



ZIENSWIJZENNOTA BESTEMMINGSPLAN HOUTENS HART

Behorend bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Houtens Hart heeft met ingang van 26 augustus 2021 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Drie belanghebbenden hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Zienswijze 1

1.1. Er is in de huidige situatie sprake van een grote parkeerdruk bij de bedrijfspanden Houtens Hart. Op een gemiddelde dag in de week zijn op dit moment reeds bijna alle parkeerplaatsen in gebruik door eigenaren, medewerkers en cliënten van de aldaar gevestigde bedrijven. Met de mogelijk toekomstige situatie van 14 woningen met de auto's van 14 gezinnen/personen zal de parkeerdruk in het gebied alleen maar toenemen. Hierdoor zal er geparkeerd worden naast of op het parkeerterrein van Tuincentrum De Schouw, waardoor de bevoorrading wordt gehinderd.

Reactie gemeente

Parkeren in het plangebied voldoet aan de Nota Parkeernormen Houten. Op werkdagen neemt de parkeerdruk door het plan niet toe, doordat de gebruikers van de bedrijfspklinkende anden ook de bewoners van de beoogde bedrijfswoningen worden. De momenten dat de parkeerdruk toeneemt ten opzichte van de huidige situatie zijn gedurende de avonden, 's nachts en in de weekenden. Dit zijn echter momenten dat er geen cliënten bij de bedrijven aanwezig zijn. Uitgaande van 14 middelgrote koopappartementen met een parkeernorm van 1,7 per woning zijn er in totaal $(14 \times 1,7) = 24$ parkeerplaatsen nodig. Op het terrein zijn reeds 65 parkeerplaatsen aanwezig. Dit is ruim voldoende om de parkeerbehoefte op te vangen. Voorliggend plan veroorzaakt dan ook geen hogere parkeerdruk op de (overwegende) momenten dat reclamant zijn bedrijf open heeft.

De zienswijze is wel aanleiding geweest om de aanwezige bedrijven er nogmaals op te wijzen dat op eigen terrein geparkeerd dient te worden en niet op een perceel van derden.

Op de Korte Schaft geldt een parkeerverbod. De auto's die naast het parkeerterrein van het tuincentrum parkeren doen dit dus illegaal. Het wordt daarom redelijk geacht de aanname te doen dat voorliggend plan geen effect op deze situatie heeft.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.



Zienswijze 2

2.1. Het bevreemdt reclamant dat door de initiatiefnemer geen overleg is gezocht over deze ontwikkeling.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft overleg plaats gehad met initiatiefnemer. Hieruit is gebleken dat inderdaad geen afstemming met de omgeving heeft plaats gevonden, voordat het ontwerpplan ter inzage is gelegd. De gemeente had erop moeten toezien dat dit wel had moeten gebeuren.

Initiatiefnemer was in de veronderstelling dat de effecten van zijn verzoek dermate beperkt waren dat geen overleg nodig was. Het plan voorziet in een functieverandering, waarbij geen verruiming van de bebouwingsmogelijkheden wordt gedaan. Hierover had, ondanks de beperkte aanpassing van het bestemmingsplan, alsnog afstemming met de buurt moeten plaats vinden.

Terwijl de afstand tussen de bedrijfsgebouwen en de woning van reclamant meer dan 25 meter is en tussen de panden en percelen een fietspad en rijbaan zijn gelegen is in eerste instantie niet onderkend, dat het mogelijk maken van bedrijfswoningen invloed heeft op de leefomgeving van de bestaande woningen.

Inmiddels heeft afstemming tussen de initiatiefnemer en de reclamant plaatsgevonden, wat geleidt heeft tot verbetering van het plan.

2.2. Het bevreemdt reclamant dat het College thans wederom een poging doet om wonen ter plaatse mogelijk te maken, nadat eerdere initiatieven zijn gestrand bij de Raad van State.

Reactie gemeente

De uitspraak waar reclamant op doelt is vermoedelijk de uitspraak van de Afdeling d.d. 14 maart 2010 (ECLI:NL:RVS:2010:BL8693). Deze uitspraak had betrekking op het feit dat in de bestemming 'Bedrijventerrein' van het bestemmingsplan 'Koppeling-De Schaft' het begrip 'wonen' was opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Naar aanleiding van een zienswijze is door de raad aangegeven dit te wijzigen naar 'bedrijfswoning'. Bij de vaststelling van het plan is echter verzuimd deze tekstuele aanpassing door te voeren, waardoor de Afdeling het plan op dit onderdeel vernietigde. Vernietiging door de Afdeling vond dus niet plaats omdat wonen niet mogelijk zou zijn in het gebied Koppeling-De Schaft, maar vanwege de strijdigheid met de te betrachten zorgvuldigheid ingevolge artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het toestaan van bedrijfswoningen aan de Korte Schaft 21 en 23 past binnen de in 2016 opgestelde 'Beleidsnota ontwikkeling de Schaft'. Het doel van deze nota is om De Schaft te kunnen ontwikkelen naar een gebied met meer levendigheid, functionaliteit en toegankelijkheid voor de Houtense samenleving. door de ligging van het gebied midden in de plaats Houten, omgeven door woongebieden.

De gemeente Houten ziet kansen in het toevoegen van meer functies aan de randen van de Schaft. Een ambitie die ook blijkt uit het woongebouw "De Boemerang" zoals deze op de rand van De Schaft is gerealiseerd. Anderzijds is dit specifieke plangebied te markeren als een



overgangsgebied tussen wonen, werken en detailhandel. De beoogde bedrijfswoningen passen ruimtelijk goed binnen deze overgangszone.

Ook in de Woonvisie is aangegeven dat voor Houten meer diversiteit aan woningtypen en woonmilieus wenselijk is. Het gebied aan de randen van De Schaft kan vanuit de woonvisie worden gezien als een overgangsgebied van wonen en werken.

Het realiseren van woon-werkunits in de nabijheid van de woningen rondom de Albers Pistoriusweg levert meerwaarde voor het gebied van De Schaft en de omliggende woongebieden.

De laatste jaren zijn bij verschillende bedrijfspanden op De Schaft bedrijfswoningen op de eerste verdieping vergund. In lijn met deze ontwikkelingen is ervoor gekozen om voor alle bedrijfsunits aan de Korte Schaft 21 en 23 en bedrijfswoning op de verdieping toe te staan. Deze ontwikkeling wordt verankerd in het bestemmingsplan 'Houtens Hart'

2.3. Er wordt een aantasting van het woongenot voorzien, met name in relatie tot het meest oostelijke bedrijf. Immers, bij het ombouwen van de bovenste etage van deze bedrijfshal tot woning kan in de toekomst een bouwplan voor deze woning worden gemaakt met ramen en/of een balkon en/of dakterras, van waaruit rechtstreeks uitzicht in de tuin en woning van reclamant ontstaat.

Reactie gemeente

De afstand tot het oostelijk gelegen bedrijfspand tot de woning van reclamant is meer dan 25 meter. Tussen de panden is een ontsluitingsweg en een doorgaand fietspad gelegen. Terwijl de afstand tussen de gebouwen in een stedelijke omgeving niet hoeft te leiden tot een 'onevenredige' inbreuk op de privacy, is nagegaan of hier in dit specifieke geval mogelijk wel sprake van is.

In de huidige situatie er sprake is van een 'gesloten/blinde' gevel en initiatiefnemer heeft aangegeven geen gevel opening te realiseren. Wel is met initiatiefnemer afgesproken dat bij de eventuele realisatie van gevelopeningen melkglas wordt toegepast.

Naar aanleiding hiervan is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, om dit te verankeren.

2.4. Indien er sprake is van een dakterras/dakterrassen kan er ook sprake zijn van geluidshinder. De ruimte tussen Korte Schaft 21 en Korte Schaft 23 fungeert dan als 'klankkast'. Reclamant ervaart dat reeds als er tussen de hallen nummers 21 en 23 wordt gewerkt. Maar ook 's avonds in de zomer, wanneer op bedoeld terrein tot zeer laat mensen verblijven die zich daar kennelijk goed vermaken.

Reactie gemeente

Dakterrassen zijn in principe niet toegestaan zonder omgevingsvergunning. Bij een vergunningsaanvraag zal beoordeeld worden of het dakterras inbreuk maakt op de privacy van buurtbewoners of anderszins burenhinder veroorzaakt. De herziening van het bestemmingsplan brengt hierin dus geen wijzigingen aan. Tevens is in het bestemmingsplan



het plaatsen van dakterrassen in de zone 3 m vanaf de noordelijke en oostelijke erfgrans uitgesloten. Bovendien is de bestaande borstwering ruim 1 meter hoog. Daarmee is er in principe geen direct zicht mogelijk.

De mensen die zich 's zomers, na werktijd, bij de bedrijfspanden bevinden zijn veelal jongeren, die zich hier juist begeven vanwege de afgeschermd ligging. Door bedrijfswoningen mogelijk te maken neemt de sociale controle toe, wordt de locatie als hangplek minder interessant en neemt de kans dat deze jongeren overlast veroorzaken af

2.5. Reclamant acht het realiseren van het plan een aantasting van de privacy. Daarnaast leidt het mogelijk tot waardevermindering van de woning van reclamant.

Reactie gemeente

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan alleen ziet op het toestaan van bedrijfswoningen op de verdiepingen van de bestaande bedrijfsgebouwen, wordt niet voorzien dat hier sprake is van een planologische verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie.

Indien reclamant van mening is dat hij als gevolg van dit plan planschade lijdt bestaat de mogelijkheid een verzoek om een tegemoetkoming in de geleden planschade in te dienen bij de gemeente. Dit staat los van de onderhavige procedure.

2.6. Reclamant verwacht dat de geplande bedrijfswoningen op termijn zullen worden gebruikt als gewone burgerwoningen en dat de relatie met de bedrijven zal worden doorgeknipt. Dit kan tot grote problemen leiden in relatie tot het metaalbedrijf Van Hengstum.

Reactie gemeente

Het is onder de regeling van het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk de bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik te nemen. Dit omdat er een relatie moet blijven tussen het bedrijf en de woning. Indien deze relatie er niet is kan ook niet meer gesteld worden dat de woning onderdeel uitmaakt van de (milieutechnische-)inrichting waarmee de woning direct een belemmering kan vormen voor het onderliggende bedrijf.

Daarnaast is in het kader van het bestemmingsplan in 2019 akoestisch onderzoek uitgevoerd door adviesbureau Van der Boom. In dit onderzoek zijn de gegevens van het in 2008 door LBP uitgevoerde onderzoek meegenomen, waarin de effecten van de bedrijfsvoering van Van Hengstum op de omgeving in beeld zijn gebracht.

In het onderzoek uit 2019 is geconcludeerd dat:

De geluidbelasting t.g.v. het bedrijf op alle punten bij de nieuwe woningen onder de richtwaarden uit de 'Handreiking bedrijven en milieuzonering' van de VNG ligt. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

De woningen niet tot een beperking van de geluidruimte van het bedrijf leiden.



Conclusie:

De zienswijze leidt ertoe dat in het bestemmingsplan een regeling wordt opgenomen, waarin vastgelegd wordt dat eventuele raamopeningen aan de oostzijde uitgevoerd worden in 'melkglas' (ondoorzichtig venster).



Zienswijze 3

3.1. Reclamant merkt op dat de buurtgenoten van de initiatiefnemers op geen enkele wijze geïnformeerd zijn over deze ontwikkeling, noch is er op enigerlei wijze overleg gepleegd.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft overleg plaats gehad met initiatiefnemer. Hieruit is gebleken dat inderdaad geen afstemming met de omgeving heeft plaats gevonden, voordat het ontwerpplan ter inzage is gelegd. De gemeente had erop moeten toezien dat dit wel had moeten gebeuren.

Initiatiefnemer was in de veronderstelling dat de effecten van zijn verzoek dermate beperkt waren dat geen overleg nodig was. Het plan voorziet in een functieverandering, waarbij geen verruiming van de bebouwingsmogelijkheden wordt gedaan. Hierover had, ondanks de beperkte aanpassing van het bestemmingsplan, alsnog afstemming met de buurt moeten plaats vinden.

Terwijl de afstand tussen de bedrijfsgebouwen en de woning van reclamant meer dan 25 meter is en tussen de panden en percelen een fietspad en rijbaan zijn gelegen is in eerste instantie niet onderkend dat het mogelijk maken van bedrijfswoningen invloed heeft op de leefomgeving van de bestaande woningen.

Inmiddels heeft afstemming tussen de initiatiefnemer en de reclamant plaatsgevonden, wat geleidt heeft tot verbetering van het plan.

3.2. Het belangrijkste bezwaar van de reclamant tegen het ontwerpbestemmingsplan is dat de privacy en het woongenot van reclamant ernstig worden geschaad. Daarnaast leidt de partiële herziening van het bestemmingsplan tot een aanzienlijke waardevermindering van de woning van reclamant.

Verwezen wordt naar de reacties onder 2.3 en 2.4. In de regels is opgenomen dat dakterrassen binnen een afstand van 3 m van de noordelijke en oostelijke erfgrans niet zijn toegestaan. Ook is naar aanleiding van de zienswijze opgenomen dat en raamopeningen op de erfgrans niet zijn toegestaan. Het toestaan van bedrijfswoningen onder deze voorwaarden zal dan ook niet leiden tot een ernstige aantasting van de privacy en het woongenot van reclamant.

Indien reclamant van mening is dat zij als gevolg van dit plan planschade lijdt bestaat de mogelijkheid een verzoek om een tegemoetkoming in de geleden planschade in te dienen bij de gemeente. Dit staat los van de onderhavige procedure.

3.3. Ingevolge het Bouwbesluit zullen de te realiseren woningen voorzien moeten worden van voldoende lichttoetreding. Dit zal mede plaats moeten vinden via de 'blinde' muur, die grenst aan de tuin van reclamant. Te denken valt aan ramen, balkons en mogelijk dakterrassen. Van hieruit is er een rechtstreekse inkijk in de tuin en bijbehorende 'schapeuweide' van reclamant.

Reactie gemeente

Het Burgerlijk Wetboek verzet zich tegen het hebben van ramen op de erfgrans die uitzicht geven op een perceel van een derde. Daarmee kan er geen rechtstreekse inkijk ontstaan.



Artikel 3.78 2e lid van het Bouwbesluit stelt dat daglichtopeningen binnen 2 meter van de erfgrans buiten beschouwing moeten worden gelaten bij de daglichttoetredingsberekening. Gevelopeningen in de achtergevel hebben in de basis dus geen effect op de daglichttoetreding. Aanvullend wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat eventuele raampartijen aan de noordzijde van de bebouwing uitgevoerd worden in ondoorzichtig glas.

3.4. Reclamant geeft aan dat na realisatie van de bedrijfspanden enige ramen zijn aangebracht, waarschijnlijk zonder de benodigde bouwvergunning. Deze ramen bevinden zich grotendeels achter de garage van reclamant, waardoor op dit moment de hinder/overlast beperkt is. Deze ramen zijn in strijd met art. 5:50 van het Burgerlijk Wetboek.

Het plaatsen van ramen is conform Bijlage II, art. 2, lid 7 Besluit omgevingsrecht vergunningsvrij, waardoor de gemeente niet kan handhaven. Indien reclamant dat wil kan op grond van art. 5:50 Burgerlijk Wetboek een procedure worden gevoerd bij de .

3.5. In de optiek van de reclamant zijn de beoogde bedrijfswoningen ter plaatse niet noodzakelijk. Voor geen van de in het plangebied gevestigde bedrijven is dit noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Daarnaast is het begrip 'bedrijfswoning' in het bestemmingsplan niet objectief te duiden en laat ruimte voor subjectieve beoordeling. Een woon-werk-unit kan in bepaalde situaties gewenst of comfortabel zijn, maar is zelden noodzakelijk.

Reactie gemeente

Bedrijfswoningen kennen heden en dagen een andere functie en invalshoek zoals dat in het verleden werd beredeneerd. Voor bedrijfswoningen bestaat, vanuit de 'oude benadering' in zeer weinig gevallen een echte noodzaak, omdat het in bijna alle gevallen op andere manieren op te lossen is, zeker gezien de hedendaagse technologieën.

De nut- en noodzaak van een bedrijfswoning ligt tegenwoordig veelal besloten in andere zaken. Voor de bedrijven heeft het wel een zeker nut; het gaat om kleinschalige bedrijven met onregelmatige werktijden. De toegevoegde waarde voor de bedrijfsvoerder om bij het bedrijf te wonen vormt een belangrijk argument om, mits de aard van de bedrijvigheid het toestaat, een bedrijfswoning mogelijk te maken.

Zoals ook in de reactie onder 2.2 is verwoord past het toestaan van bedrijfswoningen aan de Korte Schaft 21 en 23 binnen de in 2016 opgestelde 'Beleidsnota ontwikkeling de Schaft' en de Woonvisie.

Het doel van deze nota is om De Schaft te kunnen ontwikkelen naar een gebied met meer levendigheid, functionaliteit en toegankelijkheid voor de Houtense samenleving. door de ligging van het gebied midden in de plaats Houten, omgeven door woongebieden.

De gemeente Houten ziet kansen in het toevoegen van meer functies aan de randen van de Schaft. Een ambitie die ook blijkt uit het woongebouw "De Boemerang" zoals deze op de rand van De Schaft is gerealiseerd. Anderzijds is dit specifieke plangebied te markeren als een overgangsgebied tussen wonen, werken en detailhandel. De beoogde bedrijfswoningen passen ruimtelijk goed binnen deze overgangszone.



Uit de 'beleidsnota ontwikkeling De Schaft' blijkt het streven van de gemeente om De Schaft te ontwikkelen van een monofunctioneel gebied tot een gebied waar functiemenging voorkomt. Wonen en werken komen naast elkaar voor, waarbij tevens ruimte is voor andere functies, zoals detailhandel en beperkte vormen van horeca. De bedrijfsunits aan de Schaft 21-23 zijn in deze nota al benoemd als potentiële woon-werkunits.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de definitie van bedrijfswoning aangepast zodat daaruit eenduidig blijkt dat tussen de hoofdbewoner van de woning en het bedrijf sprake moet zijn van een dienstverband. Deze definitie luidt als volgt: 'een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein waarmee er geen sprake is van een door derden bewoonde woning'.

3.6. Eerder, enige jaren geleden, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de woonbestemming op Houtens Hart vernietigd. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is een herhaalde poging van de initiatiefnemers om wonen mogelijk te maken.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie onder 2.2.

3.7. Het motief van de initiatiefnemers is waarschijnlijk het veeleer bouwen van extra burgerwoningen, die in een tijd van krapte op de woningmarkt tot een forse waardevermeerdering van de bedrijfspanden zal leiden. Het ligt in de lijn der verwachting dat deze bedrijfswoningen na realisatie binnen de kortste keren bewoond zullen worden door anderen dan personen (en hun huishouden) die verbonden zijn aan het betreffende bedrijf.

Reactie gemeente

Het is onder de regeling van het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk de bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik te nemen. Dit omdat er een relatie moet blijven tussen het bedrijf en de woning. Indien deze relatie er niet is kan ook niet meer gesteld worden dat de woning onderdeel uitmaakt van de (milieutechnische-)inrichting waarmee de woning direct een belemmering kan vormen voor het onderliggende bedrijf.

De definitie van bedrijfswoning wordt aangepast. waarmee wordt geborgd dat er tussen de bewoning en het onderliggende bedrijf een werkrelatie blijft bestaan.

3.8. In de bestemmingsregels (artikel 3.4.2) wordt gesteld: 'Het gebruik van de tweede bouwlaag van een gebouw ten behoeve van een bedrijfswoning is alleen toegestaan wanneer deze bouwlaag voldoende akoestisch is afgescheiden van de werkzaamheden van aangrenzende panden.' Hoe is dit mogelijk bij een meubelmakerij met machines, bij een werkplaats ten behoeve van een bouwbedrijf?

Reactie gemeente

Voor de goede orde moet eerst opgemerkt worden dat het een noodzakelijke bouwkundige scheiding ten opzichte van een bedrijf van een derde betreft, dus het aangrenzende pand.



Het is daarmee geen bouwkundige scheiding van de bedrijfswoning ten opzichte van het onderstaande bedrijf. De regels zullen hierin worden verduidelijkt.

Bij de bouw van de panden is in het verleden bouwkundig al rekening gehouden met een verblijfsfunctie op de eerste verdieping.

Daarnaast gaat het om kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2. Deze, lage milieucategorieën zijn voldoende bouwkundig af te scheiden en in de nabijheid van woningen uit te voeren, zonder aantasting van het woonklimaat in de woningen.

3.9. De woning van reclamant wordt aangemerkt als bedrijfswoning in vigerende bestemmingsplan. Reclamant heeft twijfels over de juistheid hiervan. Reclamant heeft de woning privé gekocht en in eigendom verkregen. Het bedrijf is al 10 jaar geleden beëindigd en de bedrijfsopstallen zijn gesloopt. De waarde van de bungalow wordt in kader van de OZB door gemeente bepaald als zijnde géén bedrijfswoning.

Deze constatering houdt geen verband met het ontwerpbestemmingsplan Houtens Hart. De gemeente Houten is bereid over de situatie in gesprek te treden met reclamant.

3.10. In artikel 5 van de algemene gebruiksregels wordt een vrijstellingsbevoegdheid gegeven aan het College van B&W voor het uitoefenen van een prostitutiebedrijf. Reclamant maakt hiertegen ernstig bezwaar.

Reactie gemeente

Deze regeling is opgenomen in het bestemmingsplan 'Koppeling-De Schaft'. In die zin maakt het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe regeling mogelijk. Aangezien één van de voorwaarden is dat vestiging niet is toegestaan binnen een straal van 50 m vanuit het hart van een bedrijfswoning, kan hier nooit de ruimte ontstaan voor een prostitutiebedrijf.

De gemeente is het eens met reclamant dat een dergelijke regeling op deze locatie niet passend is. Deze regeling wordt geschrapt.

3.11. Reclamant wijst op de parkeerproblematiek. Theoretisch zal de ontwikkeling voldoen aan de te stellen parkeernorm. In de praktijk is reeds nu de parkeergelegenheid bijna volledig benut.

Reactie gemeente

In de reactie onder 1.1. is toegelicht dat het parkeren in het plangebied voldoet aan de Nota Parkeernormen Houten.

3.12. Mocht de raad besluiten tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan, zal reclamant overgaan tot een verzoek tot planschadevergoeding.

Reactie gemeente

Indien reclamant van mening is dat zij als gevolg van dit plan planschade lijdt bestaat de mogelijkheid een verzoek om een tegemoetkoming in de geleden planschade in te dienen bij de gemeente. Dit staat los van de onderhavige procedure.



3.13. Uit verkregen informatie blijkt dat het bij de gemeente Houten gebruikelijk is dat zienswijzen/bezwaarschriften worden beoordeeld c.q. van een reactie voorzien door het bureau, dat het ontwerpbestemmingsplan heeft opgesteld. Deze wijze van behandeling van zienswijzen is niet onafhankelijk.

Reactie gemeente

Het afwegen van de zienswijzen en de reactie daarop is een verantwoordelijkheid van de gemeente. Vaak levert het bureau een concept beantwoording, waarna de gemeente de afwegingen maakt of de zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan of niet. Deze afweging wordt, voor zover dat gevolgen heeft voor het plan, besproken met de initiatiefnemer en het bureau. Ook voor het bestemmingsplan Houtens Hart is dit gebeurd. Uiteindelijk zijn de oplossingen voor de bezwaren tot stand gekomen in overleg met de indieners van de zienswijzen, de initiatiefnemer, het betrokken bureau en de gemeente. Het meedenken van het betrokken bureau kan in dit geval ook als een meerwaarde worden gezien, omdat zij - net als de gemeente - de inhoudelijke kennis hebben van het plan.

Conclusie:

De zienswijze leidt ertoe dat - zoals ook benoemd bij zienswijze 2 - is geconcludeerd - in het bestemmingsplan een regeling wordt opgenomen, waarin vastgelegd wordt dat eventuele raamopeningen aan de oostzijde uitgevoerd worden in 'melkglas' (ondoorzichtig venster). Verder wordt aan de hand van deze zienswijze de regeling voor prostitutie geschrapt en de regeling ten aanzien van de benodigde bouwkundige afscheiding verduidelijkt.