

Gemeente Houten

Voorontwerpbestemmingsplan Het Rondeel - De Meerpaal

Nota inspraak en wettelijk vooroverleg

19 december 2012

Inhoud

1. Inleiding	1
2. Wettelijk vooroverleg	2
2.1. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Postbus 550, 3990 GJ Houten	2
2.2. Veiligheidsregio Utrecht, Kobaltweg 59-61, Postbus 3154, 3502 GD Utrecht	2
2.3. Provincie Utrecht, Pythagoraslaan 101, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht	3
2.4. N.V. Nederlandse Gasunie, Concourslaan 17, Postbus 19, 9700 MA Groningen	3
2.5. P.J. Vernooij, Houtensewetering 35, 3991 LK Houten	3
2.6. A. Sturkenboom, Houtensewetering 29, 3991 LJ Houten	4
2.7. P.L.Th. Oostrom, Houtensewetering 33, 3991 LJ Houten	4
2.8. J.F.M. Sturkenboom, Houtensewetering 25, 3991 LJ Houten	4
2.9. A. Janssen, Houtensewetering 23, 3991 LJ Houten	5
3. Ambtelijke wijzigingen	6

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Het Rondeel - De Meerpaal heeft met ingang van donderdag 28 juni 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op maandag 2 juli 2012 is een inloopavond gehouden in het gemeentehuis. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn enkele opmerkingen van omwonenden (inspraakreacties) binnengekomen. Tip: dubbele spaties zoeken en vervangen

Daarnaast is het voorontwerp in het kader van het wettelijk vooroverleg naar de verschillende wettelijke overlegpartners gestuurd. Vier instanties hebben gereageerd. Allen staan in beginsel positief ten opzichte van het voorgenomen bestemmingsplan. Het HDSR gaf aan enkele opmerkingen te hebben, de provincie Utrecht had slechts een aanvullende opmerking, de VRU had ook nog een aantal opmerkingen en aanbevelingen en De Gasunie had geen opmerkingen. In deze commentaarnota zijn de reacties in hoofdstuk 2 samengevat en beantwoord.

In hoofdstuk 3 zijn nog een aantal ambtelijke wijzigingen weergegeven, waarmee de gemeente het plan zal aanscherpen met het oog op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Wettelijk vooroverleg

2.1. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Postbus 550, 3990 GJ Houten

Adviseert onder voorwaarden positief over het plan.

- a. veiligheidsparagraaf; Het plan moet voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel".
- b. Op de plankaart en in de planregels mist de aanduiding van de waterkering met de dubbelbestemming 'Waterkering-Waterstaat'. Het Hoogheemraadschap verzoekt deze waterstaatswerkzome alsnog te bestemmen in de plankaart en op te nemen in de planvoorschriften (regels).
- c. Tot slot vraagt het Hoogheemraadschap een bijgevoegd beleidskader voor water toe te voegen.

Gemeentelijk antwoord.

Bij a. Wordt voor kennisgeving aangenomen.

Bij b. Gevraagde aanpassingen zullen op de plankaart en in de planregels worden opgenomen.

Bij c. Tekst zal aan de toelichting worden toegevoegd in paragraaf 3.3. Waterbeheersplan.

2.2. Veiligheidsregio Utrecht, Kobaltweg 59-61, Postbus 3154, 3502 GD Utrecht

Adviseert positief met de volgende aantekeningen:

- d. De exacte hoogte van het groepsrisico bij het LPG-tankstation vermelden in de externe veiligheidsparagraaf;
- e. In de omgevingsvergunning van het LPG-tankstation als voorschrift opnemen dat de vergunninghouder er zorg voor draagt dat de bevoorrading van de LPG uitsluitend plaatsvindt met tankwagens die zijn voorzien van een hitte werende coating;
- f. Onderzoeken of het mogelijk is om venstertijden in te stellen voor het lossen van de LPG tankwagens;
- g. De exacte hoogte van het groepsrisico bij de Rijksweg A27 vermelden in de externe veiligheidsparagraaf;
- h. Alle betrokkenen in het effectgebied van een BLEVE (in een straal van tenminste 545 meter rondom het LPG vulpunt) voorlichting geven over het risico van een BLEVE bij dit LPG-tankstation en wat zij moeten doen bij een dreigende BLEVE. Goede communicatie ondersteunt de zelfredzaamheid;
- i. De bewoners en werknemers bij bedrijven binnen het effectgebied langs de Rijksweg A27 en het Amsterdam-Rijnkanaal voorlichting geven over de risico's van een toxische plas of wolk en wat zij moeten doen bij zo'n incident.

Gemeentelijk antwoord.

Bij a: De exacte waardes zijn bekend. Deze zullen in het ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen.

Bij b, c, e en f: Genoemde suggesties zullen aan de betreffende behandelende afdeling worden doorgegeven, maar niet in het bestemmingsplan worden opgenomen omdat deze aspecten geen ruimtelijke gevolgen hebben.

Bij d: Exacte waardes zijn niet bekend. Deze zijn echter door de afstand tot de bron (deze bedraagt > 200 m) ook niet relevant. Er kan worden volstaan met het vermelden van de 10% norm.

2.3. Provincie Utrecht, Pythagoraslaan 101, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht

De provincie geeft aan dat het Voorontwerp bestemmingsplan Het Rondeel - De Meerpaal niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen zoals deze zijn opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Beleidslijn nieuwe Wro.

Wel maakt men een opmerking vanuit het bedrijventerreinenbeleid over de mogelijkheden die worden geboden voor grootschalige detailhandel. In de PRS vraagt de Provincie gemeenten grootschalige detailhandel ontwikkelingen regionaal af te stemmen.

Gemeentelijk antwoord.

Wordt voor kennisgeving aangenomen.

2.4 N.V. Nederlandse Gasunie, Concourslaan 17, Postbus 19, 9700 MA Groningen

De N.V. Nederlandse Gasunie geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan Het Rondeel - De Meerpaal door hen getoetst is aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor hun aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komt men tot de conclusie dat het plangebied de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkelingen.

Gemeentelijk antwoord.

Wordt voor kennisgeving aangenomen.

2.5 P.J. Vernooij, Houtensewetering 35, 3991 LK HOUTEN.

- a. Beleidsuitgangspunten splitsing (monumentale) boerderijen aan de Houtensewetering. Gewijzigd vastgesteld door college van B&W op 6 april 2004. Deze notitie gaat over de boerderijen met monumentale bijgebouwen met huisnummers 19 t/m 45.
- b. In het bp is een gebied met geel aangeduid voor de bestemming wonen. Dhr. Vernooij geeft aan dat het grote percelen zijn en wenst dat er nog een aantal bouwvlakken bij komen voor bebouwing. In de stijl van de Houtensewetering. Het moet mogelijk zijn om nog te kunnen bijbouwen.
- c. Betreft bijgebouw naast hoofdgebouw Houtensewetering 35. Dit gebouw is sinds jaren (+ 20 jaar) een monument, net als het hoofdgebouw. De gemeente heeft toen bepaald dat monumentale bijgebouwen voor bewoning geschikt gemaakt kunnen worden, mits het karakter niet te veel wordt aangetast. In het bp in wording is dit niet opgenomen. Er moet een notitie aanwezig zijn op het gemeentehuis.

Gemeentelijk antwoord

Bij a. Deze opmerking zal in het ontwerp bestemmingsplan worden verwerkt. Daartoe wordt het beleidsuitgangspunt monumentale boerderijen opgenomen.

Bij b. Wijzigingen van deze aard kunnen niet worden overgenomen omdat het plan een conserverend karakter heeft.

Bij c. Deze opmerking zal in het ontwerp bestemmingsplan worden verwerkt.

2.6 A. Sturkenboom, Houtensewetering 29, 3991 LJ HOUTEN

- a. Splitsen van het hoofdgebouw (van W-VA naar W-TA) i.v.m. zeer groot hoofdgebouw om kosten van het onderhoud betaalbaar te houden;
- b. Het verbouwen cq. bewoonbaar maken van monumentale bijgebouwen;
- c. Mogelijkheid van het op vullen van grote gele vlakken d.m.v. woningbouw in stijl van bestaande gebouwen.

Gemeentelijk antwoord.

Bij a. Het beleidsuitgangspunt splitsing monumentale boerderijen is hier van toepassing. Eventuele splitsingen worden conform de uitgangspunten beoordeeld en bij medewerking zal een aparte planologische procedure worden doorlopen.

Bij b. Bijgebouwen kunnen ongeacht het monumentale karakter gebruikt worden als bijgebouw; in een bijgebouw mag niet gewoond worden.

Bij c. Wijzigingen van deze aard kunnen niet worden overgenomen omdat het plan een conserverend karakter heeft.

2.7 P.L.Th. Oostrom, Houtensewetering 33, 3991 LJ HOUTEN

- a. Het begrip "voortuin" is erg ruim bemeten vanaf de openbare weg. Deze is tot op heden overal ca. 9 meter gemeten vanaf de trottoirband parallel aan de weg.
- b. Oostrom heeft samen met buurman van no. 35 de watergang tussen hun percelen gekocht van de gemeente;
- c. Perceel heeft sinds jaar en dag 3 uitritten aan de Houtensewetering. Deze staan niet op de tekening. Graag opnemen.

Gemeentelijk antwoord.

Bij a. De bestemming voortuin is niet conform het huidige gevoerde beleid en dient daaraan te worden aangepast; dit betekent dat de grens van de voortuin overal in Houten 1 m achter de voorgevel ligt. Het beleid is erop gericht om bijbehorende bouwwerken achter deze lijn te houden.

Bij b. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. De eigendomssituatie heeft geen relevantie in dit verband;

Bij c. Uitritten worden niet aangegeven op de bestemmingskaart, noch geregeld in het bestemmingsplan.

2.8 J.F.M. Sturkenboom, Houtensewetering 25, 3991 LJ HOUTEN

- a. Huisnummeraanduiding Houtensewetering 23b voor gebouw bij Houtensewetering 25 na verandering van het gebouw in woning. Staat verkeerd op plankaart.
- b. Aanduiding carport toegestaan ontbreekt bij dit gebouw.

Gemeentelijk antwoord.

Bij a. De op de gebruikte ondergrond vermelde huisnummering heeft juridisch geen gevolgen voor het aangegeven gebruik. Het is derhalve niet nodig het plan hier op aan te passen.

Bij b. Het vigerende plan kent hier geen aanduiding voor. Carports mogen worden gebouwd, zijn immers bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hierbij geldt wel de standaard erfbebouwingsregeling aangevuld voor dit plan met de algemene bouwregels, vanwege het grote aantal m2 bijgebouwen.

Dit zou betekenen dat geen nieuwe carports zijn toegestaan.

Gemeente gaat dit na, plankaart is afhankelijk van feit of het een woning is of een bijgebouw, Indien bijgebouw ligging voortuin aanpassen en dan ook die van naastgelegen perceel. Als woning is dat aanduiding bijgebouwen opnemen op het kasje (is dat legaal) en de carport.

2.9 A. Janssen, Houtensewetering 23, 3991 LJ HOUTEN

Hoogte aanduiding op dit pand is verkeerd. Het onderscheid tussen de twee bouwdelen ontbreekt. Het zijn twee gebouwen (aan elkaar) met verschillende hoogtes.

Gemeentelijk antwoord

De bestemmingsplankaart zal worden aangepast. Het achterste deel krijgt hoogte 3-9. Het voorste deel krijgt de aanduiding 6-9.

3. Ambtelijke wijzigingen

De Brug 4. De bestemming van dit pand is nu opgenomen als woning, maar het betreft feitelijk een bedrijf. Dit zal worden aangepast conform het huidige gebruik. Het pand nummer 4 krijgt derhalve bestemming Bedrijventerrein voor categorie max. 3.1.

Op de plankaarten Blad 2 en 3 staan op de bedrijfspercelen abusievelijk de maximale hoogten van 7 meter aangeduid. Hierbij is uitgegaan van de stedenbouwkundige randvoorwaarde waarbij op deze percelen maximaal 2 bouwlagen zijn toegestaan. De maximaal toelaatbare bouwhoogte is echter ook hier 11 meter. De plankaarten worden hierop aangepast.