

# Reguliere Bouwvergunning BV9113

Gemeente Houten, afdeling projectontwikkeling  
Het Kant 3  
3995 DZ Houten

gemeente Houten



Burgemeester en wethouders van de gemeente Houten, beschikkende op het verzoek van de Gemeente Houten, afdeling projectontwikkeling, ingekomen op 14 mei 2009, waarbij een reguliere bouwvergunning wordt gevraagd voor het oprichten van een dorps huis met bibliotheek op het perceel, plaatselijk bekend De Groes tegenover nummer 2 te Schalkwijk;

## Overwegende:

dat het bouwplan betreft het oprichten van een dorps huis met bibliotheek op het adres De Groes tegenover nummer 2 te Schalkwijk;

dat het betreffende perceel is gelegen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld door de Raad op 12 maart 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht op 29 oktober 2002 en de "artikel 30 herziening bestemmingsplan Buitengebied", vastgesteld door de Raad op 19 februari 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht op 21 oktober 2008;

dat het betreffende perceel daarin de bestemming "Dorpsgebied" heeft;

dat de voorschriften van het geldende bestemmingsplan bepalen dat gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de plankaart aangeduide bebouwingsvlakken;

dat het dorps huis met bibliotheek niet wordt gesitueerd binnen een bouwvlak;

dat het bouwplan op grond van bovengenoemde overwegingen niet past binnen de bebouwingsvoorschriften van het geldende bestemmingsplan;

dat vanwege de strijdigheid van het bouwplan met het geldende bestemmingsplan er alleen bouwvergunning kan worden verleend na het volgen van een procedure in de zin van artikel 3.10 Wro, dus na het nemen van een projectbesluit;

dat wij het nemen van een projectbesluit wenselijk achten en dat voor de argumenten hiervoor wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing (toelichting) en de bijbehorende verbeelding met regels van het perceel, welke stukken als zodanig onderdeel uitmaken van dit besluit;

dat de Commissie Welstand en Monumenten Midden Nederland op 6 augustus 2009 een positief advies heeft afgegeven omtrent het bouwplan;

dat wij van mening zijn dat het welstandsadvies op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen en voldoet aan de voorwaarden voor het uitbrengen van een advies;

dat wij derhalve dit advies hebben overgenomen;

dat wij voornemens zijn de bovengenoemde procedure tot het nemen van een projectbesluit te volgen en dat in dit kader het bouwplan bekend is gemaakt op 3 februari 2010 onder de mededeling van de ter inzage legging van het bouwplan gedurende zes weken en de bevoegdheid voor een ieder om zijn zienswijze, naar keuze mondeling of schriftelijk, omtrent het bouwplan kenbaar te maken;

dat ingevolge het wettelijk vooroverleg zoals omschreven in artikel 5.1.1 van het Bro het projectbesluit op hetzelfde tijdstip als dat de openbare uniforme voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb gaat lopen, verstuurd dient te worden naar de verschillende betrokken partijen zoals het Rijk, de Provincie, het Waterschap en andere belanghebbenden die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het projectbesluit in het geding zijn;

dat in casu overleg met het Rijk en de Provincie niet is vereist omdat hun belangen in het projectbesluit niet in het geding zijn en dat het bouwplan in het kader van de watertoets voor het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan reeds is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap;

dat over het ontwerp door mr. C.W. Oudenaarden van Van Benthem en Keulen Advocaten, namens de heer A.G. van Houten, zienswijzen naar voren zijn gebracht;

dat wij de ingediende zienswijzen ongegrond hebben verklaard;

dat voor de weerlegging van de zienswijzen wordt verwezen naar bijgevoegde "Reactie op de zienswijzen", welke als zodanig onderdeel uitmaakt van dit besluit;

gelet op artikel 40 van de Woningwet, artikel 3.10 van de Wro, artikel 5.1.1 van het Bro en de Bouwverordening van deze gemeente;

#### **Besluiten:**

1. ten behoeve van bovengenoemd bouwplan het projectbesluit vast te stellen met toepassing van artikel 3.10 van de Wro;
2. een reguliere bouwvergunning te verlenen voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bouwplan, onder bijbehorende voorwaarden, mededelingen en aandachtspunten.

Houten, 1 juli 2010

burgemeester en wethouders van de gemeente Houten  
de secretaris,

de burgemeester,



## **Reactie op de zienswijzen inzake de aanvraag bouwvergunning voor het oprichten van een dorps huis met bibliotheek op het perceel De Groes tegenover nr. 2 te Schalkwijk, BV 9113**

### Onderwerp

Zienswijzen tegen ons voornemen om met gebruikmaking van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) projectbesluit en bouwvergunning te verlenen voor het oprichten van een dorps huis met bibliotheek op het perceel De Groes tegenover nr. 2 te Schalkwijk.

### Verzoek om ontheffing

Op 14 mei 2009 heeft de heer B. Herremans, namens de gemeente Houten, een aanvraag om projectbesluit en bouwvergunning ingediend voor het oprichten van een dorps huis met bibliotheek op het perceel De Groes tegenover nr. 2 te Schalkwijk. Het verzoek is bij ons geregistreerd onder nummer BV 9113.

### Planologische situatie

Het perceel, waarvoor het projectbesluit en de bouwvergunning worden gevraagd, ligt in het geldende bestemmingsplan "Artikel 30 herziening bestemmingsplan Buitengebied". Het betreffende perceel heeft hierin de bestemming "Dorpsgebied".

Op grond van de voorschriften van de geldende bestemming is het oprichten van gebouwen buiten het bouwvlak niet toegestaan. Het dorps huis met bibliotheek wordt buiten het bouwvlak opgericht. Het bouwplan past daarom niet binnen de voorschriften van het geldende bestemmingsplan.

De aanvraag bouwvergunning betreft het oprichten van een dorps huis met bibliotheek, wat in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen aan de aanvraag bouwvergunning dient een projectbesluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening te worden verleend.

### Publicatie en ter inzage legging

In het kader van de procedure tot het verlenen van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro zijn het ontwerp projectbesluit en de ontwerp bouwvergunning op woensdag 3 februari 2010 gepubliceerd in het Houtens Nieuws, op RO – Online en op de website van de gemeente Houten. Het ontwerp projectbesluit en de ontwerp bouwvergunning hebben 6 weken ter inzage gelegen, te weten van 4 februari 2010 tot 18 maart 2010.

Op 16 maart 2010 zijn er door mr. C.W. Oudenaarden van Van Benthem & Keulen Advocaten, namens de heer A.G. van Houten, zienswijzen ingediend tegen ons voornemen om projectbesluit en bouwvergunning te verlenen.

### De zienswijzen

Door reclamant zijn, samengevat, de volgende zienswijzen naar voren gebracht.

1. Reclamant is van mening dat door de vele activiteiten, die kunnen plaatsvinden in het dorps huis, het dorps huis meer de functie krijgt van een partycentrum dan van een dorps huis.
2. Reclamant is van mening dat de bestemming "maatschappelijk" niet de juiste bestemming is, gelet op de activiteiten die in het dorps huis kunnen plaatsvinden.
3. Reclamant is van mening dat zijn woongenot aangetast wordt door de komst van het dorps huis. De overlast zal veroorzaakt worden enerzijds door de mensen die op alle momenten van de dag van en naar het dorps huis toegaan of voor de deur hangen en anderzijds door de mensen die binnen in het dorps huis zijn.
4. Reclamant vreest geluidsoverlast, verkeeroverlast en onveilige situaties in de thans rustige buurt. Tevens is reclamant van mening dat deze aspecten onvoldoende door de gemeente zijn beoordeeld;
5. Reclamant is van mening dat de waarde van zijn woning zal dalen, wanneer deze plannen ten uitvoer worden gebracht;
6. Reclamant is van mening dat de gemeente onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar het verkeers- en parkeergedrag van automobilisten en naar het verkeersgedrag van voetgangers en fietsers;
7. Reclamant is van mening dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar eventuele alternatieve locaties. Terwijl hier in 2008 door bewoners al om is verzocht. Hierbij wordt verwezen naar een uitspraak van de Raad van State (ABRvS 11 juli 2007, zaaknummer



200607908/1, bevestigd in ABRvS 20 februari 2008, zaaknummer 200703919/1) over dit onderwerp.

Daarnaast is reclamant is van mening dat de gemeente onvoldoende gemotiveerd heeft waarom voor de betwiste locatie van het dorps huis is gekozen. Hierbij wordt verwezen naar de artikelen 3:6 en 3:46 Algemene wet bestuursrecht;

8. Reclamant is van mening dat de gemeente de financiële gevolgen niet goed heeft afgewogen. Het Dorps huis moet bekostigd worden door de te verkopen nieuwbouw woningen en daarnaast bestaat er een exploitatietekort van €19.000,- per jaar.
9. Reclamant vraagt zich af of het plan is gepubliceerd in de Staatscourant, of de publicatie voldoet aan artikel 3:12 van de Awb. Reclamant is van mening dat in ieder geval niet is voldaan aan de verplichting om de stukken en het voorgenomen besluit via elektronische weg beschikbaar te stellen nu de stukken NL.IMRO.0321.0008POWDORPSHUIS-ONTW.xml en g\_NL.IMRO.0321.0008POWDORPSHUIS-ONTW niet via internet te openen waren.
10. Reclamant is van mening dat er onvoldoende rekening is gehouden met zijn belangen, waarbij verwezen wordt naar artikel 3:4 lid 1 Algemene wet bestuursrecht.

## **REACTIE VAN HET COLLEGE**

### **Ad 1**

Het is de bedoeling dat het nieuwe dorps huis het huidige culturele centrum Het Gebouw gaat vervangen. Dit houdt in dat de activiteiten die momenteel plaatsvinden in Het Gebouw op den duur zullen gaan plaatsvinden in het dorps huis. Daarnaast heeft het dorps huis een bredere maatschappelijke functie in Schalkwijk en worden er ook andere sociaal-culturele activiteiten en zorg aangeboden.

Aan deze maatschappelijke functies ondergeschikt mag er in het pand horeca in de vorm van een café worden opgericht en een kantoor.

Het dorps huis krijgt duidelijk niet de functie van een partycentrum.

Gelet op het bovenstaande is deze zienswijze ongegrond.

### **Ad 2**

Het dorps huis heeft de bestemming maatschappelijk gekregen, omdat het overgrote deel van de beoogde activiteiten in het dorps huis zijn aan te merken als maatschappelijke voorzieningen.

Gelet op het voorgaande is deze zienswijze ongegrond.

### **Ad 3**

Het dorps huis wordt zodanig gebouwd dat er geen overlast zal plaatsvinden van binnen naar buiten. Dat wil zeggen dat het geluid dat binnen in het dorps huis geproduceerd wordt aan de buitenkant van het gebouw niet te horen is.

Met betrekking tot de overlast van mensen die buiten voor het dorps huis hangen, kan het volgende opgemerkt worden. Anders dan het huidige dorps huis krijgt dit dorps huis een professionele beheerder, die er onder andere op toe moet zien dat bezoekers geen overlast voor de omgeving veroorzaken.

Daarnaast zullen er in het dorps huis geen activiteiten plaatsvinden voor jongeren. De activiteiten voor jongeren blijven plaatsvinden in Soos Casefina aan de Spoorlaan 1 te Schalkwijk.

Gelet op het bovenstaande is deze zienswijze ongegrond.

### **Ad 4**

Aan het besluit van het college van 14 november 2006 waarin gekozen wordt voor de locatie De Groes tegenover nr. 2 voor het oprichten van een nieuw dorps huis, heeft een uitgebreide belangenafweging ten grondslag gelegen. In deze belangenafweging zijn de door reclamant genoemde aspecten meegenomen.

Door maatregelen als een parkeerplaats nabij de Jonkheer Ramweg is ervoor gezorgd dat de overlast in de buurt zo beperkt mogelijk wordt gehouden.

Gelet op het bovenstaande is deze zienswijze ongegrond.

**Ad 5**

Met betrekking tot planschade wordt verwezen naar artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro), waarin aan burgers de mogelijkheid wordt geboden om een verzoek om planschade in te dienen bij burgemeester en wethouders.

Gelet op het bovenstaande is deze zienswijze ongegrond.

**Ad 6**

De gemeente heeft door het bureau Goudappel Coffeng een parkeercheck laten uitvoeren. Door het realiseren van een parkeerplaats op het naastgelegen perceel nabij de Jonkheer Ramweg wordt de verkeershinder van en naar het dorps huis in de wijk voorkomen.

Gelet op het bovenstaande is deze zienswijze ongegrond.

**Ad 7**

In haar uitspraak van 15 juli 2009 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot alternatieve locaties het volgende overwogen: "het college dient te beslissen omtrent het verlenen van vrijstelling aan het bouwplan, waarvoor vrijstelling is gevraagd. Indien een bouwplan op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren."

Tussen 2003 en 2007 is er uitgebreid onderzoek gedaan naar de mogelijke locatie voor een nieuw dorps huis. Onderdeel van dit onderzoek is een uitgebreide belangenafweging geweest. Uiteindelijk is er gekozen voor de huidige locatie.

In het opgestelde projectbesluit is gemotiveerd waarom er medewerking verleend wordt aan het bouwplan. Onderdeel van deze motivering is de hierboven genoemde belangenafweging.

Gelet op het bovenstaande is deze zienswijze ongegrond.

**Ad 8**

De gemeente heeft de financiële gevolgen van dit plan uitgebreid doorgerekend. De gemeente is tot de conclusie gekomen dat het realiseren van een dorps huis, in vergelijking met andere dorps huizen, een financieel haalbaar plan is gebleken. De financiële gevolgen zijn wel degelijk afgewogen.

In het besluit van 9 juli 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met de financiële gevolgen van het plan.

Gelet op het bovenstaande is deze zienswijze ongegrond.

**Ad 9**

Het bouwplan en het projectbesluit zijn gepubliceerd in de Staatscourant. Op 3 februari 2010 hebben wij van de Staatscourant hiervan een bevestiging ontvangen. De publicatie in de Staatscourant is op [www.staatscourant.nl](http://www.staatscourant.nl) nog na te zoeken.

De documenten bekend onder de namen: NL.IMRO.0321.0008POWDORPSHUIS-ONTW.xml en g\_NL.IMRO.0321.0008POWDORPSHUIS-ONTW zijn conform de daarvoor gestelde eisen langs elektronische weg beschikbaar gesteld op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De documenten waren gedurende de inzage termijn via deze website te benaderen.

Daarnaast is de ontwerp bouwvergunning via de website van de gemeente Houten elektronisch beschikbaar gesteld gedurende de termijn van inzage.

Overigens zijn wij van mening dat de bekendmaking van ons voornemen ook voor het overige heeft voldaan aan de eisen die daarvoor in artikel 3:12 Algemene wet bestuursrecht worden gesteld. Naast de vermelding van de zakelijke inhoud, heeft in de bekendmaking ook gestaan waar en wanneer de documenten ter inzage lagen, wie in de gelegenheid werd gesteld om zienswijzen in te dienen en op welke wijze dit kan geschieden.

Gelet op het bovenstaande is deze zienswijze ongegrond.



**Ad 10**

Voorafgaand aan het besluit om op deze locatie een dorps huis op te richten, zijn alle betrokken belangen afgewogen. Wij zijn tot het oordeel gekomen dat de eventuele nadelige gevolgen voor omwonenden niet onevenredig zijn in verhouding tot de noodzaak voor een nieuw dorps huis. Daarmee hebben voldaan aan de verplichting genoemd in artikel 3:4 Algemene wet bestuursrecht.

Gelet op het bovenstaande is deze zienswijze ongegrond.

Beslissing

Wij achten de zienswijzen ongegrond en wij zijn van mening dat wij op verantwoorde wijze gebruik kunnen maken van onze bevoegdheid om middels artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening projectbesluit en bouwvergunning te verlenen.

Houten, 1 juli 2010

burgemeester en wethouders van de gemeente Houten  
de secretaris, de burgemeester,

