingsregels in artikel 11.

Bij een globale bestemming is het gebruikelijk om een bouwverbod en een aanlegverbod op te nemen zodat er niet vroegtijdig gebouwd/werkzaamheden verricht kunnen worden totdat aangetoond is dat hetgeen planologisch mogelijk is. Dit wordt aangetoond via het opgestelde uitwerkingsplan. Er is echter geen sprake van een gebruiksverbod. Het terrein mag derhalve gebruikt worden voor hetgeen wat in de doeleindenomschrijving genoemd staat (zoals evenementen). Alleen als er bouwwerken of werkzaamheden nodig te zijn die omgevingsvergunningplichtig zijn, dan kan dat niet totdat het uitwerkingsplan in werking is getreden.

Artikel 11.3.4 (voorlopig aanlegverbod) zal vernummerd worden zodat het niet onder de paragraaf Bouwregels valt.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.4 Fietsbrug 1 (10i07069)

Reclamant geeft aan met de reactienota op de inspraakreacties nog niet te zijn overtuigd van het nut van de fietsbrug. Reclamant onderschrijft de zienswijze *bekend onder nummer 10i07093*, aanvullend hierop merkt reclamant nog de volgende twee punten op.

1. Er wordt gevreesd voor oneigenlijk gebruik van de brug. Met het bestemmingsplan worden nieuwe functies toegestaan, zoals evenementen, daarbij wordt wel parkeergelegenheid gerealiseerd, maar wie garandeert dat dit voldoende is? Reclamant is bang dat als de brug er is, mensen geneigd zijn om hun auto in de wijk De Campen neer te zetten en via de brug naar het Rondogebied te wandelen.
2. Reclamant ondersteunt het bewonersalternatief, mocht er echter besloten worden om in het bestemmingsplan het bewonersalternatief niet mogelijk te maken, dan wordt verzocht om de brug uit het bestemmingsplan te schrappen, zowel op de plankaart als in de regels.

Reactie:

Ad 1.

Voor de reactie op deze zienswijze, verwijzen we naar de reactie op de zienswijze bekend onder nummer 10i07093 verderop in de nota (paragraaf 2.7).

Ad 2.

Voor de reactie op deze zienswijze, verwijzen we naar de reactie op de zienswijze bekend onder nummer 10i07093 verderop in de nota (paragraaf 2.7).

Conclusie

De zienswijze is derhalve gegrond en leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De brug zal niet meer mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan. Voor de paden uit het bewonersalternatief zullen nieuwe R.O. procedures worden gestart, omdat deze paden geen deel uitmaakten van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.5 Monumentencommissie Gemeente Houten (10i08743)

Reclamant geeft aan twee vragen te hebben, te weten:

1. Bij de beantwoording van het advies van de monumentencommissie op het voorontwerp mist de commissie inhoudelijke argumenten ten aanzien van het advies voor het opnemen van een bufferzone. Geadviseerd wordt om een ruimere begrenzing aan te houden bij archeologische gebieden;
2. Aan weerskanten van de nog bestaande laan hebben evenwijdig aan die laan nog twee lanen gelegen waarvan de zuidoostelijke zelfs doorliep tot aan de Dovewetering (Wulfsewetering). De commissie adviseert om in het plan op te nemen: Op de plankaart staat een nieuwe laan ingetekend die ongeveer op de plaats ligt waar een oude laan heeft gelegen. Graag ziet de commissie dat deze noordwestelijke laan aangelegd wordt op de plaats waar de oorspronkelijke laan lag. Hiervoor is het nodig dat hij evenwijdig aan de nog bestaande laan wordt aangelegd. Wellicht is het ook mogelijk om de zuidoostelijke laan deels te herstellen, ter verduidelijking is een kaart toegevoegd door de monumentencommissie.

Reactie:

Ad1.

Het werken met bufferzones maakt geen onderdeel uit van het vastgestelde gemeentelijk archeologiebeleid. Bij nieuwe bestemmingsplannen vertaalt de gemeente het vastgestelde gemeentelijk archeologiebeleid via een dubbelbestemmingregeling. Dit geschiedt als volgt:

Op de vastgestelde beleidskaart Archeologie staan de volgende categorieën ingetekend:

Categorie 1a wettelijk beschermd archeologisch monument;

Categorie 2 gebied of terrein met archeologische waarde;

Categorie 3 gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde;

Categorie 4 gebied met gematigde archeologische verwachtingswaarde;

Categorie 5 gebied met lage tot geen archeologische verwachtingswaarde.

De dubbelbestemmingen zijn als volgt:

Terreinen van categorie 1a en 2 krijgen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1.

Terreinen van categorie 3 krijgen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2.

Terreinen van categorie 4 krijgen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3.

In de regels van deze verschillende dubbelbestemmingen worden de verschillende drempels opgenomen die gelden wanneer er archeologisch onderzoek vereist is, dit conform het vastgestelde beleid.

Aangezien voor terreinen van categorie 5 niet is opgenomen dat er vooraf archeologisch onderzoek verricht moet worden, wordt deze categorie niet vertaald via een dubbelbestemming in een bestemmingsplan.

Met deze methodiek is de gemeente van oordeel dat zij hiemee archeologie op een voldoende goede manier meeneemt in het ruimtelijk ordeningsproces. Ten aanzien van de beleidskaart is het zo dat de archeologische bescherming van kasteelterreinen of buitenplaatsen veelal beperkt is tot het hoofdgebouw en de bijbehorende omgrachting. Reden hiervoor kan zijn dat er onvoldoende gegevens beschikbaar zijn om ruimer te begrenzen, dat bijbehorende zaken in het verleden niet als belangrijk genoeg geacht werden of dat zaken die ooit tot de terreinen of plaatsen behoorden niet meer in het bodemarchief aanwezig zijn. Het is mogelijk om begrenzingen aan te passen op de beleidskaart, dit dient echter gemotiveerd te gebeuren. Het dient op basis van archeologisch onderzoek aangetoond te zijn. Oud kaartmateriaal of vermoedens zijn hiervoor niet voldoende. De huidige toestand van het bodemarchief kan immers ernstig afwijken van de situatie zoals weergegeven op een kaart van 1832. Daarmee is er hier sprake van een indicatie, niet van concreet aangetoond aanwezig bodemarchief.

Het hier opnemen van een extra bufferzone zou willekeurig zijn en dat is niet wenselijk. Om transparantie van beleid te houden zouden dergelijke bufferzones dan namelijk ook aangehouden moeten worden voor de andere archeologische terreinen binnen de gemeente. Dit zou een aanzienlijke wijziging van het huidige beleid inhouden. De gemeente gaat het huidige vastgestelde archeologiebeleid evalueren en zal hierbij uw gedachte over een bufferzone betrekken. Totdat er geëvalueerd is en er besluitvorming over is geweest, blijft het huidige beleid vertaald worden in ruimtelijke plannen.

Het booronderzoek van RAAP heeft kleine puin- en houtskoolfragmenten aangetoond in deelgebied 1 (nabij kasteel Wulven, gebied met een hoge archeologische verwachting). Deze worden niet direct in verband gebracht met nederzettingsterreinen. Wel kan het puin verband houden met Kasteel Wulven¹. De logische aanbeveling van RAAP is het werk ter plekke van de Rondobrug en Koedijk archeologisch te laten begeleiden door archeologische werkgroep Leen de Keijzer. Hiermee is de archeologie op deze locatie vooralsnog voldoende afgedekt. Het sluit aan bij het advies van u en het archeologisch beleid van de gemeente.

Ad2.

De genoemde aan te leggen noordwestelijke laan, is een laan die al reeds bestaat en is dus al aangelegd, dit geldt ook voor de bomenrij. Een verschuiving hiervan is dus niet mogelijk. Mogelijkheden om de (voormalige) zuidoostelijke laan (Koedijk) verder te herstellen is ook niet mogelijk. De Koedijk buigt nu namelijk af naar de Waterveste, om de Koedijk verder door te trekken naar het zuidwesten zou de situering daarvan dwars door de bestaande groen- en waterzone lopen die de overgang vormt van het bedrijventerrein Rondeel en het Rondogebied. Verder door zou het over de grond lopen van de eigenaar waar het evenemententerrein bestemd is. Daarnaast is er geen geld beschikbaar voor een dergelijke ingreep.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

¹ Coppens, C.F.H. & J. Sprangers, 2010. *Plangebied Rondobrug en Koedijk*. RAAP-NOTITIE 3488. Weesp.

2.6 Fietsbrug 2 (10i07091)

Reclamant geeft aan dat zijn zienswijze gaat over de inpassing van de fietsbrug en dan met name de aanrijroute c.q. hellingbaan naar de feitelijke brug aan de noordoostzijde. Zoals de hellingbaan nu getekend is ontstaan er 'dode' sociaal onvriendelijke plekken. Verder eindigt de hellingbaan via een scherpe bocht op het fietspad achter reclamant's tuin. Er ontstaat hier een onveilige situatie doordat fietsers en bromfietsers met hoge snelheid de bocht zullen nemen.

Er wordt getwijfeld aan de nut en noodzaak van de brug, de zienswijze (bekend onder nummer 10i07093) wordt onderschreven.

Indien de brug toch aangelegd gaat worden verzoekt reclamant om de hellingbaan dusdanig in het park te situeren zodat de open ruimte zoveel mogelijk gehandhaafd blijft. Dit kan bijvoorbeeld door de lus in de hellingbaan gedeeltelijk over de geluidswal te laten lopen, in zuidelijke richting, en het fietspad vervolgens aan de rand van het veld langs de geluidswal te projecteren.

Reactie:

Voor de reactie op de zienswijze bekend onder nummer 10i07091, verwijzen we naar de reactie op de zienswijze 10i07093 verderop in de nota (paragraaf 2.7).

Conclusie

De zienswijze is derhalve gegrond en leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De brug zal niet meer mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan. Voor de paden uit het bewonersalternatief zullen nieuwe R.O. procedures worden gestart, omdat deze paden geen deel uitmaakten van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.7 Fietsbrug 3 (10i07093)

Deze zienswijze is ingediend mede namens de adressen:

Bovencamp 41
Bovencamp 45
Bovencamp 53
Bovencamp 55
Bovencamp 57
Bovencamp 59
Bovencamp 65
Bovencamp 67
Bovencamp 47
Bovencamp 39
Bovencamp 63
Coppenscamp 11

Reclamant geeft aan dat het alternatieve bewonersplan, zoals dat is ingediend tijdens de inspraakfase op het bestemmingsplan, de voorkeur verdient boven de Rondo-brug om verschillende redenen:

- De brug legt een veel groter beslag op publieke middelen dan het bewonersalternatief, zowel in investering als onderhoud.
- Het bewonersalternatief maakt voor een veel grotere groep langzaam-verkeer-deelnemers de industrieterreinen Het Rondeel, De Doornkade en het toekomstige Rondogebied veel beter, comfortabeler en veiliger bereikbaar dan de Rondobrug.
- De brug levert vanuit vrijwel geen enkele richting, en naar vrijwel geen enkele bestemming in het plangebied, enige afstandswinst op, terwijl het nemen van de brug veel moeilijker en zwaarder is en meestal een omweg inhoudt ten opzichte van de route via een van de twee bestaande tunnels.
- Het bewonersalternatief levert een veel grotere bijdrage aan de recreatieve fietsroutes door en rondom Houten; en dat is juist een van de hoofddoelstellingen van het ontwerpbestemmingsplan.
- Het bewonersalternatief levert een nog grotere bijdrage aan de kwaliteit van het woonwerk-fietsverkeer; een argument dat door het college niet werd meegewogen omdat verbetering van de kwaliteit van het woonwerk-fietsverkeer geen doelstelling van het bestemmingsplan is.

Het alternatieve bewonersplan houdt in: de aanleg van een fietspad vanaf tunnel de Veste langs de Waterveste naar de Koedijk en vanaf tunnel De Borchten over de biezenvelden/ijsbaanterrein naar kruispunt Meidoornkade-Koedijk, dit laatste pad eventueel te vervangen door de opknop van het pad "Eikenlaantje" tot aan de Meidoornlaan.

Reactie:

Ad a.

Het klopt dat de brug een veel groter beslag legt op publieke middelen dan het bewonersalternatief. Hierbij wordt gekeken naar de totale som aan overheidsgelden van de Regio Utrecht, van het ministerie van Economie, Landbouw en Innovatie en de gemeente.

Naar aanleiding van de binnengekomen (negatieve) reacties op de fietsbrug en het aandragen van een goed alternatief, heeft er een heroverweging plaatsgevonden ten aanzien van de fietsbrug. Uitkomst hiervan is dat fietsbrug niet door gaat en dat er ingezet wordt op het bewonersalternatief.

Ad b.

Het primaire doel van het plan voor recreatiegebied Rondo is het bedienen van de groep recreanten. Dit heeft als gevolg dat het alternatief primair van waarde moet zijn voor de recreant. Bij een gelijke waarde voor de recreant kan pas de waarde voor andere verkeersdeelnemers (woon-werk-fietsverkeer) een argument zijn bij de keuze. De waarde

voor de recreant van het bewonersalternatief wordt vergelijkbaar geacht aan het gemeentelijk plan. Daarbij komt het voordeel van een lagere beheerslast als er geen brug wordt gebouwd of beheerd moet worden. Het wordt wenselijk geacht te kiezen voor het bewonersalternatief vanwege de lagere beheerslasten, de gelijkwaardigheid voor de recreant en de medegebruiksmogelijkheden van de alternatieve fietspaden door woon-werk-fietsers.

Ad c.

Het voordeel van afstandswinst is met name een voordeel voor de woon-werk-fietsers, en niet zozeer voor de recreatieve fietsers. Het afstandsverlies voor wandelaars is een nadeel van het bewonersalternatief ten opzichte van het gemeentelijke plan. Dit nadeel weegt niet op tegen de voordelen van het bewonersalternatief.

Ad d.

Dit argument is behandeld onder b.

Ad e.

Dit argument is behandeld onder b.

Conclusie

De zienswijze is derhalve gegrond en leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De brug zal niet meer mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan. Voor de paden uit het bewonersalternatief zullen nieuwe R.O. procedures worden gestart, omdat deze paden geen deel uitmaakten van het ontwerp-bestemmingsplan.

3. Overige wijzigingen

Ambtelijk worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

- Redactionele aanpassingen en verduidelijkingen in de tekst van de plantoelichting;
- Actualisatie paragraaf handhaving en economische uitvoerbaarheid;
- Aanvulling van de paragraaf Flora en Fauna in de toelichting naar aanleiding van Quick Scan Planlocatie Recreatiegebied "Rondo", Houten d.d. 08-11-10 en het opnemen van de uitwerkingsregel dat de haalbaarheid qua flora en fauna voldoende aangetoond moet zijn;
- Artikel 3 Gemengd lid 3.2.1 onder a (dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd) wordt aangevuld dat ondergeschikte gebouwen bijbehorend bij de toegestane bestemmingsomschrijvingen buiten het bouwvlak mogen worden gerealiseerd. Hierbij gelden de volgende maximale maatvoeringen: bouwhoogte 3 meter en oppervlak 15 m² per gebouw met een totaal van 50 m². Artikel 11 Gemengd – Uit te werken lid 11.2 onder g (niet meer dan drie gebouwen) wordt aangepast naar "drie hoofdgebouwen" met daarbij de aanvulling dat ook hier ondergeschikte gebouwen bijbehorend bij de toegestane bestemmingsomschrijvingen mogen worden gerealiseerd. Hierbij gelden dezelfde maximale maatvoeringen als hiervoor is genoemd;
- Onder artikel 3 Gemengd is opgenomen lid 3.5.3 onder b (overloopterrein), dit is niet correct, het artikel wordt verplaatst naar artikel 11 Gemengd – Uit te werken;
- Aan artikel 11.2 "Uitwerkingsregels" wordt toegevoegd dat er voorzien moet worden in stallingvoorzieningen voor fietsen (14 fietsenstallingplaatsen per 100 m² bvo), dit conform paragraaf 4.7 "Verkeer en Infrastructuur" van de toelichting;
- Artikel 17.3 onder b wordt aangepast. De regeling was dat er in totaal 12 keer afgeweken mag worden van het maximum aantal bezoekers, onderverdeeld naar 8 grootschalige evenementen met 2000 – 5000 bezoekers tegelijkertijd per dag en 4 grootschalige evenementen met meer dan 5000 bezoekers. Echter hierdoor is de exploitant 'verplicht' om 4 grootschalige evenementen met meer dan 5000 bezoekers te organiseren, terwijl de exploitant van deze 4 ook gebruik wil kunnen maken bij minder dan 5000 bezoekers (maar wel meer dan 2000 bezoekers). De nieuwe regeling is dat voor die 4 geen minimum van meer dan 5000 bezoekers geldt;
- De aanduiding van het (rijks) archeologisch monument naast Het Rechthuis van Wulven, Koedijk 1, is niet geheel correct opgenomen op de verbeelding. Dit moet aangepast worden: aan de rechterkant zal de aanduiding kleiner worden (Koedijk 1 wordt eruit gehaald) en ten zuidwesten wordt de aanduiding wat vergroot zodat de gehele gracht meegenomen is.

