



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.

A. Zienswijze 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 gemeentelijke normen. Op werkdagen neemt de parkeerdruk door het plan niet toe, doordat de gebruikers van de bedrijfspanden tevens 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 benodigd. Op het terrein zijn reeds 65 parkeerplaatsen voorzien. 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.

Samenvattend: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.



B. Zienswijze 2

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

Reactie gemeente

Of overleg wordt gevoerd ja/nee is in eerste instantie een verantwoording van initiatiefnemer. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is navraag gedaan bij initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft verklaard dat hij in de veronderstelling was dat de effecten van zijn verzoek dermate beperkt waren dat hij geen overleg heeft gezocht. Daarbij is aangegeven dat het plan enkel voorziet in een functieverandering, er geen fysieke ingreep qua bebouwing plaatsvindt, de afstand tussen bebouwing meer dan 25 meter is en tussen de panden en percelen een fietspad en rijbaan zijn gelegen. Los daarvan heeft er inmiddels overleg tussen de initiatiefnemer en de reclamant plaatsgevonden.

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.

De laatste jaren zijn juist bij verschillende bedrijfspanden op De Schaft bedrijfswoningen op de eerste verdieping vergund. Deze vergunningen sluiten aan bij de wens van de gemeente Houten om de Schaft te transformeren naar een gemengd gebied. Daarnaast blijkt uit de beleidsnota 'Ontwikkeling De Schaft' dat de gemeente Houten kansen ziet 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 boven(bedrijfs-)woningen passen ruimtelijk goed binnen deze overgangszone.

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. De mate van privacy wordt daarmee in overwegende mate bepaald door de ligging van de woning van reclamant aan een openbaar fietspad (en voetpad). Daarnaast is er sprake van een stedelijke omgeving. In een stedelijke omgeving is zicht op een afstand van circa 25 meter meer dan acceptabel en niet te typeren als een 'onevenredige' inbreuk op de privacy. Hierbij kan verwezen worden naar artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Hierin is bepaald dat het verboden is om binnen twee meter vanaf de erfgrens ramen/vensters of anderszins muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben als deze ramen of werken direct uitzicht geven op het naburig erf. Daarvan is in de situatie van reclamant geen sprake.

Ook moet erop gewezen worden dat in de huidige situatie er sprake is van een 'gesloten/blinde' gevel en initiatiefnemer ook niet te kennen heeft gegeven een gevelopening te realiseren. Wel heeft initiatiefnemer aangegeven zich bereid te verklaren bij de eventuele realisatie van een gevelopening melkglas toe te passen. In het bestemmingsplan wordt dit als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

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 vergunning. 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 de aanvraag van dakterrassen in het bestemmingsplan uitgesloten in de zone 3 m vanaf de noordelijke en oostelijke erfgrens. Bovendien is de bestaande borstwering ruim 1 meter hoog. Daarmee is er in theorie al geen 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 zullen deze jongeren geen overlast meer veroorzaken.

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

Of er daadwerkelijk sprake is van een planologische verslechtering die het normaal maatschappelijk risico te boven gaat wordt niet voorzien. Temeer omdat voor deze ontwikkeling op basis van jurisprudentie het normaal maatschappelijk risico naar boven



bijgesteld kan worden. Waar er onverhoopt schade optreedt zal deze schade 'doorgelegd' worden naar de initiatiefnemer. Anderzijds wordt er geen dusdanige schade verwacht dat dit aan de weg staat aan de vaststelling van dit bestemmingsplan of in strijd is met een goede belangenafweging.

6. Reclamant verwacht dat de geplande bedrijfswoningen op termijn zullen worden gebruikt als gewone burgerwoningen en dat de relatie met de bedrijven 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 moet erop gewezen worden dat in het kader van bestemmingsplan akoestisch onderzoek is uitgevoerd. In dit onderzoek van adviesbureau Van der Boom is het akoestisch onderzoek van LBP, welke in opdracht van Van Hengstum is opgesteld, meegenomen. Daarmee is de bedrijfsvoering van Van Hengstum meegewogen in het oordeel of de beoogde bedrijfswoningen een belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van Van Hengstum. Uit het onderzoek van adviesbureau Van der Boom blijkt dat er geen belemmeringen ontstaan voor de bestaande bedrijfsvoering van Van Hengstum.

Samenvattend: in het bestemmingsplan wordt een regeling opgenomen waarmee vastgelegd wordt dat eventuele raamopeningen aan de oostzijde uitgevoerd worden in 'melkglas' (ondoorzichtig venster).



C. Zienswijze 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

Of overleg wordt gevoerd ja/nee is in eerste instantie een verantwoording van initiatiefnemer. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is navraag gedaan bij initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft verklaard dat hij in de veronderstelling was dat de effecten van zijn verzoek dermate beperkt waren dat hij geen overleg heeft gezocht. Daarbij is aangegeven dat het plan enkel ziet op een functieverandering en er geen fysieke ingreep qua bebouwing plaatsvindt.

De gevel in directe aansluiting op het perceel van reclamant is een gesloten gevel. Omdat de nieuwe bedrijfswoningen georiënteerd zijn op het binnenterrein kent het plan geen effect richting de achterliggende woningen. Daarmee is door initiatiefnemer ingeschat dat overleg geen toevoeging geeft aan project. Los daarvan heeft er inmiddels overleg tussen de initiatiefnemer en de reclamant plaatsgevonden.

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 B.4 en C.3. Gezien het feit dat dakterrassen, in ieder geval binnen 3 m van de noordelijke en oostelijke erfgrans, en ramen op de erfgrans niet zijn toegestaan is een ernstige aantasting van de privacy en het woongenot van de reclamant niet te verwachten. Waar er onverhoopt schade optreedt zal deze schade 'doorgelegd' worden naar de initiatiefnemer. Anderzijds wordt er geen dusdanige schade verwacht dat dit aan de weg staat aan de vaststelling van dit bestemmingsplan of in strijd is met een goede belangenafweging.

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 'schapenweide' 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.



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 dit 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. Reclamant kan acteren op grond van art. 5:50 Burgerlijk Wetboek.

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. In hele uitzonderlijke gevallen bestaat er nog maar een noodzaak om vanwege het bedrijfsproces naast het bedrijf te wonen.

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. Niet altijd lukt het voor de bedrijfsvoerder in directe nabijheid van het bedrijf een woning te vinden. Grote afstanden tussen de woning en het bedrijf maakt het moeilijk snel te schakelen tussen wonen en werken en heeft daardoor een negatief effect op de bedrijfsprocessen. Daarnaast kan ook steeds meer een parallel getrokken worden met het huisvestigingsvraagstuk van arbeidsmigranten. Om personeel aan te kunnen trekken is het in toenemende mate ook belangrijk dat de werkgever actief een oplossing biedt in de huisvesting.

Verder zijn er ook andere ruimtelijke redenen waarom bedrijfswoningen toe kunnen worden gestaan. Uit de beleidsnota ontwikkeling De Schaft blijkt de ambitie van onze gemeente om De Schaft te ontwikkelen tot een gebied waar functiemenging voorkomt. Wonen en werken komen naast elkaar voor, waarbij tevens ruimte is voor horeca. De werkunits van onderhavig plan werden in deze nota al benoemd als potentiële woon-werkunits. Inmiddels zijn al bij verschillende bedrijfswoningen op De Schaft bedrijfswoningen op de eerste verdieping vergund, waaruit blijkt dat de ambitie ook al in de praktijk wordt gebracht.

In het verlengde 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’.

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 B.2.

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

De definitie van bedrijfswoning wordt aangepast. Hiermee wordt geborgd dat er tussen de bewoning en het onderliggende bedrijf een werkrelatie blijft bestaan. Dit is ook benodigd vanuit het Activiteitenbesluit om te borgen dat de woning onderdeel blijft uitmaken van de inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.

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 derden 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. Gebruik is gemaakt van kanaalplaat voor de verdiepingsvloer en ommuring van het trappenhuis. Daarnaast gaat het om kleinschalige bedrijvigheid met een beperkt aantal werknemers in de milieucategorieën 1 en 2. Deze, relatief lage milieucategorieën zijn in veel gevallen prima bouwkundig af te scheiden.

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.

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 thans opgenomen in het bestemmingsplan 'Koppeling-De Schaft'. In die zin maakt het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe regeling mogelijk, maar is het een voortvloeisel uit het geldende bestemmingsplan. Uit de inhoudelijke beoordeling van de regeling kan reeds opgemaakt worden dat een prostitutiebedrijf ter plaatse niet toegestaan kan worden, aangezien één van de voorwaarden is dat vestiging niet is toegestaan binnen een straal van 50 m van uit het hart van een bedrijfswoning. Aangezien de bedrijfswoningen in twee rijen liggen ontstaat hier nooit ruimte voor een prostitutiebedrijf. Bovendien maken de overige voorwaarden de verlening van een vergunning voor een prostitutiebedrijf ter plaatse zeer onwaarschijnlijk. Om tegemoet te komen aan de zorg van reclamant wordt deze regeling geschrapt.

10. 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

Verwezen wordt naar de reactie onder A.1.

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

Reactie gemeente

Het staat reclamant vrij een aanvraag om een tegemoetkoming in te dienen.

12. 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

De gemeenteraad is verantwoordelijk voor het vaststellen van het bestemmingsplan inclusief de nota zienswijzen en beoordeelt dan ook de inhoud van deze nota. Indien dit niet overeenkomt met de standpunten van de gemeenteraad wordt de zienswijzennota hierop aangepast. De wijze van totstandkoming is daarmee niet relevant.



Samenvattend: deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De regeling voor prostitutie wordt geschrapt en de regeling ten aanzien van de benodigde bouwkundige afscheiding wordt verduidelijkt. Overige aanpassingen zijn reeds benoemd bij reclamant 2.