

Gemeente Houten

Bestemmingsplan Kruisboog-Weteringhoek

Nota zienswijzen

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	3
2. Ontvankelijke zienswijzen	4
2.1 De Provincie Utrecht – e-mail d.d. 05-12-2011	4
2.2 Volkstuinvereniging	4
2.3 Bogermanschool.....	5
2.4 HTTC.....	5
2.5 De Lichtboog.....	6
2.6 Zjoe-Zjoe.....	6
3. Overige wijzigingen	8

1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Kruisboog-Weteringhoek heeft van donderdag 27 oktober tot en met woensdag 7 december 2011 (zes weken) voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn zes zienswijzen ingediend. Deze zijn schriftelijk, mondeling of via de e-mail ingediend:

1. Provincie Utrecht – e-mail d.d. 05-12-2011
2. De Volkstuinvereniging – mondeling d.d. 23-11-2011
3. De Bogermanschool – e-mail d.d. 06-12-2011
4. HTTC – schriftelijk d.d. 24-11-2011
5. NGK/De Lichtboog – schriftelijk d.d. 05-12-2011
6. Zjoe-Zjoe – e-mail d.d. 06-12-2011

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 De Provincie Utrecht – e-mail d.d. 05-12-2011

Reclamant geeft het volgende aan:

Het bestemmingsplan is niet strijdig met de provinciale ruimtelijke belangen zoals opgenomen in de Beleidslijn nieuwe Wro en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Conclusie

De inhoud van deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het plegen van aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.2 Volkstuinvereniging

De Volkstuinvereniging heeft, in de hoedanigheid van dhr. G. Krijnen (voorzitter) en dhr. J. Wisse, in een bijeenkomst met dhr. P. Bos (POW) en dhr. Wijnekus (RBL) van de gemeente Houten op 23 november 2011 mondeling haar zienswijze naar voren gebracht. Deze zienswijze is uiteindelijk verwoord in een gespreksverslag.

De zienswijze richt zich op een drietal facetten: de vormgeving van het bouwvlak, de gebouwtjes binnen de bestemming van de Volkstuin (groen-met aanduiding volkstuinen) en de beperkingen binnen de belemmeringsstrook van de hogedrukgasleiding.

A. Vormgeving bouwvlak verenigingsgebouw Kruisboog

Reclamant geeft aan dat er nu een strak bouwvlak ligt rondom de bestaande bebouwing. Binnen dit bouwvlak past de aanvraag voor omgevingsvergunning die momenteel bij de gemeente ligt. Reclamant verzoekt om het bouwvlak ruimer te maken, maar met eenzelfde omvang van bebouwing. Dit zou bijvoorbeeld met een bebouwingspercentage kunnen. Hierdoor heeft de vereniging in de toekomst iets meer mogelijkheden voor de situering van de bebouwing. Tevens geeft reclamant aan dat het bouwvlak nu voor een klein gedeelte op de bebouwingsvrije zone van de gasleiding lijkt te liggen.

B. Gebouwtjes

Binnen het bestemmingsplan hebben de terreinen de bestemming "groen" gekregen met de nadere aanduiding volkstuinen. Er is een bebouwingsmogelijkheid opgenomen voor een gebouwtje van 12 m2 per volkstuin. Vaak zijn er per volkstuin meer dan één bouwwerk aanwezig. De vereniging zelf heeft ook richtlijnen voor bouwseltjes op de volkstuinen. Ze komen op een soortgelijke maat neer als het bestemmingsplan voorziet, maar dan over meerdere gebouwtjes verdeeld. Reclamant verzoekt om in het bestemmingsplan de regeling te wijzigen in die zin dat er in totaal 12 m2 per volkstuin aan bouwwerken mogelijk is. Tevens verzoekt zij om duidelijkheid over de vergunningsplicht.

C. Belemmeringsstrook

Reclamant geeft aan de belemmeringsstrook van de gasleiding (4 meter aan weerszijden) met de bijbehorende bepalingen als te beperkend wordt ervaren. De volgende drie zaken worden als specifiek beperkend ervaren:

- Het verbod van bouwen op de strook. Verzocht wordt om gebouwtjes die niet of nauwelijks de grond insteken wél te mogen oprichten;
- Grondbewerkingen die licht-mechanisch zijn. Verzocht wordt door de vereniging om grondbewerkingen tot 30 centimeter uit te sluiten van de vergunningplicht;
- Verhardingen zijn vergunningplichtig volgens het artikel; er zijn vaak wel kleine paadjes aanwezig. Reclamant verzoekt deze bepaling te verwijderen uit de regels.

Reactie

A. Vormgeving bouwvlak

Het bouwvlak wordt aangepast in die zin dat deze verdubbeld wordt qua oppervlak, maar een maximering van 50% bebouwing geldt. Concreet houdt dit in dat de omvang van het gebouw maximaal hetzelfde blijft, maar dat flexibiliteit mogelijk is bij de positionering van het gebouw binnen het bouwvlak.

B. Gebouwtjes

Het verzoek van reclamant is redelijk. Er zijn al veel verscheidene bouwwerken op de volkstuincomplexen. Er is geen reden om het beleid van de vereniging ten aanzien van deze gebouwen te doorkruisen. De bestemmingsregels worden als volgt aangepast: in afwijking van het bepaalde onder a mag per volkstuin voor maximaal 12 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 2,5 m.

C. Belemmingeringstrook

De Gasunie (eigenaar van de gasleiding) heeft in het vooroverleg i.g.v. 3.1.1 Bro een reactie ingediend voor aanscherping van de bestemmingsregels. Met de Gasunie zijn er vervolgens afspraken gemaakt over de wijze van bestemmen in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant ervaart deze regeling uit het ontwerpbestemmingsplan als te beperkend. Naar aanleiding van de mondeling zienswijze van reclamant, is er vervolgens enkele keren contact geweest tussen de gemeente (J. Wijnekus) en de Gasunie. Hierbij zijn afspraken gemaakt over een geringe aanpassing van de regels. De Gasunie kan zich vinden in aanpassingen ten aanzien van de grondbewerkingen en beperkte verhardingen, maar voor het -al dan niet- toestaan van bouwwerken binnen de belemmingeringstrook, houdt de Gasunie vast aan haar aanvankelijke standpunt: een verbod, met overgangsbepaling. Concreet wordt het bestemmingsplan als volgt aangepast:

- Het verbod op bouwwerken binnen de strook blijft gehandhaafd; in het kader van rampenbestrijding en -voorkoming, dient de strook zoveel mogelijk toegankelijk en vrij van gebouwen te blijven;*
- (licht-mechanische) grondbewerkingen tot 30 centimeter worden uitgezonderd van de vergunningsplicht;*
- verharding in de zin van enkele losse stoeptegels worden uitgezonderd van de vergunningsplicht.*

2.3 Bogermanschool

Reclamant verzoekt om de ontwikkeling van de Bogermanschool binnen de Weteringhoek op te nemen in het bestemmingsplan. Tevens geeft reclamant aan dat ze het percentage van 50% groen als stedenbouwkundige randvoorwaarde niet haalbaar achten, gezien de noodzakelijke aanwezigheid van een verhard schoolplein. Een percentage van 10% acht zij meer haalbaar.

Reactie

De ontwikkeling is niet in de eerdere fasen van het bestemmingsplan in beeld geweest om opgenomen te worden. Een van de redenen hiervoor is dat het een geluidsgevoelige functie betreft op relatief korte afstand van de Rondweg. Hiervoor was nog geen akoestisch onderzoek verricht. Tevens waren de definitieve bouwtekeningen nog niet bekend bij de gemeente.

In december 2011 is het definitieve geluidsrapport gereed gekomen. Hieruit komt naar voren dat er geen ontheffingsprocedure ten aanzien van de geluidsbelasting hoeft te worden doorlopen. Tevens zijn de tekeningen door de architect tezamen met de zienswijze ingediend. Ten aanzien van het percentage voor groen wordt opgemerkt dat deze verplichting in hoofdzaak geldt bij bestemmingen die in een later stadium nog uitgewerkt dienen te worden (bestemming: gemengd-uit te werken). Zodra een perceel een vaste bestemming heeft met bijbehorend bouwvlak, geldt er geen vaste verplichting meer voor het groen. Tussen de gemeente en reclamant worden nadere onderlinge afspraken gemaakt voor een groene invulling van het schoolplein.

De school wordt conform de bouwtekeningen opgenomen in het bestemmingsplan.

2.4 HTTC

Reclamant verzoekt om de aanduiding "cultuur en ontspanning" ook terug te laten komen in de regels van de bestemming sport. Deze regeling is noodzakelijk voor een goede verhuurbaarheid van de bovenverdieping en daarmee de exploitatie van het gebouw, alsmede het zelfstandig functioneren van de vereniging zelf. Reclamant geeft aan dat er in een eerder stadium met de gemeente hier afspraken over zijn gemaakt.

Reactie

In een eerder stadium is reeds in overleg met reclamant afgesproken dat er een aanduiding "cultuur en ontspanning" op zou komen. Deze aanduiding is geplaatst om de bovenverdieping van het verenigingsgebouw aan een nieuwe partij te kunnen verhuren: een ballet- en dansschool. De vorige gebruiker is verhuisd naar een zelfstandig perceel binnen het plangebied. De aanduiding cultuur en ontspanning is noodzakelijk, omdat de activiteiten van een ballet- en

dansschool niet passen binnen de bestemming sport. Een andere dansschool binnen het plangebied heeft dan ook de hoofdbestemming cultuur en ontspanning gekregen.

2.5 De Lichtboog

Reclamant (NGK/de Lichtboog) maakt bezwaar tegen de aanduiding “specifieke vorm van maatschappelijk-kerk”. Zij acht deze specifieke aanduiding een unicum en niet verdedigbaar vanuit twee oogpunten:

1. Het is de enige maatschappelijke bestemming binnen het plangebied met een nadere aanduiding;
2. Het is de enige kerk binnen de gemeente Houten die zo specifiek bestemd wordt, andere kerken binnen de gemeente hebben de bestemming maatschappelijk zonder een dergelijke nadere aanduiding.

Voorts voert reclamant aan dat er vergunning is verleend voor een kerkelijk centrum en daarvan ook bij het grondverkoopcontract is uitgegaan. De kerk is een dynamische kerk met een maatschappelijke missie, die met missionaire activiteiten vanuit de kerk ook voor de samenleving iets wil betekenen. De kerk is van een toegevoegde waarde voor de gemeente Houten.

Tevens geeft reclamant aan dat zij vermoedt dat het bestemmingsplan tracht zaken te reguleren waarvoor het bestemmingsplan niet de toegewezen plaats is; het zou dan met name gaan over de regulering van commerciële zaalverhuur en de parkeerdruk. Reclamant voert aan dat zij geenszins haar ruimten in commerciële zin wil verhuren, maar dat zij deze wel wenst beschikbaar te houden voor de verhuur aan maatschappelijke organisaties. De opbrengst van de verhuur komt ten goede aan de realisatie van de maatschappelijke doelstellingen van de NGK/de Lichtboog. Ten aanzien van de beoogde regulering van de parkeerdruk geeft reclamant aan dat een beperking in de bestemming niet te verantwoorden valt; immers: wanneer zij zou besluiten om op andere dagen en dan met name op de drukke zaterdagen open te gaan als kerk, er ook parkeerproblemen kunnen ontstaan. Tot slot voert reclamant aan dat de beperking indruist tegen het huidige overheidsbeleid dat gericht is op minder regels en minder overheidsdruk.

Reactie

De gemeente is al enige tijd in overleg met de Lichtboog om tot nadere afspraken te komen voor wat betreft het geëigende gebruik. De aanduiding “specifieke vorm van maatschappelijk-kerk” is aangebracht om enige waarborg op te nemen dat de Lichtboog niet voor andere zaken dan het kerkelijke gebruikt zou worden. De reden om dit, afwijkend van overige maatschappelijke bestemmingen in het plangebied en andere kerken in Houten te doen, is met name gestoeld op de specifieke situatie van de Kruisboog en de omvang van de kerk.

Echter: vanwege de redenen die de kerk zelf aangeeft, is het handhaven van een dergelijke specifieke aanduiding niet langer te verantwoorden. Het zittend college is bovendien een voorstander van deregulering en de daaraan gerelateerde verminderde regeldruk.

Hieraan dient evenwel te worden toegevoegd dat zaalverhuur nog steeds niet binnen de bestemming past. Voor zuivere zaalverhuur is een specifieke horecabestemming nodig. Binnen de bestemming maatschappelijk is weliswaar ondergeschikte horeca mogelijk, maar deze is uitsluitend ten dienste aan de hoofdactiviteit. Zaalverhuur in met name commerciële zin blijft daarmee nog steeds strijdig gebruik. Om dit strijdige gebruik specifiek te benoemen, is onder artikel 7.4 onder d) het volgende toegevoegd:

7.4: Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

(...)

d. commerciële zaalverhuur

Hiermee is het gebruik van de ruimten voor maatschappelijke gebruikers nog steeds toegestaan; echter: actieve verhuur aan derden van ruimten wordt gerekend tot strijdig gebruik. In de gemeente Houten zijn er specifieke locaties waar ruimten voor bijeenkomsten kunnen worden gehuurd, zoals zalencentra, restaurants, cafés en hotels.

2.6 Zjoe-Zjoe

Reclamant verzoekt via een e-mailbericht gericht aan dhr. P. Bos van de gemeente om twee aanduidingen op het perceel van het betreffende kinderdagverblijf door te voeren. Dit e-mailbericht is verstuurd op de dag dat er een overleg was tussen reclamant, medewerkers en vertegenwoordigers van de gemeente van betrokken afdelingen.

Reclamant verzoekt om de volgende wijzigingen toe te voegen aan de bestemming maatschappelijk met aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk- kinderopvang":

- Het toevoegen van de aanduiding ontspanning en cultuur aan de speeltuin ten behoeve van openstelling voor derden;
- Het toevoegen van de aanduiding sport aan de sportzaal ten behoeve van openstelling voor derden.

Reactie

Beleidsmatig worden de ontwikkelingen op het perceel van reclamant verwelkomd. Er is echter onvoldoende zicht op de omvang van de voorgenomen activiteiten en de daaraan verwante ondergeschikte horeca in de vorm van een theehuis. Bovendien is er onvoldoende duidelijkheid of de ontwikkelingen passen binnen de verkeer- en parkeerbalans in het deelgebied. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken, wordt er een afwijkingsbevoegdheid binnen de bestemming maatschappelijk opgenomen.

7.6: afwijken van de gebruiksregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1, onder c (kinderdagverblijf 1) in die zin dat er activiteiten op het gebied van sport en cultuur en ontspanning mogen worden ontplooid met daaraan ondergeschikte horeca, voor zover deze activiteiten ondergeschikt zijn aan het hoofdgebruik, mits:

- *Middels verkeersonderzoek is aangetoond dat de verkeerssituatie niet onevenredig wordt aangetast;*
- *De activiteiten niet binnen 150 meter van het LPG-vulpunt in de Weteringhoek zijn gesitueerd;*

Zodra er een concrete aanvraag ligt die past binnen de kaders van de gemeente ten aanzien van onder andere de ondergeschikte horeca en die voldoet aan bovenstaande eisen, kan medewerking worden verleend.

De bovengenoemde verwerking in het bestemmingsplan houdt in dat de voorgenomen activiteiten zoals verjaardagsfeestjes en een zogenaamde "open" speeltuin buiten de BSO kunnen worden ontplooid in de toekomst, maar dat de activiteiten onder verantwoordelijkheid van Zjoe Zjoe c.q. het desbetreffende bedrijf plaatsvinden. Voor de voorgenomen horeca-activiteiten dient tevens een exploitatievergunning te worden aangevraagd.

3. Overige wijzigingen

Ambtelijk worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

Wijziging bestemming grote en ondergeschikte kinderdagverblijven - T.a.v. de grote kinderdagverblijven: een aanduiding kinderopvang-1: "zij het van ondergeschikte omvang" weglaten - T.a.v. de kleine kinderdagverblijven (Lichtboog en Berg en Boshschool): een aanduiding kinderopvang-2: zij het van ondergeschikte omvang
Regeling horeca - Binnen alle bestemmingen is ondergeschikte horeca mogelijk, waarbij verwezen wordt naar categorie 4 van de Staat van Horeca-activiteiten: <i>horeca-activiteiten voor zover deze behoren tot categorie 4 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten;</i> Wijziging: <i>horeca-activiteiten ten dienste van de hoofdactiviteit, voor zover deze behoren tot categorie 4 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten;</i> - Binnen de staat van horeca-activiteiten een zin verwijderen: <i>Binnen de categorie ondergeschikte horeca is de driedeling van lichte, middelzware en zware horeca ook toepasbaar.</i>
Groenstrook thv sporthal Binnen Groen wijzigingsbevoegdheid naar Verkeer-Wegverkeer opnemen, zodat mogelijkheid open blijft om het beachvolleybalveld in de toekomst om te zetten naar parkeervakken om de parkeerdruk op te vangen.
Uitwerkingsvoorwaarden Ook uitwerken naar Verkeer-Wegverkeer en Groen mogelijk maken: worden toegevoegd binnen de bestemming "Gemengd-Uit te werken "onder art. 14.1: d) en e)
UMTS-mast Ter hoogte van Delta Sports staat een UMTS-mast, deze is niet in het ontwerpbestemmingsplan ingepast. Deze bestaande en vergunde mast wordt toegevoegd middels een aanduiding, waardoor de huidige mast mogelijk wordt gemaakt. Deze hoogte is echter ontoereikend voor de wenselijke site-sharing. Met het oog op de beoogde site-sharing wordt de maximale hoogte gesteld op 40 meter, conform de beleidsnotitie GSM-beleid en recente aanvragen in de gemeente Houten. In de toekomst kan de huidige mast dan vervangen worden door een mast die site-sharing mogelijk maakt.
Clubgebouw Delta Sports Een gedeelte van het gebouw valt buiten het bestemmingsvlak in het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsvlak en bouwvlak wordt conform de bestaande voetprint verlegd.
Wijzigen verkeersbestemming Kruisboog-noord De bouwweg in het noorden van het bestemmingsplan is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als weg. Deze weg is echter nooit als ontsluitingsweg bedoeld en fungeert ook thans niet als zodanig. Om toekomstige ontwikkelingen op dit stuk grond en de naastgelegen percelen mogelijk te maken, wordt de bestemming van verkeer-wegverkeer terug gelegd tot aan de weg ten behoeve van de volkstuinten en het nutsgebouw van de Gasunie.
Politiebureau Om op een 30%-bebouwing van het perceel uit te komen, wordt het bebouwingspercentage van het bouwvlak aangepast naar 53%. Tevens wordt de overstek aan de zijde van de Rondweg, die buiten het bouwvlak valt, toegevoegd onder artikel 20.2 van de regels (algemene bouwregels).