

**Gemeente Houten**

Bestemmingsplan Sport- en werklandschap Meerpaal

**Nota zienswijzen**

# Inhoudsopgave

|                                                                                                                                                                            |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Inhoudsopgave .....</b>                                                                                                                                                 | <b>2</b> |
| <b>1. Inleiding.....</b>                                                                                                                                                   | <b>3</b> |
| <b>2. Ontvankelijke zienswijzen.....</b>                                                                                                                                   | <b>4</b> |
| 2.1 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Poldermolen 2, 3990 GJ Houten – E-mail d.d. 03-12-2012                                                                       |          |
| 2.2 Provincie Utrecht, Archimedeslaan 6, Postbus 3508 TH Utrecht – Brief d.d. 08-01-2013 .....                                                                             | 4        |
| 2.3 Ahold Europe Real Estate & Construction, Postbus 3000 1500 HA Zaandam – Brief d.d. 08-01-2013 .....                                                                    | 4        |
| 2.4 Rentmeesterskantoor Noordanus & Partners namens client dhr. J. Puijk van dierenpension Hendrik's<br>Hoeve, Veerwagenweg 100, 3991 LN Houten – FAX d.d. 08-01-2013..... | 5        |
| 2.5 Rijver B.V., Postbus 150 3400 AD IJsselstein, namens Papiermolen Houten B.V. (Duwboot 19)– FAX d.d.<br>07-01-2013.....                                                 | 5        |
| 2.6 Rijver B.V., Postbus 150 3400 AD IJsselstein, namens Derks Holding B.V. (Duwboot 7, 9 en 11) – FAX<br>d.d. 08-01-2013.....                                             | 6        |
| <b>3. Overige wijzigingen.....</b>                                                                                                                                         | <b>7</b> |

## 1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Sport- en werklandschap Meerpaal heeft van donderdag 29 november 2012 tot en met woensdag 9 januari 2013 (zes weken) voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn zes zienswijzen binnen de termijn ingediend. Deze zijn schriftelijk en via de e-mail ingediend:

1. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Poldermolen 2, 3990 GJ Houten – E-mail d.d. 03-12-2012
2. Provincie Utrecht, Archimedeslaan 6, Postbus 3508 TH Utrecht – Brief d.d. 08-01-2013
3. Ahold Europe Real Estate & Construction, Postbus 3000 1500 HA Zaandam – Brief d.d. 08-01-2013
4. Rentmeesterskantoor Noordanus & Partners namens client dhr. J. Puijk van dierenpension Hendrik's Hoeve, Veerwagenweg 100, 3991 LN Houten – FAX d.d. 08-01-2013
5. Rijver B.V., namens opdrachtgever Papiermolen Houten B.V., Postbus 150 3400 AD IJsselstein – FAX d.d. 07-01-2013
6. Rijver B.V., namens opdrachtgever Derks Holding B.V., Postbus 150 3400 AD IJsselstein – FAX d.d. 08-01-2013

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 criterium. 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.

## **2. Ontvankelijke zienswijzen**

### **2.1 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Poldermolen 2, 3990 GJ Houten – E-mail d.d. 03-12-2012**

Het HDSR adviseert positief over het plan en constateert daarbij dat al de eerdere opmerkingen uit het wateradvies zijn verwerkt.

*Reactie*

*Wordt kennis van genomen.*

### **2.2 Provincie Utrecht, Archimedeslaan 6, Postbus 3508 TH Utrecht – Brief d.d. 08-01-2013**

Provincie Utrecht geeft aan dat het ontwerp bestemmingsplan Sport- en werklandschap Meerpaal niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Beleidslijn nieuwe Wro.

*Reactie*

*Wordt kennis van genomen.*

### **2.3 Ahold Europe Real Estate & Construction, Postbus 3000 1500 HA Zaandam – Brief d.d. 08-01-2013**

Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan ten aanzien van de bestemming perifere detailhandel uit te breiden met een bijzondere vorm van detailhandel. De uitzonderingspositie wordt gevraagd voor internethandel via afhaalpunten. Via internet worden de boodschappen uitgekozen en bij het afhaalpunt opgehaald en betaald. Hiervoor zijn goed bereikbare locaties essentieel en er wordt voorzien in een toekomstige behoefte die substantieel zal toenemen. Deze bijzondere vorm van detailhandel verdient volgens reclamant ruimtelijk en planologisch een uitzonderingspositie. Die uitzonderingspositie zou in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen door in artikel 6.1 van de regels van het bestemmingsplan het vestigen van een afhaalpunt expliciet mogelijk te maken. Een suggestie wordt gedaan om een afhaalpunt als volgt te definiëren: 'een locatie waar de consument via internethandel bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt.' Bovendien wordt verzocht artikel 6.5 onder e moeten worden aangepast c.q. uitgebreid, zodat het daar opgenomen gebruiksverbod voor detailhandel niet geldt voor afhaalpunten.

*Reactie*

Het is vanuit de behoefte van de consument verklaarbaar dat bij de locatiekeuze voor het afhaalpunt gezocht wordt naar een locatie dichtbij de snelweg op een goed ontsloten locatie. Tegelijkertijd is het van belang om bestaande winkelgebieden niet duurzaam te ontwrichten. Supermarkten zijn om die reden niet gewenst in de periferie. De periferie is geschikt voor detailhandelsvestigingen die vanwege hun omvang en/of branchering niet in een woon- of centrumgebied thuishoren. De uitzonderingspositie waar reclamant om verzoekt voor een afhaalpunt van via internethandel bestelde goederen is verdedigbaar. Goede bereikbaarheid, parkeergelegenheid en snelle doorstroming zijn essentieel. Het betreft hier wel nadrukkelijk een uitzonderingspositie gerelateerd aan internethandel. De suggestie die reclamant doet om hier in de regels in te voorzien, wordt gehonoreerd. In artikel 6.1 onder b wordt toegevoegd 'en afhaalpunt internethandel tot een maximum van 5.000m<sup>2</sup>'. In de begrippenlijst wordt de volgende definitie voor 'afhaalpunt internethandel' opgenomen: 'een locatie waar de consument via internethandel bestelde goederen kan afhalen of retourneren en waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt.'. In artikel 6.5 wordt onder e lid 1 naast perifere detailhandel ook het afhaalpunt internethandel uitgezonderd. De indicatie die de gemeente ontvangen heeft voor de verkeersdruk en parkeerintensiteit van het afhaalpunt is vergelijkbaar met andere perifere detailhandel. Er is geen

significante toename van de verkeersaantrekkende werking te verwachten doordat het afhaalpunt onderdeel van de perifere detailhandel betreft.

## **2.4 Rentmeesterskantoor Noordanus & Partners namens client dhr. J. Puijk van dierenpension Hendrik's Hoeve, Veerwagenweg 100, 3991 LN Houten – FAX d.d. 08-01-2013**

Reclamant verzoekt namens zijn cliënt, in navolging op zijn inspraakreactie op het voorontwerp, om een bouwtitel op te nemen buiten de bestaande kavel. Uitbreiding van de bebouwing is met het nieuwe bestemmingsplan mogelijk tot maximaal 1.440 m<sup>2</sup>, dat was in het vigerende bestemmingsplan 1.200 m<sup>2</sup>. Voor de bebouwingsuitbreiding wenst cliënt het naast de bestaande kavel gelegen perceel aan te kopen (van de gemeente) en alvast een bouwmogelijkheid ter grootte van 240 m<sup>2</sup> op het perceel H277 op te nemen in het bestemmingsplan Sport- en werklandschap Meerpaal. Op tekening is aangegeven welk perceel het betreft.

### *Reactie*

In samenspraak met reclamant en cliënt heeft de gemeente in de verbeelding de gewenste uitbreiding van bedrijfsground op het aan te kopen perceel opgenomen. Hierin is ook het bouwvlak met bouwmogelijkheid van 240 m<sup>2</sup> verwerkt. Als bijlage 1 bij deze nota is een quickscan ten aanzien van de uitbreiding opgenomen. Bij de omgevingsvergunningsprocedure voor het bouwen worden nadere eisen gesteld ten aanzien van akoestiek en bodem.

## **2.5 Rijver B.V., Postbus 150 3400 AD IJsselstein, namens Papiermolen Houten B.V. (Duwboot 19)– FAX d.d. 07-01-2013**

Reclamant geeft namens cliënt aan dat onvoldoende is tegemoet gekomen aan de eerdere reactie op het voorontwerpbestemmingsplan in de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan. Als gevolg van het bestemmingsplan kan er gebouwd worden tegenover de eigen kavel, waarop het object Duwboot 19 gevestigd is. Tijdens aankoop van deze kavel was nog geen sprake van bebouwingsmogelijkheid aan de overzijde. Als gevolg van deze bestemmingswijziging zal cliënt de gemeente aansprakelijk stellen voor de te lijden schade. Tevens wordt bezwaar aangetekend tegen de mogelijkheid om middels een wijzigingsbevoegdheid de bouwhoogte te verhogen tot 17 meter, tot een maximaal bebouwd oppervlak van 5.000 m<sup>2</sup>. Deze wijzigingsbevoegdheid wordt onaanvaardbaar geacht, omdat niet duidelijk is op welk gedeelte deze vrijstelling betrekking heeft en toegepast zal worden. Verzocht wordt om de maximale bouwhoogte niet hoger vast te stellen van 11 meter.

### *Reactie*

In de nota inspraak en vooroverleg is op twee zaken in de reactie gewezen. Allereerst dat reclamant bij de besluitvorming over de plannen nooit eerder heeft ingesproken, gereageerd of bezwaar gemaakt. En verder, dat het bij de vestiging van nieuwe gebouwen nodig is flexibiliteit te hebben in de hoogte. Daarbij houdt de gemeente wel grip op de hoogte van de gebouwen, door alle afwijkingen hoger dan 11 meter via een procedure te regelen. Ook is de hoeveelheid m<sup>2</sup> waarmee kan worden afgeweken van de standaardhoogte van 11 meter gemaximeerd tot een gezamenlijk bebouwd oppervlak van maximaal 5.000 m<sup>2</sup> (artikel 6.7 bis C).

Indien men planschade verwacht, dan kan men hiertoe een compensatieverzoek indienen bij de gemeente. Een verzoek tot planschade kan worden ingediend tot 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeente merkt daarbij wel op dat bedrijfsopstallen hun waarde primair ontleen aan de eigen bedrijfsexploitatie. Deze zullen door de komst van het Sport- en werklandschap niet schadelijk worden beïnvloed.

## **2.6 Rijver B.V., Postbus 150 3400 AD IJsselstein, namens Derks Holding B.V. (Duwboot 7, 9 en 11) – FAX d.d. 08-01-2013**

Reclamant geeft namens cliënt aan dat onvoldoende is tegemoet gekomen aan de eerdere reactie op het voorontwerpbestemmingsplan in de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan. Als gevolg van het bestemmingsplan kan er gebouwd worden tegenover de eigen kavel, waarop het object Duwboot 7, 9 en 11 gevestigd is. Tijdens aankoop van deze kavel was nog geen sprake van bebouwingsmogelijkheid aan de overzijde. Als gevolg van deze bestemmingswijziging zal cliënt de gemeente aansprakelijk stellen voor de te lijden schade. Tevens wordt bezwaar aangetekend tegen de mogelijkheid om middels een wijzigingsbevoegdheid de bouwhoogte te verhogen tot 17 meter, tot een maximaal bebouwd oppervlak van 5.000 m<sup>2</sup>. Deze wijzigingsbevoegdheid wordt onaanvaardbaar geacht, omdat niet duidelijk is op welk gedeelte deze vrijstelling betrekking heeft en toegepast zal worden. Verzocht wordt om de maximale bouwhoogte niet hoger vast te stellen van 11 meter.

### *Reactie*

In de nota inspraak en vooroverleg is op twee zaken in de reactie gewezen. Allereerst dat reclamant bij de besluitvorming over de plannen nooit eerder heeft ingesproken, gereageerd of bezwaar gemaakt. En verder, dat het bij de vestiging van nieuwe gebouwen nodig is flexibiliteit te hebben in de hoogte. Daarbij houdt de gemeente wel grip op de hoogte van de gebouwen, door alle afwijkingen hoger dan 11 meter via een procedure te regelen. Ook is de hoeveelheid m<sup>2</sup> waarmee kan worden afgeweken van de standaardhoogte van 11 meter gemaximeerd tot een gezamenlijk bebouwd oppervlak van maximaal 5.000 m<sup>2</sup> (artikel 6.7 bis C).

Indien men planschade verwacht, dan kan men hiertoe een compensatieverzoek indienen bij de gemeente. Een verzoek tot planschade kan worden ingediend tot 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeente merkt daarbij wel op dat bedrijfsopstallen hun waarde primair ontleen aan de eigen bedrijfsexploitatie. Deze zullen door de komst van het Sport- en werklandschap niet schadelijk worden beïnvloed.

### **3. Overige wijzigingen**

In het ontwerp zijn de ambtelijke wijzigingen reeds verwerkt.



## **Bijlage Quicksan uitbreiding dierenpension Puijk (Veerwagenweg)**

## **Uitbreiding van dierenpension Puijk (Veerwagenweg)**

### Eigendom

Gemeente is eigenaar.

### Gebruikers

Nvt.

### Juridische claims/ afspraken

Geen bijzonderheden

### Bestemmingsplan

In het nieuw bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden tot 240 m2 uitbreiding van het bedrijf. De locatie uitbreiding wordt specifiek aangegeven in een bouwvlak.

### Parkeren

Bij een verandering van de functie van het pand moet het parkeren op eigen terrein geregeld worden. Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Kans op parkeeroverlast in de omgeving zeer gering.

### Verkeer/bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het dierenpension is via de Veerwagenweg. (bestemmingsverkeer)  
De uitbreiding van het bedrijf geeft mogelijk geringe verhoging van de verkeersintensiteit op de Veerwagenweg. Dit geeft geen aanleiding tot nader onderzoek.

De ligging goed bereikbaar per fiets.  
Ook voor hulpdiensten is goed bereikbaar.

### Flora en Fauna

De uitbreiding geeft geen grote ingrepen aan bestaande natuurelementen (er worden geen sloten gedicht of bomen gerooid).

In het rapport van Tauw wordt dit deel van het gebied ook niet aangemerkt als weidevogelgebied (figuur 4.7) Verder ligt de uitbreiding niet in een eventuele vliegroute van vleermuizen.

### Landschappelijke/ ecologische kwaliteit

-

### Archeologie/monument

Op het gebied rusten geen archeologische beperkingen.

### Economisch

nvt

### Marktpotentie woningbouw

nvt

### Milieu/ Geluid

De uitbreiding van het huidige bedrijf is niet heel groot. De uitbreiding is ook niet gericht richting de bestaande woningen. Naar alle waarschijnlijkheid geeft dit geen problemen/overschrijdingen betreffende het geluidsregiem/akoestiek.

Tijdens de aanvraag omgevingsvergunning zal er een milieuprocedure doorlopen moeten worden. Naar alle waarschijnlijkheid zal dan een akoestisch onderzoek gevraagd worden. Toets akoestiek vindt plaats in omgevingsvergunningsprocedure.

Watertoets, luchtkwaliteit, trillingen,

Geen bijzonderheden

Externe veiligheid

Geen bijzonderheden. Wordt niet gezien als gevoelig object in combinatie met windmolens. En lig ook niet de veiligheids/risicozones van de windmolens.

Ook ligt de uitbreiding buiten de veiligheidszone van RWS.

Bodemkwaliteit

Bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Naar verwachting zal dit kwaliteit grond geschikt zijn voor gebruikersdoeleind. (onderdeel van omgevingsvergunningsprocedure)

Ondergrondse infrastructuur

Er liggen alleen (hoge druk riool) huis-aansluitingen tpv de uitbreiding. Omleggen van deze leiding is mogelijk. Er zijn geen belemmeringen voor eventuele ontwikkeling van het gebied.