

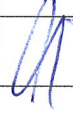

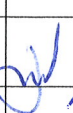
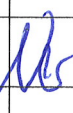
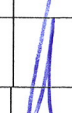




**Registratiedatum:**  
4-2-2015

<b>B&amp;W procedure</b>	Dir.	Secr.	B	W	W	W	W
<b>SPOED Conform</b>							
<b>Behandelen</b>							


**Onderwerp:** Wijzigingsplan Stad en Lande - Noord

**Advies**

1. Instemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijze tegen het ontwerp wijzigingsplan
2. Het wijzigingsplan vaststellen met inachtneming van de aanpassing als gevolg van de zienswijze
3. Besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen
4. Vergunning verlenen voor de bouw van 22 eengezinswoningen en 54 appartementen

**Beslissingsdatum:** 10-2-2015

<b>Openbaar:</b> Ja - actief	<b>RIS:</b> Ja	<b>Fk:</b> B. van Bekkum, R. van Noord, K. Vereijken, M. Zijlmans, W. Verwoerd , - 4 FEB. 2015 MB	
<b>Auteur</b> : M. Beuving	<b>Port. Houder</b> Verbeek	<b>Commissiebehandeling</b>	<b>Raadsbehandeling</b>
<b>Datum</b> : 4 februari 2015	<b>Behandelaar</b> M. Beuving		
<b>Afdeling</b> : ROW/OMG	<b>Vert:</b>		
<b>Geheime bijlagen aanwezig:</b> Nee			

<b>Akkoord team(project)leider:</b>	<b>Akkoord afdelingshoofd</b> 	<b>Paraaf af</b>	<b>Mede geadviseerd door:</b>			

## **Toelichting:**

### Aanleiding

Het ontwerp wijzigingsplan Stad en Lande – Noord en de bijbehorende ontwerp omgevingsvergunningen hebben van 19 december 2014 tot en met 29 januari 2015 ter visie gelegen. Volgende stap in het proces is vaststelling van het wijzigingsplan en verlening van de vergunningen.

### Kaders

In het bestemmingsplan Kom-Oost 2013, vastgesteld op 4 juli 2013, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Uw College is hierdoor bevoegd gezag om het wijzigingsplan vast te stellen. Bij besluit van 9 december 2014 (INT1400989) heeft u ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan dat daarna ter visie is gelegd.

### Argumentatie

1. *Instemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijze tegen het ontwerp wijzigingsplan.*

Tijdens de ter visie ligging van het ontwerp wijzigingsplan is één zienswijze ingediend. In de Nota beantwoording zienswijze is deze zienswijze kort samengevat, voorzien van een reactie en een conclusie. De indieners van de zienswijze hebben op 26 januari met wethouder Verbeek en enkele ambtenaren gesproken over de zienswijze. Als gevolg van dit gesprek worden, ten opzichte van de tekening die bij de ontwerp vergunning is gevoegd, drie extra parkeerplaatsen in het gebied aangelegd. In de toelichting van het wijzigingsplan wordt dit aangepast. De tekening met parkeerplaatsen die bij de vergunning is gevoegd wordt ook aangepast, een kopie hiervan is bij dit voorstel gevoegd.

2. *Het wijzigingsplan vaststellen met inachtneming van de aanpassing als gevolg van de zienswijze.*

U wordt verzocht in te stemmen met de aanpassing zoals hierboven beschreven en het plan vast te stellen. Nadat u het wijzigingsplan heeft vastgesteld wordt dit ter inzage gelegd en start de beroepstermijn. Eerder heeft u ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan, zie hiervoor het collegebesluit van 9 december 2014 (INT1400989).

3. *Besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen*

Op grond van artikel 6.12 van de wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om een exploitatieplan vast te stellen als sprake is van een bouwplan. In dit geval is sprake van een dergelijk bouwplan. Van de verplichting tot vaststelling van een exploitatieplan kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal voor dit project is verzekerd middels een anterieure gronduitgifte overeenkomst. Op 6 november 2014 heeft de gemeenteraad aangegeven geen wensen en bedenkingen te hebben tegen deze overeenkomst. Inmiddels is de overeenkomst door alle partijen getekend en is het kostenverhaal verzekerd.

4. *Vergunning verlenen voor de bouw van 22 eengezinswoningen en 54 appartementen.*

Om zo snel mogelijk tot uitvoering van het project over te kunnen gaan is de coördinatieregeling uit de wet ruimtelijke ordening toegepast. De vergunningen worden gelijktijdig met het wijzigingsplan ter visie gelegd, met daarbij dezelfde beroepstermijn.

### Communicatie

De indieners van de zienswijze worden geïnformeerd over het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan. Zij krijgen de beantwoording van de zienswijze toegestuurd en worden geïnformeerd over de vervolgpcedure. Deze vervolgpcedure ziet er als volgt uit:

1. wijzigingsplan en vergunningen worden gedurende 6 weken ter visie gelegd;
2. in deze (beroeps)termijn kan beroep bij de Raad van State ingesteld worden tegen de besluiten;
3. beroep kan alleen ingesteld worden als eerder een zienswijze is ingediend, of als aangetoond kan worden dat men niet eerder in staat is geweest om beroep in te stellen;
4. de besluiten treden daags na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij er, naast beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. De besluiten treden dan pas in werking nadat een uitspraak is gedaan omtrent de voorlopige voorziening.

### Bijlagen

1. Nota beantwoording zienswijze;
2. Zienswijze bewoners Kotter 23;
3. Aangepaste tekening parkeerplaatsen.

Omgeving

Beleid,

M. Beuving



## **Nota beantwoording zienswijze wijzigingsplan Stad en Lande – Noord**

### **Indieners zienswijze: Bewoners Kotter 23**

#### *Beknopte samenvatting van de zienswijze*

De Kotter 'oneven kant' is doodlopend, rustig en groen. Met de nieuwe straatverbinding naar de nieuwe woningen ontstaat een drukte met veel verkeer. Er vervallen bovendien drie parkeerplaatsen waar al sprake is van drukte met parkeren. Bovendien parkeren bewoners van de Schokker in de huidige situatie ook aan de Kotter omdat daar te weinig parkeercapaciteit is. Bewoners stellen voor om de rijrichting van de nieuwe straat om te draaien. Daarnaast wordt gesuggereerd om toegang tot deze straat verschaffen via een soort 'tag' systeem.

#### *Reactie gemeente*

In de oorspronkelijke situatie was hier een school, kinderdagverblijf en buurtcentrum aanwezig. Het valt daarmee nog te bezien hoeveel extra verkeer er in het totale gebied bij komt. Het gaat om 22 woningen, die gedurende een dag ongeveer 110 verkeersbewegingen genereren. Verspreid over de dagperiode gaat het om 7 – 10 bewegingen per uur. Dit is een beperkte toename ten opzichte van de huidige situatie.

Voor wat betreft parkeren wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm. Op basis van deze parkeernorm dienen ten behoeve van het totale project (22 eengezinswoningen en 54 appartementen) namelijk 175 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. In de definitieve situatie worden er 189 parkeerplaatsen gerealiseerd. Ook bij de Schokker worden extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

Naar aanleiding van het gesprek dat wethouder Verbeek op 26 januari met indieners van de zienswijze heeft gehad komen er nog drie parkeerplaatsen extra bij. Een tekening van de uiteindelijke parkeerplaatsen wordt bij de vergunning gevoegd.

De inrit voor de nieuwe eengezinswoningen is bewust aan deze zijde van de Kotter getekend om de 'route' zo kort mogelijk te houden. Het omdraaien van de rijrichting verschuift het probleem naar de 'even' kant van de Kotter. Bovendien is de verwachting dat in de praktijk dan alsnog aan de 'oneven' zijde geparkeerd wordt. Daarnaast is een zogenoemd 'tag' systeem niet aan de orde omdat de bewuste straatverbinding openbaar blijft.

#### *Conclusie*

Op pagina 13 van de toelichting wordt het aantal parkeerplaatsen gewijzigd van 189 in 192 parkeerplaatsen. De aangepaste tekening met daarop de parkeerplaatsen wordt bij de vergunning gevoegd. Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot wijziging van het plan.



~~De heer H.A. J. van den Brandt~~  
~~Monnaal S. Mark~~  
 Kotter 23  
 1276 CD HUIZEN

Afd/Team	Behandelaar	Vert.	Proces
Brij	Rda	BB	001
Gemeente Huizen		20 JAN. 2015	

AK1

Gemeente Huizen  
 t.a.v. de heer G. Klompmaker  
 Postbus 5  
 1270 AA HUIZEN

Ink BB  
 fle. g. klompmaker  
 RZ

Huizen, 19 januari 2015

Geachte heer Klompmaker,

Naar aanleiding van het wijzigingsplan Stad en Lande Noord welke op 18 december 2014 zijn gepresenteerd inzake de bouwplannen bij Kotter en Schokker delen wij u hierbij mede dat wij bezwaar maken in de diverse getoonde situaties. De meegezonden bladen geven wat meer duidelijkheid.

Blad 1:

De Kotter 'oneven' kant is nu doodlopend. Hierdoor is het een rustig en groen gebied. Er zijn veel gezinnen met huisdieren / honden en katten. Als er een straatverbinding wordt gemaakt voor de 22 ééngezinswoningen, wordt het een enorme drukte met nieuw verkeer. Er vervallen drie parkeerplaatsen en er zal veel meer bestemmingsverkeer in 'ons deel' van de straat komen. Er is op dit moment al veel meer bestemmingsverkeer, daar bewoners van Kotter oneven zijde reeds 2 tot 4 (!) auto's per gezin hebben.

Blad 2:

Als de rijrichting van de nieuwe straatverbinding omgekeerd wordt – via de 'even' kant van de Kotter – dus richting de garages en bedrijven, dan sluit dit beter aan bij de nieuw te realiseren parkeerplaatsen. Bestemmingsverkeer en bezoekers kunnen dan daar hun auto parkeren. Het is misschien mogelijk om de nieuwe straat waar de ééngezinswoningen aan komen te liggen, af te sluiten met een poort/ hekwerk met een 'tag'systeem, dan heb je eveneens alleen de bewoners die met een tag op hun terrein kunnen komen.

Blad 3:

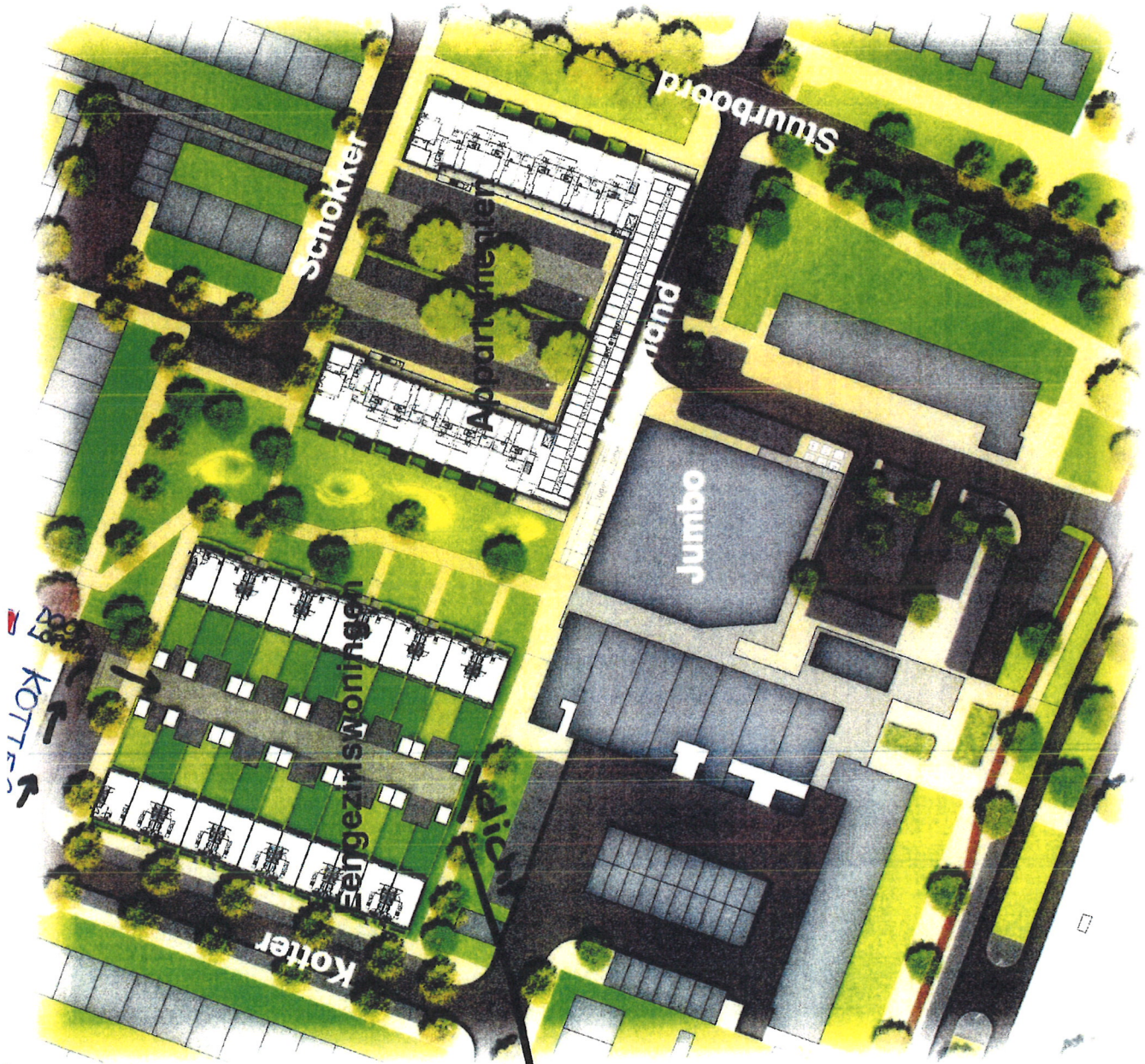
Als de inrijrichting voor de nieuw te realiseren weg t.b.v. de ééngezinswoningen via de 'oneven' Kotterzijde loopt, verlies je 3 parkeerplaatsen. Helaas parkeren diverse bewoners van Schokker hun auto op de parkeerplaatsen van Kotter, omdat ze anders te ver moeten lopen en omdat de parkeercapaciteit bij Schokker te klein is. Als de oneven zijde van Kotter opnieuw wordt ingericht, zou het eveneens een mogelijkheid zijn om de parkeerplaatsen tegen de stoepen van de huurwoningen te realiseren. De inrijrichting voor de nieuwe koopwoningen moet dan wel gewoon via de andere kant geschieden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, mocht u dit verder niet in behandeling hebben, verzoeken wij u dit aan de juiste afdeling, persoon, door te sturen.

Graag vernemen wij van u.  
 Met vriendelijke groet,

~~H. A. J. van den Brandt~~

~~[Handwritten signature]~~



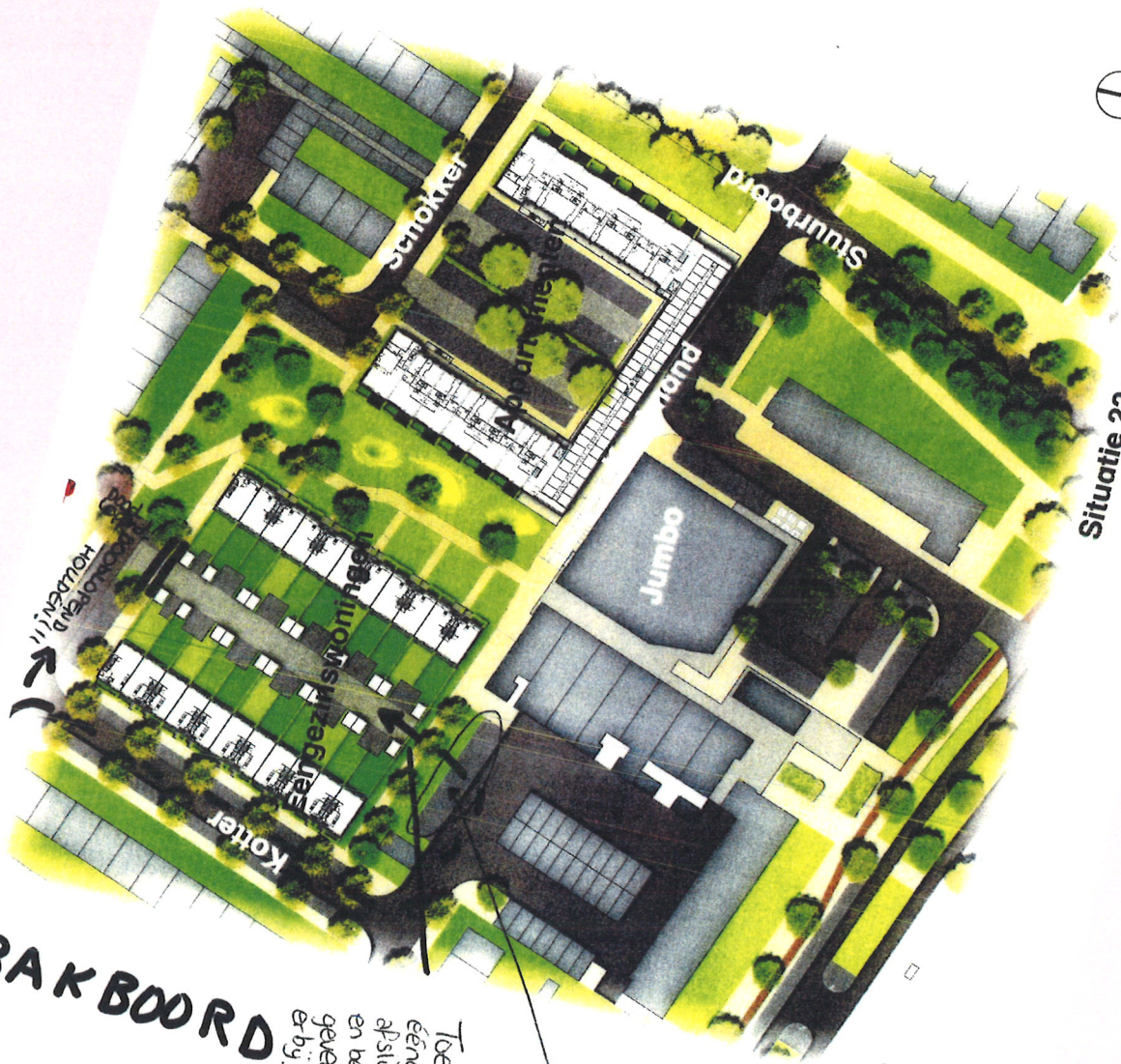
**BAKBOORD**

Richting juist deze kant op maken.

1

1

Situatie 22 woningen, 54 appartementen

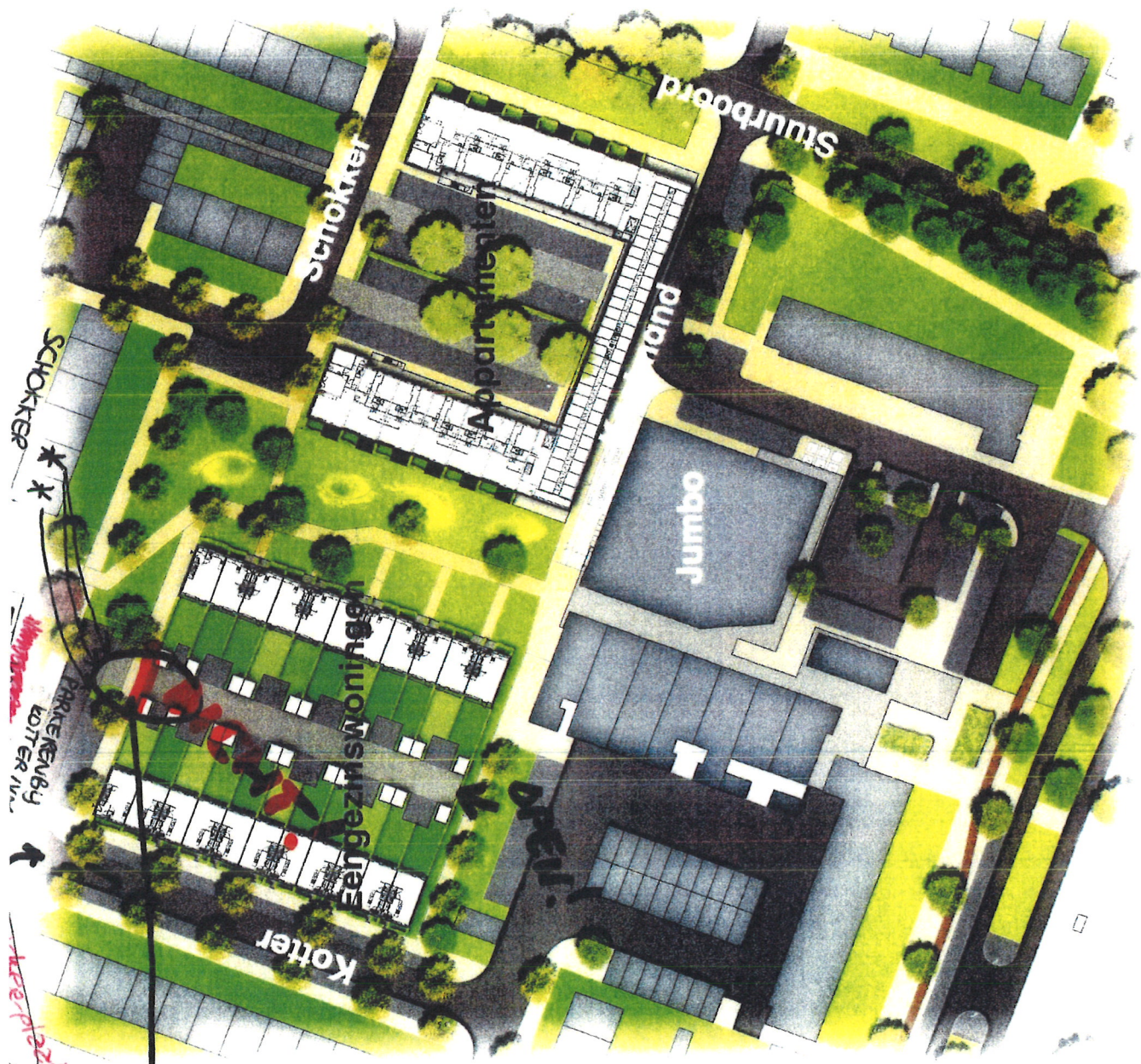


Situatie 22 woningen, 54 appartementen

**BAKBOORD**

Toegang t.b.v 22  
 éengezinswoningen  
 afsluiten met poorthek  
 en bewoners een 'tag'  
 geven! Unbeveegdenbord  
 erbij, betere oplossing!

Extra parkeerpleat-  
 sen, sluiten beter  
 aan bij éengezins-  
 woningen als je op bezoek  
 gaat daar!



Situatie 22 woningen, 54 appartementen

3

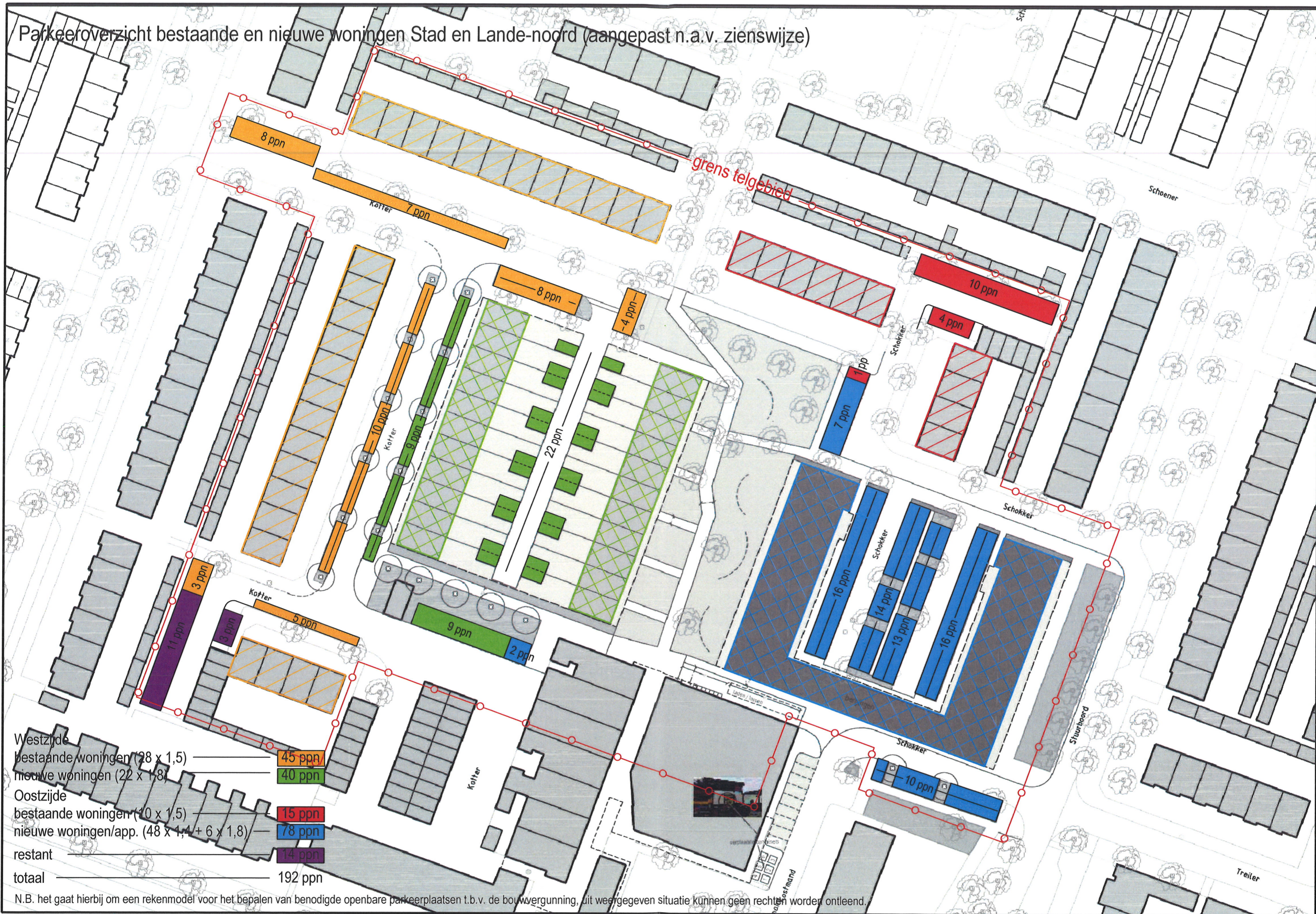
## BAKBOORD

\* Als er een nieuwe weg voor de eengezinswoningen komt via de oeverzijde Kotter, dan benje zé 3 parkeerplaatsen knyt en wordt het nóg drukker. Wij zouden dan op de steep moeten parkeren als mensen uit andere straat te lui zijn om in hun eigen straat te parkeren!

ANDERS MOETEN!



Parkeeroverzicht bestaande en nieuwe woningen Stad en Lande-noord (aangepast n.a.v. zienswijze)



Westzijde bestaande woningen (28 x 1,5)	45 ppn
nieuwe woningen (22 x 1,8)	40 ppn
Oostzijde bestaande woningen (10 x 1,5)	15 ppn
nieuwe woningen/app. (48 x 1,4 + 6 x 1,8)	78 ppn
restant	14 ppn
<b>totaal</b>	<b>192 ppn</b>

N.B. het gaat hierbij om een rekenmodel voor het bepalen van benodigde openbare parkeerplaatsen t.b.v. de bouwvergunning, uit weergegeven situatie kunnen geen rechten worden ontleend.