

Gemeente Houten
Bestemmingsplan Oude Dorp

Nota zienswijzen

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding.....	3
2. Ontvankelijke zienswijzen.....	4
2.1 LBP SIGHT namens reclamant 1	4
2.2 Reclamant 2, Herenweg 17	4
2.3 Reclamant 3, Plein 16	4
2.4 Reclamant 4	5
3. Overige wijzigingen	6

1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Oude Dorp heeft van donderdag 8 november tot en met woensdag 19 december 2012 (zes weken) voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zijn schriftelijk en via de e-mail ingediend:

1. LBP|SIGHT namens reclamant 1, Burg. Haefkensstraat 16 te Houten – FAX d.d. 19-12-2012
2. Reclamant 2, Herenweg 17 te Houten. – E-mail d.d. 18-12-2012
3. Reclamant 3, Plein 16. – E-mail d.d. 19-12-2012
4. Reclamant 4 – Brief d.d. 04-12-2012

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 LBP|SIGHT namens reclamant 1, Burg. Haefkensstraat 16 te Houten – FAX d.d. 19-12-2012

Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen aan de hand van de gewijzigde aanvraag voor omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwe parkeerplaats voor de uitbreiding van de supermarkt aan het Plein. De cliënt van reclamant is een grondruil overeengekomen met de supermarkt, waardoor de ligging van de parkeerplaats wordt gewijzigd. Hierdoor bestaat er niet langer de noodzaak om de bestemming centrum te handhaven voor de gronden die nu in bezit zijn van cliënt. Cliënt verzoekt deze gronden de bestemming wonen – vrijstaand te geven om het gebruik als tuin te kunnen voortzetten.

Reactie

De gewijzigde situering van het parkeerterrein wordt verwerkt in het bestemmingsplan. De digitale tekeningen hiervoor zijn van de supermarkt ontvangen. Op basis hiervan en de schets van cliënt wordt de bestemming gewijzigd, in die zin dat een gedeelte van wat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen- vrijstaand heeft de bestemming Centrum krijgt en een gedeelte met de bestemming Centrum een woonbestemming krijgt. Aan deze bestemmingen worden geen overige functies toegevoegd zoals bouwvlakken of functie-aanduidingen.

2.2 Reclamant 2, Herenweg 17 te Houten. – E-mail d.d. 18-12-2012

Reclamant verzoekt in navolging van zijn inspraakreactie op het voorontwerp, om toch zijn aanbouw in het bestemmingsplan verwerkt te krijgen. In de eerdere beantwoording op de inspraakreactie is reeds aan cliënt aangegeven dat de verbeelding op dit punt niet gewijzigd zal worden, omdat de aanbouw “woordelijk” positief bestemd is op basis van artikel 22.1 van het bestemmingsplan.

In de zienswijze geeft reclamant aan dat andere bouwwerken in de omgeving wel op de verbeelding geregeld zouden zijn. Hierom verzoekt hij dat zijn aanbouw ook op de verbeelding wordt getoond.

Reactie

Reclamant geeft in zijn zienswijze aan dat andere bijbehorende bouwwerken in de omgeving wel op de verbeelding worden getoond. Dit is echter niet juist; de bouwwerken waar reclamant aan refereert zijn contouren uit de zogenaamde ondergrond op de analoge verbeelding. Onder elke analoge verbeelding wordt een digitale ondergrond gebruikt, die mede als basis voor het tekenen van de verbeelding wordt gebruikt. Uit de ondergrond zijn zodoende ook straatnamen en dergelijke af te leiden. Dat de aanbouw niet op de ondergrond is ingetekend heeft daarom ook geen gevolgen voor de aanbouw van cliënt.

De feitelijke verbeelding voorziet echter niet in een bestemming van de bijbehorende bouwwerken in de omgeving. Dit wordt onder andere ook duidelijk uit het digitale plan zoals gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. De ondergrond is hierop niet zichtbaar evenals de bijbehorende bouwwerken. Het digitale plan is overigens ook leidend boven het analoge plan indien er verschillen zouden bestaan. In casu is er echter geen verschil tussen het analoge en digitale plan.

Afsluitend wordt opgemerkt dat het opnemen van bijbehorende bouwwerken ook niet binnen de systematiek van de regels van het bestemmingsplan is verwerkt. Bijbehorende bouwwerken zijn in algemene zin geregeld binnen de woonbestemming, waarbij eventuele adressen met meer dan 50 m2 aan vergunde bijbehorende bouwwerken positief bestemd zijn op basis van artikel 20.1 van het bestemmingsplan.

2.3 Reclamant 3, Plein 16. – E-mail d.d. 19-12-2012

Reclamant geeft in zijn zienswijze twee zaken aan:

1. De rol van wonen is minimaal beschreven in het bestemmingsplan. De lijst van wonen op de begane grond is onvolledig en er staat niet bij aangegeven wat de bedoeling van die lijst zou zijn. Cliënt geeft aan dat de toevoeging van een stuk over wonen gelijk zou moeten zijn aan de beschrijving over detailhandel en horeca.

2. Cliënt is bevreesd voor de rol van horeca rondom het Plein. Het karakter zou mogelijk worden aangetast als er meer horeca wordt toegestaan en cliënt is van mening dat dit onvoldoende toegelicht is. Daarnaast verzoekt cliënt om de terrasaanduiding van de horecavestiging aan het Plein 17 (Opoe Spronk) aan te passen. De opgenomen terrasaanduiding is ruimer dan in de huidige situatie opgenomen; verzocht wordt deze aan te passen conform de perceelgrenzen van Plein 17.

Reactie

1. Wonen heeft zeker een rol in het nieuwe bestemmingsplan. Bestaande woningen worden positief geregeld in het bestemmingsplan. De bijlage waar door reclamant aan wordt gerefereerd maakt onderdeel uit van de planregels van het bestemmingsplan. Binnen de bestemming centrum (vrijwel alle panden rondom en in de omgeving van het Plein) hebben deze een algemene centrubestemming. Binnen deze bestemming is wonen uitsluitend vanaf de 1^e verdieping toegestaan. Op de begane grond is wonen niet toegestaan, met uitzondering van de woningen die in de bijlage staan vermeld.

Het is dan ook niet zo dat wonen geen functie heeft, maar de Visie Oude Dorp voorziet juist in een aantal actiepunten voor het Plein. Deze actiepunten zijn er op gericht om meer levendigheid en functiemenging rondom het Plein te creëren. Zaken als dienstverlening, detailhandel en horeca krijgen daarmee een plaats.

Op basis van de zienswijze van cliënt is de lijst nogmaals ambtelijk bekeken en zijn twee adressen van de lijst geschrapt: de adressen Vlierweg 2 en 4; deze vallen reeds buiten de Centrubestemming en opnemen in deze bijlage heeft daarmee geen functie.

Op basis van inventarisatie, de WOZ-lijst en de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) zijn de adressen Plein 4 en Koningin Julianaweg 2 toegevoegd.

2. De terrasaanduiding wordt aangepast conform de perceelgrens van Plein 17.

2.4 Reclamant 4 – Brief d.d. 04-12-2012

Reclamant uit in zijn brief zijn zorgen over de toelevering van de supermarkt aan het Plein. Hij uit zijn zorg over de huidige toelevering doordat vrachtwagens achteruit over de Loerikseweg rijden, hetgeen in zijn ogen leidt tot verkeersonveilige situaties. Hij is daarbij bevreesd dat de uitbreiding (die door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt) leidt tot een verslechtering van de verkeersveiligheid. Reclamant voorziet meer verkeersbewegingen en is ook bevreesd voor de geprojecteerde nieuwe toegang aan de Koningin Julianaweg. Cliënt verzoekt het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat er een veiligere ontsluiting van het Plein komt. Hierbij doet hij de suggestie voor een aanpassing van de kruising van de Dorpsstraat met de Koningin Julianaweg.

Reactie

De zorgen van cliënt zijn begrijpelijk. De wijze van toelevering van de supermarkt is echter niet iets dat in het bestemmingsplan kan worden vastgelegd. Het enige dat het bestemmingsplan mogelijk maakt, is de uitbreiding van de supermarkt; dit is ook conform de Visie Oude Dorp.

Omdat de gemeente wel medewerking verleent aan de uitbreiding zal in ieder geval het gesprek met de supermarkt worden aangegaan om te bezien of afspraken over de wijze van toelevering mogelijk zijn. Hiervoor zal de afdeling Projectontwikkeling met de supermarkt in overleg treden.

3. Overige wijzigingen

Ambtelijk worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

Beeldkwaliteitsplan Oude Dorp Het beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. In de toelichting wordt naar het beeldkwaliteitsplan een verwijzing gemaakt.
Horeca In de bestemming Centrum wordt de regeling ten aanzien van horeca aangepast in die zin dat solitaire bezorgdiensten zoals bedoeld in categorie 1d van de Staat van Horeca-activiteiten worden uitgesloten. Dit is conform het bestaande beleid, zoals onder andere beschreven in de Uitvoeringsnotitie Integraal Horecabeleid uit 2008.
Archeologie In de toelichting en de regels worden de laatste standaarden van het gemeentelijk archeologiebeleid verwerkt.
Mantelzorg In de toelichting en de regels wordt een afwijkingsbevoegdheid respectievelijk beschreven en opgenomen.
Verkeer In de wijzigingsbevoegdheid naar horeca binnen de bestemming Centrum én in de uit te werken woonbestemming (locatie Bogermanschool) wordt een verplichtende eis ten aanzien van parkeren opgenomen.
Uitbreiding supermarkt Ten behoeve van de gewijzigde parkeerplaats voor de uitbreiding van de supermarkt, wordt de verbeelding aangepast. Een gedeelte dat nu de bestemming Wonen-Vrijstaand heeft krijgt de bestemming Centrum en vice versa. Dit wordt conform de gewijzigde aanvraag voor omgevingsvergunning én de zienswijze van LBG SIGHT verwerkt.
Verbeelding hoogtes Van een aantal panden rondom het Plein bleken de hoogtematen niet juist. De verbeelding wordt hier op aangepast.
Bijlage Wonen op de begane grond Uit een nadere inventarisatie ten aanzien van woningen rondom het Plein, worden twee woningen van de bijlage verwijderd omdat deze buiten de centrumbestemming vallen. Deze woningen zijn reeds positief bestemd middels een woonbestemming. - Vlierweg 2 en 4 De volgende twee woningen worden op basis van een inventarisatie, gegevens uit de WOZ-lijst en de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) toegevoegd: - Plein 4 - Koningin Julianaweg 2