

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Hofstad III Loerik V/Exploitatieplan Hofstad III Loerik V Zuidwest / Exploitatieplan Percelen Tulpentuin

<i>Inhoudsopgave</i>	<i>Pagina</i>
1. Samenvatting	1
2. Procedure	2
a. Bestemmingsplan Hofstad III Loerik V.	
b. Exploitatieplan Hofstad III Loerik V Zuidwest	
c. Exploitatieplan Percelen Tulpentuin	
3. Inhoud van en antwoord op zienswijzen	2
a. Bestemmingsplan Hofstad III Loerik V	
b. Exploitatieplan Hofstad III Loerik V Zuidwest	
c. Exploitatieplan Percelen Tulpentuin	
4. Wijzigingen	11
a. Wijzigingen als gevolg van zienswijzen	
b. Ambtelijke wijzigingen	
5. Bijlagen	13
a. Zienswijzen	
b. Publicaties	
c. Verkeerskundig onderzoek Goudappel Coffeng	

1. Samenvatting

Het bestemmingsplan Hofstad III Loerik V, Exploitatieplan Hofstad III Loerik V Zuidwest en Exploitatieplan Percelen Tulpentuin hebben als ontwerp ter inzage gelegen van 7 maart tot en met 17 april 2013. Er zijn drie verschillende zienswijzen ingekomen.

Ten eerste is er door 94 bewoners een zienswijze ingediend over het Kamgras. De bewoners vinden het Kamgras onveilig en ongeschikt als ontsluiting voor Hofstad III. Zij stellen voor een nieuwe weg aan te leggen tussen het Raaigras en Hofstad III. Deze zienswijze wordt ongegrond geacht, omdat uit onderzoek blijkt dat het Kamgras veilig en geschikt is voor de ontsluiting van Hofstad III en IV. Er is daarom geen reden af te wijken van het plan om het Kamgras als ontsluiting voor Hofstad III te gebruiken. De alternatieve ontsluitingsmogelijkheden die door de bewoners zijn aangedragen hebben veel nadelen voor de directe omgeving. Wel wordt geld gereserveerd worden voor eventuele aanpassing van de punaises in het Kamgras, conform het raadsbesluit hierover van 2005.

De bewoners van de Hoogdijk 3 hebben onder andere gevraagd of de reeds aanwezige ruime erfbebouwing bestemd kan worden in plaats van dat deze wordt wegbestemd en in het overgangsrecht valt. Deze zienswijze is gegrond. De regels worden hierop aangepast. De zienswijzen om de eigen woning fors te vergroten en de nieuwe plannen aan te passen aan de gewenste privacy op het perceel zijn niet gegrond. Het ontbreekt aan een goede onderbouwing waarom de woning moet worden uitgebreid, en het is niet mogelijk de privacy op het perceel te garanderen bij de bouw van een nieuwe woonwijk achter de woning.

De zienswijze van grondeigenaar Megahome dat afspraken zijn geschonden, omdat het bestemmingsplan en de exploitatieplannen in strijd zouden zijn met de overeenkomst van 2002, wordt ongegrond geacht. Megahome is uitgebreid in de gelegenheid gesteld haar deel van de afspraken uit de overeenkomst na te komen. Megahome heeft echter niet tijdig en volledig aan haar

verplichtingen voldaan. Het bestemmingsplan en de exploitatieplannen zijn in overeenstemming met de overeenkomst opgezet. Er is dus geen sprake van schending van afspraken door de gemeente en daarom geen reden een de opgestelde plannen te wijzigen. Naar aanleiding van de zienswijze van Megahome worden in de exploitatieplannen wel de aanbestedingsregels iets aangepast en de nog ontbrekende taxatierapporten toegezonden.

Als ambtelijke wijziging wordt de woningtypering op de kavels langs de evenwijdig met de Krommesloot lopende ontsluitingsweg verruimd van aaneengebouwd naar aaneengebouwd, twee-aaneen en vrijstaand.

Met bovenvermelde aanpassingen en een aantal toevoegingen in de toelichting wordt de raad geadviseerd de drie plannen gewijzigd vast te stellen en de zienswijzen te beantwoorden.

2. Procedure

- a. Bestemmingsplan Hofstad III Loerik V.**
- b. Exploitatieplan Hofstad III Loerik V Zuidwest**
- c. Exploitatieplan Percelen Tulpentuin**

De bovengenoemde drie plannen hebben met bijlagen als ontwerp ter inzage gelegen van 7 maart tot en met 17 april 2013. Het bestemmingsplan heeft bovendien als voorontwerp ter inzage gelegen van 7 december 2012 tot en met 20 januari 2013. Op 19 december 2012 is een inspraakavond georganiseerd over het bestemmingsplan. Op 22 februari 2012 is het voornemen, om het voorliggende bestemmingsplan te actualiseren, gepubliceerd conform artikel 1.3.1. Bro. Er zijn drie verschillende zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is ingebracht door 94 indieners.

3. Inhoud van en antwoord op zienswijzen

- a. Bestemmingsplan Hofstad III Loerik V**

1. Zienswijze van 94 bewoners van het Kamgras en omliggende straten (zie voor indieners bijlage zienswijze 1). De zienswijzen zijn als groep ingediend. De zienswijzen komen veelal op hetzelfde neer. Daarom zijn de verschillende punten uit alle zienswijzen op een rij gezet, en worden deze met één reactie beantwoord. De zienswijzen worden ongegrond geacht. In de punten a. tot en met g. wordt de motivatie hiervoor gegeven.

Samenvatting

- a. Het plan om Hofstad III via het Kamgras te ontsluiten is een verrassing.*
De gemeentelijke voorlichtingsfolder uit maart 2001 beschrijft: ieder deelplan krijgt zijn eigen aansluiting op de Rondweg, er is niets genoemd over ontsluiting Hofstad III. Het Globaal bestemmingsplan Houten Vinex is niet te vinden op internet.
- b. Er heeft in het bestemmingsplan geen zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden.*
Een belangenafweging is nodig.
- c. Op het Kamgras bevinden zich nu reeds gevaarlijke verkeerssituaties. Deze worden met extra verkeer gevaarlijker. Het gaat om de volgende situaties:*
 - Er spelen veel kinderen in de groenstrook langs de weg. Hierdoor zijn er veel overstekende kinderen op de weg.
 - Er wonen veel mensen direct langs de weg (circa 70 woningen).
 - Er zijn rond schooltijd heel veel fietsers op de weg.

- Het is een vrij brede rechte weg met weinig snelheidsremmers, die daardoor uitnodigt tot hoge snelheden. Er wordt volgens de betreffende bewoners te hard gereden.
 - Het kruispunt met Blauwgras is gevaarlijk. De weg is smal en onoverzichtelijk in de bocht.
 - Er zijn aan de westzijde veel zijstraten. Je hebt slecht zicht op verkeer uit deze zijstraten.
 - Het kruispunt van de Kamgras met het drukke fietspad Hofstadpad wordt drukker bij het verlengen van de weg.
 - Ouders brengen hun kinderen naar de buurtscholen via het Kamgras (Vlinder, Fontein, Avonturijn). Dit verkeer neemt toe als de weg wordt doorgetrokken.
- d. *Het Kamgras heeft een (te) beperkte capaciteit voor extra verkeer.*
Als er auto's op de rijbaan stilstaan, met name bij de bocht dan ontstaan meteen opstoppingen vanwege het beperkte zicht in de bocht van Kamgras. Het uitrijden van eigen parkeerplaatsen wordt nog moeilijker dan het al is.
- e. *Er komt meer overlast door meer luchtvervuiling en geluidshinder*
Dit effect wordt versterkt doordat de hoeveelheid vrachtverkeer toeneemt door internetbezorging.
- f. *De kans op verzakkingen en schade aan rioleringen neemt toe bij extra verkeer.*
Er zijn in onder andere in 2012 in het noordelijk deel van Kamgras relatief veel schades geweest aan verzakte rioleringen. Reparateurs vermoedden dat deze schades werden veroorzaakt door het verkeer op het Kamgras.
- g. *Er is een alternatief dat veel veiliger is: via Raaigras en de bouwweg langs Castellum*
Het alternatief loopt over de Raaigras en over het tracé van de bouwweg rond Castellum en kan van hieruit Hofstad III ontsluiten. De genoemde voordelen van dit tracé t.o.v. het Kamgras zijn: er wonen geen mensen direct aan de weg langs Castellum. De inwoners van Castellum hebben alleen uitzicht op deze weg. De Raaigras loopt buitenlangs, hier zijn geen overstekende kinderen, geen fietsers en andere gevaarlijke situaties.
- h. *Aansprakelijkstelling*
Dhr. Eikelboom stelt de gemeente aansprakelijk voor schade als gevolg van toename van de verkeersintensiteit.

Antwoord

- a. Inwoners van het Kamgras hebben bij vestiging de mogelijkheid gehad zich te informeren over het geldende bestemmingsplan, dat informatie geeft over de aanwijzing van het Kamgras tot ontsluiting voor Hofstad III. De aanwijzing van het Kamgras tot ontsluiting van Hofstad III is geen nieuw feit. In het Structuurmodel Houten Vinex van 1996, de toelichting van het Globaal Bestemmingsplan Houten Vinex (geldend vanaf 2000), het raadsbesluit over de proefverkaveling Hofstad IV in 2000, en de plankaart en toelichting van het Uitwerkingsplan Hofstad IV (geldend vanaf 2004) en diverse andere stukken is aangegeven dat het Kamgras is bestemd tot ontsluiting van Hofstad III. De breed verspreide gemeentelijke voorlichtingstekening woonomgeving Hofstad van 2001 geeft aan dat het Kamgras wordt doorgetrokken naar Hofstad III. In de bijbehorende

gemeentelijke informatiefolder uit 2001 over Hofstad IV staat niks specifiek genoemd over het Kamgras als ontsluiting van Hofstad III.

In 2005 hebben enkele inwoners van het Kamgras met de raad gediscussieerd over de Verkeersveiligheidsmonitor 2000-2003 van Veilig Verkeer Nederland en de gewenste aanpassing van de punaises in de straat. De gemeenteraad heeft daarop besloten deze punaises te vervangen door betere snelheidsremmers. Ook uit dit raadsbesluit en de correspondentie hierover met enkele inwoners blijkt dat bekend was dat het Kamgras de ontsluiting van Hofstad III wordt.

Het Globaal Bestemmingsplan Houten-Vinex is in werking getreden op 20 juni 2000. In die tijd was er, in tegenstelling tot nu, geen aanleiding en/of wettelijke verplichting om ruimtelijke plannen digitaal beschikbaar te stellen. Het plan is wel altijd in te zien op het gemeentehuis.

- b. De belangenafweging heeft reeds plaatsgevonden in de jaren 1996-2004. Dat heeft uiteindelijk geresulteerd in het Globaal Bestemmingsplan Houten Vinex, de Proefverkaveling Hofstad IV en het Uitwerkingsplan Hofstad IV. Uitkomst van deze afweging is geweest dat het Kamgras de ontsluiting voor Hofstad IV en III wordt. Deze afweging is in de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan op diverse plekken toegelicht.

In paragraaf 2.2.1. over de bestaande situatie in Houten Zuid is het autoverkeerssysteem van Houten toegelicht: een Rondweg rond heel Houten-Zuid, per wijk een 'inprikker', en daarna in woonwijken doodlopende buurtontsluitingswegen. In paragraaf 2.5.1. over de toekomstige situatie Hofstad III is uiteengezet aan welke inrichtingseisen een buurtontsluiting moet voldoen. Dit zijn o.a. maximale rechtstanden van 75 m. Bij het Kamgras zijn de rechtstanden langer, en worden deze onderbroken door punaises. Verder is in paragraaf 4.10, de intensiteit berekend van het Kamgras in de huidige en toekomstige situatie en is deze intensiteit getoetst aan maximale intensiteiten binnen een 30 km/uur straat. De berekende intensiteit past in een 30 km/uur regime.

- c. Om te bepalen of de verkeersveiligheid op het Kamgras voldoet in de toekomstige situatie, is onderzoek gedaan:
- i. eerdere klachtmeldingen vanuit het Kamgras en acties die hierop zijn ondernomen zijn op een rij gezet,
 - ii. de verantwoordelijke wethouder, de projectleider en de verkeersplanoloog (de verkeersveiligheidsadviseurs waren reeds goed bekend met de situatie) hebben de straat bekeken samen met een aantal bewoners,
 - iii. verkeerskundig bureau Goudappel Coffeng heeft de motivatie voor de verkeersinrichting in de periode 1996-2004 nagezocht,
 - iv. opnieuw naar de veiligheid en geschiktheid van het Kamgras gekeken, en
 - v. aanbevelingen gedaan voor te nemen verkeersmaatregelen. De bevindingen van Goudappel zijn als bijlage aan het einde van deze Nota toegevoegd.

De conclusie van het onderzoek is: Het Kamgras voldoet aan de eisen van Duurzaam Veilig en de inrichtingsprincipes van Houten. Ook wanneer het verkeer van de

toekomstige wijk Hofstad III hieraan wordt toegevoegd kan het Kamgras het verkeer nog op een goede, verkeersveilige manier afwikkelen.

De gemeente is bereid de vier punaises aan het Kamgras te verwijderen en te vervangen door een alternatieve snelheidsmaatregel. Tot die tijd voldoen de huidige punaises als snelheidsmaatregel voor de huidige situatie.

Voorgesteld wordt geld te reserveren voor aanpassingen in het wegdek. Als er voldoende draagvlak is bij bewoners voor andere maatregelen kan en zal dit geld besteed worden. In de notitie van de verkeerskundige worden enige nader te onderzoeken suggesties voor maatregelen aangegeven.

Het bouwverkeer voor de wijk Hofstad III wordt niet over het Kamgras geleid. Voor het bouwverkeer is de meest geschikte optie het gebruiken van een tijdelijke weg tussen Raaigras en Hofstad III. Deze weg is reeds beschikbaar voor bouwverkeer naar de bouwplaatsen Castellum en Rietplas. In de toekomst kan deze weg benut worden voor het afbouwen van Loerik V en de bouw van Hofstad III.

- d. Het Kamgras is geschikt om de verkeersstromen veilig af te wikkelen. De verkeersintensiteitsberekening uit paragraaf 4.10 van het ontwerpbestemmingsplan is gelijk aan de berekening uit het voorontwerp, waarin nog werd uitgegaan van maximaal 411 woningen in Hofstad III. Bij het ontwerp is besloten om het maximum aantal te bouwen woningen te reduceren tot 330, om de woningdichtheid te laten passen bij de dichtheid in de omgeving. De intensiteitsberekening is hierop nog niet aangepast. Berekend was een intensiteit van 5050 motorvoertuig/etmaal (mvt/etm). Op basis van het gereduceerde aantal woningen (330) en het feit dat 26 van de woningen in het bestemmingsplangebied in Loerik V liggen en ontsloten worden via de Heidetuin, wordt de toekomstige intensiteit bijgesteld naar 4200 mvt/etm (zie onderbouwing intensiteit). De huidige intensiteit bij het begin van het Kamgras is 2400 mvt/etm. De conclusie, die getrokken is in het ontwerpbestemmingsplan, dat de berekende intensiteit afgewikkeld kan worden in een 30 km/u zone verandert hiermee niet.
- e. In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor 30 km/u wegen geen akoestisch onderzoek hoeft te worden gedaan. De wet gaat er van uit dat met een lage snelheid, beperkte verkeersintensiteiten en het ontbreken van doorgaand verkeer in een 30 km/u straat geen geluidshinder ontstaat. De geluidbelasting op de woningen langs het Kamgras zal in de huidige én toekomstige situatie voldoen aan de wettelijke eisen. Ook de luchtkwaliteit in en langs het Kamgras blijft ruimschoots voldoen aan de wettelijke grenswaarden, die hiervoor gelden. Beide aspecten vormen geen aanleiding voor maatregelen.
- f. De opgetreden rioleringsschade in de Grassen wordt veroorzaakt door plaatselijke zettingen of door beschadigingen tijdens de bouw van de wijk. Deze schades zien we bij alle delen van Houten Zuid plaatselijk optreden. De oorzaak ligt niet in te zwaar of te veel verkeer.
- g. Uit het onderzoek naar het Kamgras is komen vast te staan dat de inrichting van het Kamgras voldoet aan de eisen van Duurzaam Veilig. De inrichting is ook geschikt om het

verkeer naar Hofstad III veilig af te wikkelen. Er is dus geen noodzaak om een alternatieve ontsluiting te maken.

Toch is bekeken of verkeersafwikkeling via de aangedragen alternatieve ontsluiting voordelen biedt ten opzichte van verkeersafwikkeling via het Kamgras. Uit dit onderzoek komt naar voren dat het alternatief weliswaar voordelen biedt ten opzichte van het Kamgras op het verkeersveiligheidsaspect, maar ook grote nadelen oplevert, zoals noodzakelijke bestemmingswijzigingen, sterke afwijkingen van gewekte verwachtingen, en hoge onvoorziene kosten voor onderzoek, voorbereiding, aanleg en planschades. De alternatieve ontsluiting biedt hierdoor per saldo geen voordelen. De indieners hebben een alternatieve ontsluiting gepresenteerd via het Raaigras en het tracé van de Bouwweg Castellum naar Hofstad III. De fysieke ruimte voor de aanleg van een ontsluitingsweg is beschikbaar op deze locatie. De Raaigras ligt langs de rand van een woonwijk en heeft geen kruisend voet- en fietsverkeer. De nieuwe weg zou langs de gracht van Castellum lopen, waardoor hier ook minder conflicten met kruisend langzaam en snelverkeer zullen zijn. Deze weg zou hierdoor veiliger kunnen zijn dan het Kamgras.

De nieuwe weg zou echter grotendeels moeten worden aangelegd in de bestemming waterhuishouding rond Castellum. Deze bestemming is 45 m breed gepland. Deze loopt tot op 5 m uit de gevel van het appartementencomplex aan de Parelgras ("Gordel van Smaragd"). Binnen deze bestemming is de aanleg van wegen niet toegestaan. Ten zuiden van de bestemmingsgrens is onvoldoende ruimte om een weg aan te leggen. In de bestemming Waterhuishouding is de aanleg van het groen- en watergebied van Castellum voorzien (in Castellum zelf zijn geen groenvoorzieningen). De aanleg van een ontsluitingsweg op de voorgestelde locatie zou tot een ingrijpende aantasting van de leefbaarheid en het woongenot in Castellum leiden. Daarnaast zal de wegaanleg tot forse extra kosten leiden, waaronder een fors risico op planschade, totaal te ramen op een bedrag van tussen € 0,4 en 0,6 miljoen.

Ook is bekeken of een gedeeltelijke ontsluiting van Hofstad III via de Tuinen (Heidetuin-Tulpentuin) mogelijk zou zijn. Beide straten zullen qua inrichting moeten worden aangepast. Bij de Tulpentuin moet de hele straat opnieuw worden ingedeeld, bestraat en verbreed. Dit is in strijd met het raadsbesluit over de proefverkaveling voor deze wijk en wijkt sterk af van de gewekte verwachtingen ten aanzien van de verkeersontsluiting. Gedeeltelijke ontsluiting via de Tuinen is niet wenselijk. Een aansluiting op de Mossen is niet mogelijk.

2. Dhr. S. Klaassen, Kamgras 113, 3994 NC Houten

Deze zienswijze is qua inhoud gelijk aan zienswijze 1. Voor het antwoord wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 1.

3. Fam de Wit – Bos, Hoogdijk 3, 3994 ME Houten

Samenvatting

- a. Het bestemmingsplan geeft onvoldoende inzicht op de uiteindelijke verkaveling. Ten onrechte wordt geen verkavelingsplan gemaakt. Hierdoor worden inwoners niet

- betrokken bij de verkaveling, zoals gebruikelijk was. Indiëners pleiten voor het omzetten van de bestemming “wonen” naar “een uit te werken bestemming wonen”.
- b. Indiëners willen geen groenbestemming over percelen die heden hun eigendom zijn.
 - c. Er gaat circa 60 m² erfbebouwing onder het overgangsrecht vallen. Indiëners willen dat de erfbebouwing bestemd wordt als recht.
 - d. Indiëners verzoeken om een groter bouwvlak voor de uitbreiding van hun woning over twee bouwlagen.
 - e. De mogelijkheid om een woning met een diepte van 14,5 meter en een goot- en bouwhoogte van resp. 7,5 en 10,5 m. is te massaal op zo korte afstand van de kavel van indiëners. Het verzoek is om de bouwgrens op 5 m uit hun kavel te leggen. Dat is in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan op pagina 21 van de toelichting.
 - f. Indiëners voorzien toename van de wateroverlast op hun perceel, omdat de nieuwe wijk vermoedelijk hoger zal worden aangelegd dan hun perceel. Daar om verzoeken zij een strook achter hun woning te bestemmen tot openbaar groen, waarin een wadi met voetpad kan worden gerealiseerd.
 - g. Indiëners verzoeken om te voorkomen dat de speelvoorziening achter hun woning een jongeren ontmoetingsplaats kan worden.

Antwoord

- a. Het bestemmingsplan geeft aan waar gebouwd mag worden, tot welke hoogte, in welke woningtypen en waar de wegen en het groen komen. Het bestemmingsplan biedt daarmee voldoende inzicht in de bestemmingen en de ruimtelijke effecten. Een verkavelingsplan, zoals gebruikelijk was, is niet nodig bij het voorliggende gedetailleerde bestemmingsplan. Een uit te werken bestemming wonen is overbodig, omdat er voldoende informatie beschikbaar is voor een gedetailleerde bestemming. Ook is een uit te werken bestemming onwenselijk, omdat het onvoldoende mogelijkheden biedt voor de gewenste vlotte uitvoering van het plan voor dit gebied. Belanghebbenden hebben tijdens de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid hun mening kenbaar te maken via de inspraakprocedure en het indienen van een zienswijze. De zienswijze is ongegrond.
- b. Tussen de betreffende bewoners en de gemeente is een grondruil voorzien. De schuine zij-erfgrenzen leiden via een grondruil tot haakse erfgrenzen. De gemeente heeft de wens richting Megahome geuit om een strook van 2,5 m grenzend aan het achtererf van fam. de Wit terug te willen kopen, omdat deze eerder per abuis aan Megahome is verkocht. Bij de grondverkoop aan Megahome is vergeten dat aan de achterzijde het perceel van fam. de Wit met 2,5 meter zou worden uitgebreid, omdat met hen is afgesproken dat aan de voorzijde een strook van 2,5 m beschikbaar zou komen voor een voetpad c.q. groenstrook langs het Westrumspad. Deze plannen dateren reeds uit de periode 2002-2005. De gemeente heeft naar fam. de Wit verklaard zich in te spannen de gronden terug te kopen, maar is daarbij van Megahome afhankelijk. In het bestemmingsplan is de afgesproken en gewenste situatie bestemd. Ook in de situatie dat de koop van de grond via Megahome niet tot stand komt, kan Megahome op de strook van 2,5 m achter de woning hierdoor geen woningen bouwen. De huidige bestemming heeft daardoor geen nadeel voor de familie. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

- c. Op het perceel staat meer erfbebouwing dan standaard op een erf aanwezig mag zijn. Het meerdere aan erfbebouwing is in het ontwerp-plan niet bestemd en gaat daarmee in het overgangsrecht vallen. In andere recente bestemmingsplannen wordt op vergelijkbare percelen de huidige erfbebouwing, die meer is dan de standaard, wel bestemd, bijvoorbeeld aan de Pistoriusweg (plan Loerik VI) en Houtensewetering (plan Rondeel- De Meerpaal). In deze plannen gelden voor het meerdere aan erfbebouwing de algemene bouwregels. Hier staat in beschreven dat het meerdere aan erfbebouwing, dat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig is, gehandhaafd kan worden mits deze erfbebouwing op dezelfde locatie als ten tijde van de terinzagelegging staat. Omdat het perceel qua omvang te vergelijken is met de voornoemde percelen is het vanuit het gelijkheidsbeginsel terecht dat de algemene bouwregels ook op dit perceel zullen gelden. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.
- d. Met het bouwvlak wordt, zoals overal, de bestaande woning aangeduid. Met de maximale bouw- en goothoogte worden de bestaande goot- en bouwhoogte geregeld. Het is en wordt beleidsmatig niet toegestaan om een woning met een extra bouwlaag uit te (mogen) breiden, ook niet in Hofstad III, tenzij hiervoor een goede onderbouwing bestaat. Deze onderbouwing is in deze zienswijze niet beschreven. Deze zienswijze is ongegrond.
- e. De afstand tussen de achtergevel van de woning van indieners en de nieuwe woonbestemming bedraagt 11 a 18,5 m. Gezien de omvang van het perceel en de gegeven situatie wordt deze afstand ruim voldoende geacht. De indiener van de zienswijze heeft op eigen erf voldoende ruimte om de privacy te realiseren. Het stedenbouwkundig ontwerp op pagina 21 van de toelichting doet overigens geen uitspraak over een afstand. De zienswijze is ongegrond.
- f. De gemeente is bereid bij eventuele wateroverlast op het erf, die veroorzaakt wordt door de nieuwe woonwijk, een voorziening te treffen zoals een drainage. Dit heeft geen invloed op de bestemmingen. Een voetpad als verbinding tussen de twee delen van de Vijfwal is voorzien aan de voorzijde langs het fietspad. Mocht deze grond niet verworven kunnen worden en fam. de Wit gedwongen worden om de erfafscheidingen voor en achter te verplaatsen naar de huidige perceelsgrenzen, dan kan het voetpad gerealiseerd worden op de strook van 2,5 m achter het bestaande perceel. Dit geldt alleen als de grond niet in eigendom kan komen van fam. de Wit.
De gemeente is bereid in dit geval toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 13 lid 1 waarin het mogelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein de bestemmingsgrenzen met maximaal 3 meter te verleggen. De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.
- g. De speelvoorziening achter Hoogdijk 3 is gezien de beschutte ligging en geringe omvang bedoeld voor kinderen in de leeftijd van 0-6 jaar. Hier zal geen jongeren ontmoetingsplaats worden ingericht door de gemeente. Voor oudere jongeren is er in de directe nabijheid, namelijk bij de Vlinder, een groot trapveld met ontmoetingsplaats voorzien. Het is daarom niet te verwachten dat de groen- en speelvoorziening een jongeren ontmoetingsplaats zal worden. De zienswijze is ongegrond.

b. Exploitatieplan Hofstad III Loerik V Zuidwest

c. Exploitatieplan Percelen Tulpentuin

De onderstaande zienswijze heeft betrekking op bestemmingsplan/Hofstad III Loerik V, Exploitatieplan Hofstad III Loerik V Zuidwest en Exploitatieplan Percelen Tulpentuin.

4. AKD, Postbus 4714, 4803 ES Breda, namens Megahome.nl Grond BV/ Nebo Vastgoed B.V.

Samenvatting

- a. Het bestemmingsplan is zonder inbreng van Megahome.nl, in strijd met de anterieure overeenkomst van 2002, en in strijd met het door Megahome.nl ontwikkelde verkavelingsplan, waarover overeenstemming was bereikt, in procedure gebracht. Dit is een schending van afspraken die mogelijk civielrechtelijke gevolgen kan krijgen.
- b. De bestemmingen voor percelen aan de Tulpentuin vormen een onnodige en niet onderbouwde beperking ten opzichte van eerder vergunde en beoogde ruimtelijke kaders.
- c. Het vaststellen van exploitatieplannen is niet nodig omdat er een anterieure overeenkomst ligt.
- d. De fasering in het exploitatieplan is in strijd met de overeenkomst niet met Megahome afgestemd.
- e. Ten onrechte wordt een verplichting tot aanbesteding gesteld ook voor werken waarvoor geen aanbestedingsplicht geldt.
- f. De exploitatieplannen zijn in strijd met de wet ter inzage gelegd vanwege het bij de ter inzage legging ontbreken van taxatierapporten
- g. Megahome gaat er vanuit dat de raad haar rechten op zelfrealisatie respecteert.

Antwoord op de punten a. tot en met g.

Ons antwoord is opgesteld door mr. J. F. de Groot van Houthoff Advocaten.

“Namens Megahome.nl Grond B.V., als rechtsopvolgster van Mega Projecten B.V., en namens Nebo Vastgoed B.V. is op 16 april 2013, en mitsdien tijdig, een zienswijze ingediend door mr. E.W.J. de Groot als gemachtigde van beide partijen. Beide partijen worden hierna tezamen aangeduid als 'Megahome'.

Megahome wijst in de eerste plaats op een tussen Mega Projecten B.V. en de gemeente in 2002 gesloten Samenwerkingsovereenkomst. Nebo Vastgoed was bij deze overeenkomst niet betrokken, zodat de raad er van uitgaat dat waar Megahome verwijst naar de overeenkomst, deze zienswijze in zoverre niet mede namens Nebo Vastgoed is ingediend. Megahome stelt via de zienswijze dat de gemeente met de tervisielegging van het bestemmingsplan en het daaraan ten grondslag liggende stedenbouwkundig plan de met Megahome gemaakte afspraken schendt, zodat tevens sprake is van schending van het vertrouwensbeginsel. Ook wijst Megahome er op dat een en ander ook civielrechtelijke consequenties kan hebben. Naar het oordeel van de raad is van schending van afspraken geen sprake. De gemeente heeft Megahome ampel in de gelegenheid gesteld haar deel van de afspraken in de Samenwerkingsovereenkomst na te komen. De gemeente heeft Megahome er daarbij meermaals schriftelijk op gewezen dat indien zij niet tijdig zou aantonen de Samenwerkingsovereenkomst, voor wat betreft onder meer de planning en het stedenbouwkundig plan, conform te zullen nakomen, de gemeente - met behoud van de mogelijkheden voor Megahome

om nadien alsnog na te komen - in de lijn van de overeenkomst een stedenbouwkundig plan voor Hofstad III zou opstellen en dat onderdeel zou laten zijn van een voor 1 juli 2013 vast te stellen nieuw bestemmingsplan voor dit gebied. Megahome heeft desondanks niet tijdig en volledig aan haar contractuele verplichtingen voldaan, zoals de gemeente Megahome ook heeft doen weten. Nu bovendien het stedenbouwkundig plan, zoals dat als basis aan het bestemmingsplan ten grondslag is gelegd, voldoet aan alle uitgangspunten van de Samenwerkingsovereenkomst¹, is van schending van afspraken door de gemeente geen sprake. Deze zienswijze is voor de raad geen aanleiding om wijziging aan te brengen in het vast te stellen bestemmingsplan noch het daaraan ten grondslag liggende stedenbouwkundig plan.

De in de zienswijze vermelde opmerkingen over 'de bestemmingen van enkele bouwvlekken' waarvoor (deels) reeds bouwvergunningen zijn verleend binnen Loerik V, zijn te ongespecificeerd om daarop inhoudelijk te kunnen reageren. Van verdergaande beperkingen ten opzichte van het bestaande publiekrechtelijk kader is bovendien geen sprake. Overigens merkt de raad op dat burgemeester en wethouders voornemens zijn een aantal reeds enkele jaren geleden verleende - maar nog altijd niet benutte - bouwvergunningen wegens het niet-gebruiken ervan in te trekken.

Megahome richt zich in haar zienswijzen voorts tegen de ontwerp-exploitatieplannen. In de eerste plaats merkt zij op dat zij de noodzaak van de exploitatieplannen niet inziet nu met haar een anterieure overeenkomst is gesloten. Los van de kwalificatie van de overeenkomst, merkt de raad op dat het hem vrijstaat om naast een anterieure overeenkomst waarin afspraken worden gemaakt over exploitatiebijdragen, een exploitatieplan vast te stellen, niet alleen ter publiekrechtelijke verankering van locatie-eisen, maar ook - zoals in de exploitatieplannen is verantwoord - voor het geval de overeenkomst tussen Megahome en de gemeente, bijvoorbeeld wegens voortijdige ontbinding ervan, niet langer de basis voor een genoegzaam verzekerd kostenverhaal kan vormen.

Het betoog van Megahome dat de fasering niet met haar is afgestemd, snijdt geen hout. De gemeente heeft Megahome juist genoegzaam in de gelegenheid gesteld om een eigen planning en fasering aan de gemeente kenbaar te maken. Van die gelegenheid is door Megahome geen gebruik gemaakt.

Anders dan Megahome in de zienswijze opmerkt, is er geen sprake van dat de gemeente via het exploitatieplan werken en werkzaamheden die niet-aanbestedingsplichtig zouden zijn aan een

¹ Nadere onderbouwing passendheid stedenbouwkundig plan

Loerik V is de referentie voor Hofstad III qua woningdifferentiatie, woningdichtheid (286 woningen op 8,6 ha., zijnde 33 w/ha., incl. 14 woningen in Loerik V Zuidwest, en het bebouwen van de open plekken conform de vastgestelde proefverkaveling) en percentage uitgeefbare grond (65,9%, zijnde 56.732 m²). De cijfers van Loerik V komen uit de toelichting van het bestemmingsplan. In Hofstad III (bronnen: bestemmingsplan, exploitatieplan Hofstad III) is de woningdifferentiatie in belangrijke mate nog in te vullen, dus passend te maken aan Loerik V. Er is een woningdichtheid mogelijk van 35 w./ha. (304 woningen op 8,8 ha.. Het percentage uitgeefbare grond bedraagt 65,4%, zijnde 57.683 m². Het kleine verschil in uitgiftepercentage is met toepassing van wijzigingsbevoegdheden op te lossen. Binnen de grenzen van het bestemmingsplan kan Megahome conform de overeenkomst een verkavelingsplan ontwikkelen.

aanbestedingsplicht koppelt. Artikel 2, lid 3 van het exploitatieplan is van toepassing op 'werken en werkzaamheden' als gedefinieerd in artikel 1, en genoemd in de omschrijving van werken en werkzaamheden. Naar het oordeel van de raad zullen de meeste van deze werken en werkzaamheden vallen onder de regels als bedoeld in artikel 2, lid 3 sub b. Overigens laat de verplichting om een aanbestedingsprotocol ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders voor te leggen, de mogelijkheid open dat in dit protocol wordt geconstateerd dat voor een of meer werken of werkzaamheden geen specifieke aanbestedingsprocedure behoeft te worden gevoerd.

Megahome merkt in de zienswijze terecht op dat bij de ontwerpen nog geen taxatierapporten ter visie lagen. Die rapporten worden Megahome hierbij alsnog toegezonden. Dit verzuim heeft geen gevolgen voor de vaststelling van de exploitatieplannen, nu Megahome - mede gelet op de nog mogelijke beroepsprocedure - niet in haar belangen kan zijn geschaad. De raad wijst op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 27 maart 2013, nr. 201206042/1/R1, rov. 9.1, waarbij toepassing werd gegeven aan het bepaalde in artikel 6:22 Awb.

De raad concludeert dat de zienswijzen van Megahome geen aanleiding geven tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en de exploitatieplannen."

4. Wijzigingen

a. Wijzigingen als gevolg van zienswijzen

- 1) In beide exploitatieplannen worden de regels voor het volgen van het gemeentelijk aanbestedingsbeleid aangepast. Voorafgaand aan de gunning van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt door exploitant een aanbestedingsprotocol ter goedkeuring aan het college van Burgemeester en wethouders voorgelegd. "Dit voor zover de werken of werkzaamheden gelijk zijn aan de drempelbedragen van de in sub b. genoemde wet- en regelgeving of deze overschrijden en ze zijn te beschouwen als overheidsopdracht".
Opname van het gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt doorgehaald.
- 2) In exploitatieplan Hofstad III Loerik V wordt een kostenpost toegevoegd voor het verbeteren van de verkeersveiligheid op het Kamgras. Deze kosten zijn aan te merken als onderhoud aan de bestaande verkeerssituatie vanwege reeds bestaande gebreken in de verkeerssituatie, en zijn vanwege het ontbreken van verband niet verhaalbaar op de ontwikkeling van Hofstad III. De kosten zijn begroot op het vervangen van punaises door verkeersplateaus, het toevoegen van één plateau en een extra snelheidsremmer, en het planten/maken van meer afscheidingen tussen de weg en de groene speelterreinen.
- 3) Aan het plan worden algemene bouwregels toegevoegd. Hier staat in beschreven dat het meerdere aan erfbebouwing, dat op het tijdstip van terinzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezig is, gehandhaafd kan worden, mits deze erfbebouwing op dezelfde locatie als ten tijde van deze terinzage legging, gehandhaafd wordt.
- 4) In de toelichting wordt beschreven dat de gemeente bereid is voor de inrichting van een voetpad onder de westelijke 2,5 m van de bestemming Wonen-vrijstaand, toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 13 lid 1

waarin het mogelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein de bestemmingsgrenzen met maximaal 3 meter te verleggen.

- 5) In de toelichting van de exploitatieplannen wordt vermeld dat de taxatierapporten op of voor 2 mei 2013 zijn toegezonden aan Megahome en andere betrokken eigenaren.
- 6) In de toelichting zal de oppervlakteanalyse van Loerik V en Hofstad III worden afgebeeld. Hierbij zal worden vermeld dat in Loerik V 286 woningen aanwezig zijn conform de gemeentelijke gegevens van gerealiseerde woningen, de 12 nog te bouwen woningen, waarvoor omgevingsvergunningen zijn verleend, en de 14 te bouwen woningen op de locatie Loerik V Zuidwest.

b. Ambtelijke wijzigingen

- 1) In het derde en vierde bestemmingsvlak langs de Krommesloot, geteld vanuit het oosten wordt voorgesteld op de verbeelding een gedeelte aan te wijzen waar meer vrijheid komt in het realiseren van woningtypen. De bestemming in deze vlakken is nu beperkt tot het realiseren van rijenwoningen. Op de gedeelten langs de ontsluitingsstraat wordt de bestemming Wonen verruimd met de aanduidingen "vrijstaand" en "twee-aaneen". Er is op deze locatie geen noodzaak de bestemming te beperken tot aaneengebouwde woningen.
- 2) Naar aanleiding van het archeologisch onderzoek waarin de trefkans op archeologische vondsten als laag is gekwalificeerd, is in het exploitatieplan de hoogte van de kostenraming voor archeologisch onderzoek naar beneden bijgesteld. Vanwege de nabijheid van het archeologisch monument Houten Hofstad is rekening gehouden met archeologische begeleiding van grondwerkzaamheden en het veilig stellen van vondsten.
- 3) De toelichting wordt uitgebreid met een paragraaf "Energievoorziening".

Inleiding

In de proefverkaveling voor Hofstad III is getracht om een zo groot mogelijk deel van de woningen een gunstige zonoriëntatie te bereiken. Dit wil zeggen dat actief en passief gebruik kan worden gemaakt voor zonenergie om hiermee de vraag naar fossiele brandstoffen te beperken.

Passieve zonne-energie

Door bij het ontwerp van de woningen de verblijfruimtes die veel verwarmd worden te situeren aan de zonzijde van de woning, zal de energie/warmtevraag die via het verwarmingssysteem geleverd moet worden kleiner worden en kunnen toekomstige bewoners besparen op hun energiekosten.

Actieve zonne-energie

Door bij het ontwerp rekening te houden met de (toekomstige) toepassing van zonne-energie in de vorm van zonnepanelen (elektriciteit) of zonnecollectoren (warm water), bijvoorbeeld door de positionering van dakkapellen en schoorstenen aan de niet-zonzijde krijgen bewoners de mogelijkheid een belangrijk deel van hun energievraag zelf op te wekken.

Klimaatverandering

De verwachting is dat in de komende decennia de zomers steeds warmer zullen worden als gevolg van klimaatverandering. Door betere isolatie van de woningen

en met de mogelijkheden om zoninstraling in de zomer te beperken (via overstekken of door de positie van dakkapellen op het noorden) kan de temperatuur in warme zomers beter gereguleerd worden en zal er minder behoefte aan airconditioning ontstaan.

Stadsverwarming

In het gebied zal conform overeenkomsten met Eneco en Megahome stadsverwarming worden geleverd. Onderzocht wordt of het mogelijk is de woningen door toepassing van lage-temperatuur-verwarming in dit deel aan te sluiten op de retourleiding van de stadsverwarming. Hierdoor kan een extra energiebesparing worden bereikt.

5. Bijlagen

a. Zienswijzen

Zienswijze 1 en lijst identieke zienswijzen (afgebeeld is 1 zienswijze die model staat voor alle andere zienswijzen)

Beh./Aut.:	POW: Secretariaat afdeling POW
Generieke Case:	POW/WZ/INF
Zaaknr.:	13z0001550
Pagina's:	4/5

Gemeente Houten

Gemeenteraad Gemeente Houten
Postbus 30
3990 DA HOUTEN

en

Gemeente Houten
Afdeling Projectontwikkeling
De heer P. Bos
Postbus 30
3990 DA Houten

Afzender: Sam Hilbrands
Datum: 10-4-2013

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan i.v.m. Hofstad III en Loerik V

Geachte heer, mevrouw,

Op 6 maart jongstleden ontving ik een schrijven (kenmerk POW/13u01953) van het college van burgemeester en wethouders, gemeente Houten, waarin is aangekondigd dat het ontwerp bestemmingsplan en twee ontwerp exploitatieplannen Hofstad III en Loerik V ter inzage liggen en dat belanghebbenden hun zienswijze kunnen indienen.

Ik heb vastgesteld dat de beoogde toegangsweg/ontsluitingsweg voor de nieuw te realiseren woonwijk Hofstad III en Loerik V door onze straat het Kamgras zal gaan lopen. **Hier heb ik bezwaar tegen.** Om deze reden maak ik graag gebruik van de mogelijkheid om mijn zienswijze hierbij in te dienen.

Mijn bezwaren zijn:

Zie bijgevoegd formulier

Ik word graag op de hoogte gehouden van het verdere verloop van de procedure.

Met vriendelijke groeten,

Handtekening: 

Naam: W.J. Hilbrands
Adres: Kamgras 97
E-mail: ilse.hilbrands@ziggo.nl

Het lijkt ons zeer onwaarschijnlijk dat de veiligheid van onze kinderen in de wijk Het Gras, die nu al vaak te wensen overlaat, gewaarborgd kan worden!

De meeste bewoners van de wijk hebben kinderen en houden dan ook rekening met de veiligheid van de kinderen anders dan van hun zelf. Diezelfde betrokkenheid zullen mensen, die het Kamgras gebruiken om zo snel mogelijk op de rondweg te komen vanuit de nieuw aan te leggen wijk, beslist niet hebben.

De verkeersdruk die ontstaat op Het Kamgras met nog eens een kleine 500 auto's is simpelweg veel en veel te groot!

Het Kamgras is een vrij smalle weg met diverse zijstraten waar ook nog veel kinderen fietsen. Veel kinderen die net gaan fietsen en nu in de wijk op een rustige manier wat praktijk ervaring op kunnen doen. Er is geen apart fietspad op het kamgras zelf, dus meer verkeersdruk zal zeker meer paniek veroorzaken onder de kinderen, wat de verkeersveiligheid niet ten goede komt.

De weg die parallel langs het spoor loopt is een vele male betere oplossing en vrij simpel geschikt te maken voor de ontsluiting van een hele nieuwe wijk met minimaal 500 auto's.

De warmtecentrale en de nu in aanbouw zijnde school dienen toch ook via die weg goed bereikbaar te zijn.

Kortom om Het Kamgras als ontsluiting te gebruiken is logisch nadenkend gewoon GEEN optie!

Datum: 22 april 2013

Ingevoerd door : Nicole van Berkel

zienswijze Hofstad II en Loerik V

	Naam	Adres	postcode	woonplaats	Aanhef	email
1	De heer, mevrouw F. Sens	Kamgras 1	3994 NA	HOUTEN	heer, mevrouw	fred.sens@kpnmail.nl
2	De heer, mevrouw F. Izeboud	Kamgras 2	3994 NG	HOUTEN	heer, mevrouw	frans.izeboud@kpnmail.nl
3	De heer, mevrouw M.M. Hekkenberg	Kamgras 3	3994 NA	HOUTEN	heer, mevrouw	mmhekkenberg@ziggo.nl
4	Familie R. de Visser	Kamgras 4	3994 NG	HOUTEN	familie	rudi.de.visser@casema.nl
5	De heer R. Kampman	Kamgras 5	3994 NA	HOUTEN	heer	roel.kampman@gmail.com
6	Mevrouw N. Kampman- Hof	Kamgras 5	3994 NA	HOUTEN	mevrouw	geen
7	De heer, mevrouw Van Wijk	Kamgras 6	3994 NG	HOUTEN	heer, mevrouw	bloemen-en-planten@zonnet.nl
8	De heer en mevrouw Beaufort	Kamgras 7	3994 NA	HOUTEN		erwin@beufortonline.nl
9	De heer. J. Bovendeur en mevrouw M.A.G. Bo	Kamgras 8	3994 NG	HOUTEN	heer en mevrouw	marian@bovendeur.net
10	Mevrouw J. Jaspers- Rietveld	Kamgras 9	3994 NA	HOUTEN	mevrouw	jeaninejaspers@gmail.com
11	De heer, mevrouw T. Legué	Kamgras 10	3994 NA	HOUTEN	heer, mevrouw	legue015@planet.nl
12	De heer, mevrouw F. Werring	Kamgras 11	3994 NA	HOUTEN	heer, mevrouw	fwerring@casema.nl
13	De heer G. Van de Waerd	Kamgras 12	3994 NG	HOUTEN	heer	gvandewaerd@kpnmail.nl
14	De heer R. Van den Berg	Kamgras 13	3994 NA	HOUTEN	heer	ralph.vandenbergh@hetnet.nl
15	De heer, mevrouw J.P. Van Vliet	Kamgras 14	3994 NG	HOUTEN	heer, mevrouw	geen
16	De heer, mevrouw M.E.P. Metz	Kamgras 14	3994 NG	HOUTEN	heer, mevrouw	geen
17	De heer J. Van den Brink	Kamgras 15	3994 NA	HOUTEN	heer	geen
18	De heer H. Van der Schaft	Kamgras 16	3994 NG	HOUTEN	heer	geen
19	De heer, mevrouw P. Korte	Kamgras 17	3994 NA	HOUTEN	heer, mevrouw	p.korte@casema.nl
20	De heer P. Gruters	Kamgras 18	3994 NG	HOUTEN	heer	petergruters@gmail.com
21	De heer D. Gruters	Kamgras 18	3994 NG	HOUTEN	heer	darrygruters@hotmail.com
22	De heer, mevrouw Radzion	Kamgras 19	3994 NA	HOUTEN	heer, mevrouw	geen
23	De heer J.J.W. Heeren	Kamgras 20	3994 NG	HOUTEN	heer	h.heeren@xs4all.nl
24	De heer, mevrouw J.G. Van den Breul	Kamgras 21	3994 NA	HOUTEN	heer, mevrouw	j.vdbreul@kpnmail.nl
25	Familie Kouwenhoven	Kamgras 22	3994 NG	HOUTEN	familie	fam.kouwenhoven@kpnmail.nl
26	De heer R. Eikelboom	Kamgras 24	3994 NG	HOUTEN	heer	r_eikelboom@hotmail.com
27	Mevrouw D.F. Blom	Kamgras 24	3994 NG	HOUTEN	mevrouw	dianafblom@hotmail.com
28	De heer Miltenburg en mevrouw M.S.W. De Ri	Kamgras 25	3994 NA	HOUTEN	heer en mevrouw	miltenburg.deridder@casema.nl
29	De heer V.J. Thijssen	Kamgras 26	3994 NG	HOUTEN	heer	valentijn.felicigdataweb.nl
30	Mevrouw T. Van Santen	Kamgras 28	3994 NG	HOUTEN	mevrouw	thera.van.santen@hotmail.com
31	De heer, mevrouw R.F. Kole	Kamgras 30	3994 NG	HOUTEN	heer, mevrouw	jms.delaar@haar@Planet.nl
32	Mevrouw R. Timmermans	Kamgras 31	3994 NA	HOUTEN	mevrouw	renske_kragt@hotmail.com

33	De heer J. Borchert	Kamgras 32	3994 NG	HOUTEN	heer	johan.borchert@gmail.com
34	Mevrouw Van Gardingen	Kamgras 33	3994 NA	HOUTEN	mevrouw	dmpieneman@casema.nl
35	De heer D. Pienenam	Kamgras 33	3994 NA	HOUTEN	heer	dmpieneman@casema.nl
36	Familie Peters	Kamgras 34	3994 NG	HOUTEN	familie	wouter.peters@xs4all.nl
37	De heer, mevrouw G.H.M. Oude Wansink	Kamgras 36	3994 NG	HOUTEN	heer, mevrouw	gonard2011@hotmail.com
38	Familie Hoeksema	Kamgras 37	3994 NA	HOUTEN	familie	v.hoeksema-bouwmeester@kpnplanet.nl
39	De heer, mevrouw H.H.C Grooters	Kamgras 38	3994 NG	HOUTEN	heer, mevrouw	cornelisgrooters@hotmail.com
40	De heer H.E.D. Dasbach	Kamgras 39	3994 NA	HOUTEN	heer	soliahugo@hotmail.com
41	Mevrouw F.C.J. Dasbach - van Esch	Kamgras 39	3994 NA	HOUTEN	mevrouw	francoisedasbach@hotmail.com
42	Mevrouw M. Van der Velde	Kamgras 40	3994 NH	HOUTEN	mevrouw	moonvandervelde@gmail.com
43	De heer en mevrouw Naber	Kamgras 42	3994 NH	HOUTEN	heer en mevrouw	bernadet_naber@hotmail.com
44	De heer, mevrouw D. Do	Kamgras 43	3994 NB	HOUTEN	heer, mevrouw	d.do@kpnplanet.nl
45	De heer B. Van Dongen en mevrouw E. Sande	Kamgras 44	3994 NH	HOUTEN	heer en mevrouw	bwavandongen@gmail.com
46	De heer, mevrouw J. De Haan	Kamgras 45	3994 NB	HOUTEN	heer, mevrouw	jdehaan@gmail.com
47	De heer M. Verbruggen	Kamgras 46	3994 NH	HOUTEN	heer	michiel.verbruggen@me.com
48	De heer, mevrouw S. Bijkerk	Kamgras 46	3994 NH	HOUTEN	heer, mevrouw	bijkerk.verbruggen@me.com
49	Mevrouw P. Overbeek	Kamgras 47	3994 NB	HOUTEN	mevrouw	p.overbeek@kpnmail.nl
50	Familie W. Hasselman	Kamgras 48	3994 NH	HOUTEN	familie	whasselman@filternet.nl
51	De heer R.P.M. Van Kemenode	Kamgras 49	3994 NB	HOUTEN	heer	alphvankemenode@hotmail.com
52	De heer, mevrouw Van den Ham	Kamgras 50	3994 NH	HOUTEN	heer, mevrouw	dannyvandenham@xs4all
53	De heer J.A. Fondse	Kamgras 51	3994 NB	HOUTEN	heer	jan@fondse.org
54	De heer J. Van Denderen	Kamgras 52	3994 NH	HOUTEN	heer	josvandenderen@gmail.com
55	De heer, mevrouw R.S. Schuurmans	Kamgras 53	3994 NB	HOUTEN	heer, mevrouw	r.schuurmans@gmail.com
56	Mevrouw K. Bosman	Kamgras 54	3994 NH	HOUTEN	mevrouw	karin@bosmannen.com
57	Dhr J. Bosman	Kamgras 54	3994 NH	HOUTEN	heer	joost@bosmannen.com
58	De heer R.P. Bitter	Kamgras 55	3994 NB	HOUTEN	heer	ronaldbitter@casema.nl
59	Familie Van de Geer- Witteveen	Kamgras 56	3994 NH	HOUTEN	familie	famvandegeer@hetnet.nl
60	De heer R.J.M. Leemans	Kamgras 57	3994 NB	HOUTEN	heer	marjo.rogier@hotmail.com
61	De heer, mevrouw P.F. Boumans	Kamgras 59	3994 NB	HOUTEN	heer, mevrouw	p.boumans@casema.nl
62	De heer, mevrouw Van Bentum	Kamgras 61	3994 NB	HOUTEN	heer, mevrouw	gvanbentum@tele2.nl
63	De heer, mevrouw Delfgaauw	Kamgras 62	3994 NH	HOUTEN	heer, mevrouw	delfgaauw1970@kpnmail.nl
64	Familie J. Van Moorselaar	Kamgras 63	3994 NB	HOUTEN	familie	jvmoorselaar@casema.nl
65	Familie N. Ter Brake	Kamgras 64	3994 NH	HOUTEN	familie	niels@terbrake.nl
66	De heer, mevrouw P. Hardeveld	Kamgras 65	3994 NB	HOUTEN	de heer, mevrouw	hardeveld365@gmail.com
67	De heer, mevrouw A. Oedit	Kamgras 66	3994 NH	HOUTEN	heer, mevrouw	geen
68	Familie B. Solleveld- Westerink	Kamgras 67	3994 NB	HOUTEN	familie	bensolleveld@gmail.com
69	De heer T. Benschop	Kamgras 68	3994 NH	HOUTEN	de heer	joke.benschop@gmail.com
70	Familie P. Riedl- Polderman	Kamgras 69	3994 NB	HOUTEN	familie	p.polderman@hotmail.com
71	Familie Vermeulen	Kamgras 75	3994 NB	HOUTEN	familie	sidneyv@casema.nl
72	Familie R. Steenbergen	Kamgras 77	3994 NC	HOUTEN	familie	ruud.steenbergen@casema.nl
73	De heer, mevrouw A.A. Pot	Kamgras 79	3994 NC	HOUTEN	heer, mevrouw	a3klus@gmail.com
74	De heer R. Van de Rijt	Kamgras 81	3994 NC	HOUTEN	heer	richardvanderijt@icloud.com
75	De heer, mevrouw M. Van Riel	Kamgras 85	3994 NC	HOUTEN	heer, mevrouw	dmreclame@hotmail.com
76	De heer, mevrouw R. Sturkenboom	Kamgras 87	3994 NC	HOUTEN	heer, mevrouw	rmmsturkenboom@casema.nl
77	Familie Boere	Kamgras 89	3994 NC	HOUTEN	familie	jaynun@live.nl
78	De heer, mevrouw H. Lutters- Tilburgs	Kamgras 91	3994 NC	HOUTEN	heer, mevrouw	h.lutters@lutters-utrecht.nl
79	De heer M. en mevrouw J.P.H. Van der Rijst	Kamgras 93	3994 NC	HOUTEN	heer en mevrouw	incompleet
80	De heer, mevrouw J.A. Sito	Kamgras 95	3994 NC	HOUTEN	heer, mevrouw	aejito@ziggo.nl
81	Familie Hilbrands	Kamgras 97	3994 NC	HOUTEN	familie	ilsehilbrands@ziggo.nl
82	De heer E. Greve	Kamgras 99	3994 NC	HOUTEN	heer	erwingreve@casema.nl
83	De heer, mevrouw P. Pieneman	Kamgras 101	3994 NC	HOUTEN	heer, mevrouw	pietpieneman@vodafonevast.nl
84	Familie B. Van Rooyen	Kamgras 103	3994 NC	HOUTEN	familie	bianca88875@gmail.com
85	Mevrouw T. Van der Zant	Kamgras 105	3994 NC	HOUTEN	mevrouw	t.vanderzant@hotmail.com
86	De heer en mevrouw Marin en Danielle	Kamgras 107	3994 NC	HOUTEN	heer, mevrouw	marin.danielle@casema.nl
87	Mevrouw M. Van Kippersluis	Kamgras 109	3994 NC	HOUTEN	mevrouw	schaapie80@hotmail.com
88	Familie Jassion	Kamgras 111	3994 NC	HOUTEN	familie	divarassim@hotmail.com
89	Mevrouw Y. Beckers	Kamgras 113	3994 NC	HOUTEN	mevrouw	yvetbeckers@hotmail.com
90	De heer S. Klaassen	Kamgras 113	3994 NC	HOUTEN	heer	stijnklaassen@hotmail.com
91	Mevrouw C. Boxsem-Mulder	Kamgras 115	3994 NC	HOUTEN	mevrouw	charlottesmulder@hotmail.com
92	De heer R.W. Boxsem	Kamgras 115	3994 NC	HOUTEN	heer	boxsem@entrador.com
93	De heer G.J. Onnink en mevrouw R.E. Onnink- Citroengras	1	3994 NV	HOUTEN	heer en mevrouw	gerhard.onnink@gmail.com
94	De heer, mevrouw N. Griede	Buntgras 2a	3994 NT	HOUTEN	heer, mevrouw	geen

Zienswijze 2

Aan:

De heer P. Bos, afdeling Projectontwikkeling
De heer A. Botermans, afdeling Ruimtelijk Beleid

Betreft: Bezwaar en suggestie ontwerp bestemmingsplan / exploitatieplan Hofstad III
Loerik V Zuidwest, projectnr. 247422

Houten, 3 april 2013

Beste heren Bos en Botermans,

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan / exploitatieplan Hofstad III Loerik V Zuidwest, projectnr. 247422, dat ik vanaf 6 maart in heb kunnen zien, wil ik graag een bezwaar en een suggestie met u delen.

Ik begrijp uit het plan dat de straat het Kamgras de primaire ontsluiting wordt naar de nieuw te ontwikkelen wijk, door het Kamgras te verlengen de nieuwe wijk in.

Ik heb daar sterke bezwaren tegen.

Naar mijn mening (na 7 jaren met veel plezier te wonen aan het Kamgras) is deze straat ongeschikt voor een intensievere verkeersstroom dan dat deze nu is. Ik noem:

- De straat heeft veel gelijkwaardige kruisingen, waarvan er sommigen onoverzichtelijk zijn,
- Heeft een onoverzichtelijke bocht aan het begin van het Kamgras, waardoor veel automobilisten die het Kamgras in rijden 'de binnenbocht' nemen wat leidt tot onveilige situaties,
- Kruist een fietspad aan het begin van het Kamgras,
- Heeft veel 'punaise-drempels' om snelheid te regelen, met overlast door remmen en optrekken,
- Er spelen in het laatste deel van het Kamgras veel kinderen op het grasveld/wadi en op straat, en
- De straat is niet heel breed.

Mijn veronderstelling en overtuiging is dat met de huidige verkeersintensiteit in het Kamgras, gerelateerd aan het huidige aantal woningen dat daarmee ontsloten wordt, nu nog een comfortabele en relatief veilige situatie heerst omdat het Kamgras nu doodloopt naar Dwergras/Vlotgras. Echter in het huidige ontwerp bestemmingsplan / exploitatieplan Hofstad III Loerik V Zuidwest wordt het Kamgras een doorlopende straat. Met het geplande aantal woningen (>300) neemt deze verkeersintensiteit significant toe en leidt daarmee tot vermindering van veiligheid en comfort voor de aanwonenden van het Kamgras.

Tevens doe ik graag een suggestie om deze situatie te vermijden.

De weg het Raaigras, die langs het spoor loopt is in mijn ogen een beter alternatief als primaire ontsluiting van Hofstad III Loerik V. De bezwaren die ik hierboven noem zijn niet of veel minder van toepassing op het Raaigras. Er zijn hier geen direct omwonenden, en het zal ook beter zijn voor de doorstroming van ontsluiting van de nieuwe wijk. Tevens kan deze weg nog gemakkelijk worden aangepast om de beste aansluiting te vinden bij het doel van de weg, indien dat noodzakelijk is.

Ik zie graag uw schriftelijke reactie tegemoet.

Met vriendelijke groeten,
Stijn Klaassen

Kamgras 113
3994 NC Houten
stijnklaassen@hotmail.com

Zienswijze

3

Raad van de Gemeente Houten
Postbus 30
3990 DA Houten

Ink: 13/02449	Reg: 18/04/2013	Dep:
		
Beh./Aut.: POW: Secretariaat afdeling POW		
Generieke Case POWWZ/INF		
Zaaknr: 13z0001597		
Pagina's: 2		

Gemeente Houten

Houten, 17 april 2013

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Hofstad III Loerik V"

Geachte raad,

Op 7 maart 2013 heeft u het ontwerpbestemmingsplan "Hofstad III Loerik V" vrijgegeven voor inspraak. Dit bestemmingsplan voorziet in een planologisch kader voor het gebied Hofstad III Loerik V. Met deze brief willen wij graag onze zienswijze op het bestemmingsplan aan u kenbaar maken.

Algemeen

Binnen het plangebied worden bij recht maximaal nieuw te bouwen 330 woningen toegestaan. Het plan geeft ons onvoldoende inzicht op de uiteindelijke verkaveling. Voorgaande is in afwijking op de wijze hoe de planvorming onder het oude bestemmingsplan Houten Vinex plaatsvond. Bij deze planuitwerking werd de gelegenheid geboden in te spreken op de verkavelingsplannen alvorens daadwerkelijk de realisatie plaatsvond.

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt niet gemotiveerd waarom deze keuze gemaakt is. Nu ook binnen de gemeente Houten geen welstandsbeleid meer gevoerd wordt is de gemeentelijke toetsing van een bouwvoornemen beperkt. Wij willen u dan ook vragen voor de nog te realiseren woningen de bestemming Wonen – Uit te werken op te nemen. Op deze wijze worden wij, op een gelijke wijze zoals in het verleden, in de gelegenheid gesteld mee te praten en denken over de uiteindelijke verkavelingen. Daarnaast wordt op deze wijze de gebruikelijke wijze van planrealisatie in Houten voortgezet.

Opgenomen bestemmingen

Bij de verkoop van onze voormalige agrarische gronden zijn afspraken gemaakt met de gemeente Houten over onze woonkavel. Bij de hierop volgende grondtransacties tussen u en de ontwikkelaar zijn deze gemaakte afspraken, per abuis, niet meegenomen. Hierover is recentelijk overleg geweest. In dit overleg heeft de gemeente Houten aangegeven in overleg te treden met de ontwikkelaar om alsnog uitvoering te geven aan deze gemaakte afspraken. In de nu opgenomen bestemmingen wordt hierop voorgesorteerd zonder dat zekerheid bestaat over de uitkomsten van dit overleg met de ontwikkelaar. Wij maken dan ook bezwaar tegen de opgenomen Groen bestemming op het gedeelte van het perceel welke nu nog bij ons in eigendom is. Deze opgenomen bestemming heeft tot gevolg dat, wanneer de gemeente Houten de gemaakte afspraken niet kan nakomen, onze kavel deels een openbare groen bestemming krijgt.

Erfbebouwingsregeling

De erfbebouwingsregeling zoals opgenomen maakt maximaal 50 m² aan bebouwing mogelijk. Op ons perceel is momenteel, met vergunning, meer bebouwing aanwezig, nu circa 110 m². De nu voorgestelde wijze van bestemmen heeft tot gevolg dat een groot gedeelte van de aanwezige bebouwing onder het overgangsrecht komt te vallen. Dit achten wij niet juist. Wij willen u dan ook vragen middels een aanduiding op de verbeelding te reguleren dat op onze kavel meer dan 50m² aan erfbebouwing is toegestaan.

Opgenomen bouwvlak

Het bouwvlak zoals nu opgenomen voor het hoofgebouw is strak om de bestaande bebouwing gelegd. De kavel zoals nu bij ons in eigendom is ruim te noemen. Wij willen u dan ook vragen een ruimer bouwvlak op te nemen zodat op termijn het hoofgebouw over twee bouwlagen nog uitgebreid kan worden. Gezien de flexibele wijze van bestemmen welke u toepast op het achtergelegen woongebied achten wij dit in lijn met uw wijze van bestemmen. Indien gewenst willen wij u een tekening doen toen komen waarop wij ons gewenste bouwvlak nader duiden.

Achterliggende bouwmogelijkheden

Direct aansluitend op onze kavel wordt de bouw van vrijstaande en twee aaneengesloten woningen mogelijk gemaakt. Deze mogen een goot- en bouwhoogte hebben van 7,5 meter en 10,5 meter. De maximale woning diepte bedraagt 12 meter. Daarnaast is vergunningsvrij nog een uitbouw van 2,5 meter mogelijk. Per saldo kan op een zeer korte afstand van onze erfgrans 14,5 meter aan bebouwing worden gerealiseerd. Gezien de massaliteit van deze bebouwing zou een ruimere afstand wenselijk zijn. Wij willen u dan ook vragen de opgenomen bouwgrans over circa 5 meter van onze woning af te schuiven. Dit is ook meer in overeenstemming met het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan zoals opgenomen op pagina 21 van uw plantoelichting.

Waterhuishouding

Onze kavel is relatief laag gelegen ten opzichte van de omliggende bebouwing. Het bestemmingsplan geeft ons geen inzicht in de beoogde aanleghoogte van de nieuw te bouwen woningen. Wanneer uitgegaan wordt van de aanleghoogte van de bebouwing aan de overzijde voorzien wij een forse toename van wateroverlast welke wij ook nu op gezette tijden ondervinden.

Wij willen u dan ook vragen achter onze kavel de bestemming Groen op te nemen waarbinnen een 'wadi' gerealiseerd kan worden. Bijkomend voordeel is dat hiermee ook de 'Vijfwal' doorloopt en voetgangers niet over het fietspad hoeven te lopen. Met het in bescheiden schaal doortrekken van de 'Vijfwal' wordt ook recht gedaan aan het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan van Derks.


Speelvoorziening

Achter ons perceel is een speelvoorziening opgenomen. Ons is niet volledig duidelijk of dit ook een jongeren ontmoetingsplek mag of kan zijn. Wij zouden graag opgenomen zien dat de beoogde speelvoorziening geen JOP mag zijn.

Graag maken wij gebruik van de gelegenheid onze zienswijze mondeling nader toe te lichten. Kunt u ons informeren op welk moment dit plaats kan vinden?

Met vriendelijke groet,

J.W.M.C. de Wit / K.B. de Wit-Bos
Hoogdijk 3
3994 ME Houten



Zienswijze

fax reeds ingeboekt 13102427 17 APR. 2013
(case 1320001568)

**AANTEKENEN**

AAN Aan de Gemeenteraad van
de gemeente Houten
Postbus 30
3990 DA HOUTEN

VAN E.W.J. de Groot
advocaat
TELEFOON +31 88 253 59 25
FAX +31 88 253 59 34
E-MAIL egdegroot@akd.nl

**TEVENS PER FAX (030) 639 28 99 en
PER E-MAIL: gemeenteraad@houten.nl**

BEZOEKADRES Bijster 1
4817 HK BREDA
POSTADRES Postbus 4714
4803 ES BREDA
Nederland
INTERNET www.akd.nl

DATUM 16 april 2013
ONDERWERP Megahome/Hofstad III
UW KERNEK POW/13402022
ONS KERNEK 240003 edg

Geachte leden der gemeenteraad,

Inleiding

Vanaf 7 maart 2013 is gedurende een termijn van 6 weken het ontwerpbestemmingsplan Hofstad III en Loerik V ter inzage gelegd. Tevens zijn gedurende deze termijn het ontwerpexploitatieplan Loerik V Zuidwest en het ontwerpexploitatieplan percelen Tulpentuin ter inzage gelegd. De termijn van ter inzage legging eindigt op 17 april 2013. Gedurende de voornoemde termijn kunnen tegen voornoemde ontwerpen zienswijzen worden ingediend.

Megahome.nl Grond B.V. (als rechtsopvolger van Mega Projecten BV) en grondeigenaar is belanghebbende bij voormelde plannen omdat zij de eigendom bezit van een deel van de in de plannen opgenomen gronden en met de gemeente op 21 februari 2002 een anterieure overeenkomst heeft gesloten ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied waarop voormelde plannen betrekking hebben. Nebo Vastgoed B.V. is eveneens eigenaar van gronden in het gebied dat de plannen bestrijkt en zal Megahome.nl Grond BV in staat stellen om op haar gronden uitvoering te geven aan de overeenkomst voornoemd. Aldus bezien is ook zij belanghebbende. Voornoemde partijen worden hierna gezamenlijk aangeduid als Megahome.

Megahome maakt graag gebruik om de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen (alle) voormelde ontwerpen. In deze treedt ondergetekende als gemachtigde op van Megahome (beide partijen) voornoemd. Megahome kiest in deze zaak woonplaats op mijn kantoor. Gelieve alle correspondentie aan ondergetekende als gemachtigde te richten.

Overeenkomst

Krachtens voormelde anterieure overeenkomst is een stedenbouwkundig ontwerp ontwikkeld voor Loerik V. Op basis van dit ontwerp is vervolgens planologische medewerking voor dit plangebied verleend. Op grond daarvan is Loerik V grotendeels ontwikkeld. Tevens zijn

AKD N.V. is statutair gevestigd in Rotterdam. Derdenrekening: 67.80.01.677. Voor algemene voorwaarden en beperking van de aansprakelijkheid zie achterzijde.

AKD: #5546833v1

4



DATUM 16 april 2013
 ONS KENMERK 240003 edg
 PAGINA 2 van 4

er bouwvergunningen aangevraagd voor het overgrote deel van de in het huidige plan begrepen gronden voor zover het betreft Loerik V.

In de overeenkomst voornoemd is opgenomen dat de stedenbouwkundige invulling van Hofstad III door Megahome opgesteld zal worden. Daarbij vormt uitgangspunt, aldus de overeenkomst, dat de invulling van Hofstad III qua woningaantallen en percentages uitgifbare grond minimaal gelijk zou zijn aan de aantallen en percentages in Loerik V. Op grond van voormeld uitgangspunt alsook de overige in de overeenkomst neergelegde uitgangspunten zijn door Megahome diverse stedenbouwkundige plannen aan de gemeente voorgelegd. In een overleg op 18 april 2012 zijn door de gemeente enige voorstellen gedaan tot wijziging in het laatste plan. Deze wijzigingen zijn door Megahome verwerkt, hetgeen heeft geresulteerd in het stedenbouwkundig plan van 15 mei 2012 dat als bijlage is bijgevoegd.

Met voorbijgaan aan voormeld stedenbouwkundig plan en de afspraken in de overeenkomst zijn thans, zonder overleg met Megahome, de ontwerpen voornoemd ter visie gelegd. Daarbij valt op dat de stedenbouwkundige mogelijkheden sterk afwijken van het door Megahome ingediende plan. Voorts valt op dat het aantal woningen en het te bebouwen percentage uitgifbare grond, sterk afwijkt van hetgeen is overeengekomen. Opvallend in dat kader is dat Megahome niet in de gelegenheid is gesteld om input te leveren in het kader van het rapport "Bouwstenen woningbouwprogrammering van 5 september 2012" dat (mede) ten grondslag ligt aan voornoemde ontwerpen.

Gezien het voorgaande is er sprake van een schending van de met Megahome gemaakte afspraken alsook sprake van een schending van het vertrouwensbeginsel. Zulks klemt met name omdat met Megahome nimmer overleg is gevoerd over wijziging van de (uitgangspunten) van de overeenkomst. Megahome geeft de raad in overweging om tegen voormelde achtergrond de stedenbouwkundige invulling te heroverwegen.

Het voorgaande kan mogelijk civielrechtelijk gevolgen hebben. Hierbij wordt nadrukkelijk opgemerkt dat Megahome het bestemmingsplan zal uitvoeren zoals het (onherroepelijk) wordt vastgesteld. Het leek haar echter goed de gemeenteraad op het voorgaande te wijzen.

Bestemmingen

Aangaande de bestemmingen van enkele bouwvlekken (waarvoor deels) reeds bouwvergunningen zijn verleend binnen het gebied Loerik V, wijst Megahome erop dat deze een onnodige inperking vormen (voor wat betreft de beperking in aantallen en volume) ten opzichte van de voorheen vergunde of beoogde ruimtelijke kaders. Verder valt op dat maatvoering worden voorgeschreven waarvan onduidelijk is waarom voor een dergelijke inkadering en beperking is gekozen. Megahome meent dat de opgenomen beperkingen niet nodig zijn en de verkoop onnodig kunnen belemmeren.

AKD: #554623v1



DATUM 16 april 2013
 DNS KENMERK 240003 edg
 PAGINA 3 van 4

Ontwerp Exploitatieplannen

Ten eerste merkt Megahome op dat zij de noodzaak van de exploitatieplannen niet inziet. Er is immers met haar een anterieure overeenkomst gesloten. Aldus gezien is er geen verplichting tot het opstellen van exploitatieplannen. Daarbij is aan te tekenen dat het naast elkaar laten functioneren van een overeenkomst en exploitatieplannen kan leiden tot tegenstrijdigheden tussen de plannen en een overeenkomst. Zulks doet zich op onderdelen ook in casu voor.

Megahome wijst erop dat de in de exploitatieplannen opgenomen fasering niet met haar is afgestemd. Zulks had op grond van de overeenkomst wel dienen te gebeuren. Aldus gezien is gehandeld in strijd met de overeenkomst en het vertrouwensbeginsel. Wellicht is het aangewezen om ter zake alsnog overleg te plegen.

Verder wijst Megahome erop dat in de ontwerpen van de exploitatieplannen in strijd met de overeenkomst voornoemd een verplichting tot aanbesteding is opgenomen voor alle werken en werkzaamheden. Daarbij is sprake van een ongeclausuleerde verplichting. Er wordt dus geen onderscheid gemaakt tussen aanbestedingsplichtige en niet aanbestedingsplichtige werken. Aldus wordt de grondeigenaar onnodig en disproportioneel belast. Er bestaat echter geen noodzaak om over te gaan tot aanbesteding van werken en werkzaamheden waarvoor aan de zijde van de gemeente geen aanbestedingsplicht bestaat. Naar Megahome meent schept het bepaalde in artikel 6.2.9 Bro geen mogelijkheid om zonder meer een aanbestedingsplicht op te leggen. Dat kan alleen indien en voor zover er een verplichting tot aanbesteding zou bestaan. Aldus gezien zijn de ontwerpen in de visie van Megahome strijd met de wet.

Als Megahome het goed ziet zijn er bij de ontwerpen geen taxatierapporten overgelegd. Deze stukken behoren echter wel tot de ter inzage te leggen stukken. Aldus gezien lijken de ontwerpen in strijd met de wet ter visie te zijn gelegd. Immers Megahome kan thans de in de exploitatieopzet opgenomen uitgangspunten niet valideren.

Het leek Megahome goed om de raad op het voorgaande te wijzen. Het voorgaande laat overigens nadrukkelijk onverlet dat Megahome het zich, daar waar deze afwijken van hetgeen is overeengekomen, zal richten naar de exploitatieplannenbestemmingsplan zoals het (onherroepelijk) worden vastgesteld.

Tot slot

Megahome verzoekt uw raad het voorgaande in uw afweging te betrekken.

Nogmaals wordt benadrukt, dat Megahome vasthoudt aan haar rechten tot zelfrealisatie. Zij zal zich daarbij noodzakelijkerwijs richten naar de door de raad vastgestelde publiekrechtelijke kaders. Megahome gaat er vanuit dat de gemeenteraad de rechten van Megahome op

AKD-#5546933v1



DATUM 16 april 2013
ONS KERMEK 240003 edg
PAGINA 4 van 4

zelfrealisatie - gelijk wordt overwogen in hoofdstuk 6 van de toelichting op het bestemmingsplan - zal respecteren.

Met vriendelijke groet,

E.W.J. de Groot
advocaat
AKD

b. Publicaties

Publicaties Staatscourant

Staatscourant Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814	Jaargang 2013
	Nr. 5307
	Te raadplegen sinds
	woensdag 6 maart 2013 9:00

gemeente Houten



Acties

Authentieke versie downloaden (pdf)	
Odt-formaat downloaden	
Xml-formaat downloaden	
Permanente link	>

Ontwerpbestemmingsplan Hofstad III – Loerik V, gemeente Houten

Burgemeester en wethouders van Houten maken bekend dat zij op 26 februari 2013 ingestemd hebben met het ontwerpbestemmingsplan Hofstad III – Loerik V.

Informatie over het plan Hofstad III – Loerik V

Het plangebied is gelegen tussen de wijken de Tuinen, de Mossen, de Grassen en Castellum-Oost. In het gebied ligt nu basisschool de Vlinder. In het bestemmingsplan worden de gronden aangewezen met de bestemmingen wonen, tuin, verkeer, water, groen en cultuurhistorie. De gemeente is geen eigenaar van de grond in het plangebied, maar legt met dit bestemmingsplan de stedenbouwkundige kwaliteit voor het gebied vast. De invulling waar welke woningtypen komen ligt nog niet vast. Daarvoor maakt de betreffende projectontwikkelaar in overleg met de gemeente later een verkavelingsplan.

Resultaten wettelijk vooroverleg en inspraak

Vanaf 6 december 2012 tot en met 16 januari 2013 heeft het voorontwerp ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot inspraak. Ook is het plan aan diverse overheidsinstanties toegestuurd in het kader van het wettelijk vooroverleg. In de "Antwoordnota vooroverleg en inspraak" zijn alle reacties gebundeld en van een gemeentelijke reactie voorzien. Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen. Tenslotte is in de nota een lijst opgenomen met daarin opgenomen ambtelijke wijzigingen die doorgevoerd worden.

Uit de overleg- en inspraakreacties vloeien geen wijzigingen doch slechts wat aanvullingen voort voor het te voeren ruimtelijk beleid in het bestemmingsplan. Wel wordt het plan gewijzigd om het plan aan te laten sluiten op twee exploitatieplannen die de gemeente voor het gebied heeft opgesteld (zie hiervoor de publicaties van de exploitatieplannen Hofstad III Loerik V Zuidwest en Percelen Tulpentuin). De maximale woningdichtheid en daarmee het maximum aantal woningen in het gebied wordt teruggebracht naar 330 teneinde te waarborgen dat het plan aansluit bij het karakter van Loerik V. Verder wordt een locatie ten zuiden van basisschool de Vlinder aangewezen als locatie voor de bouw van 50 sociale huurwoningen.

Waar en wanneer kunt u het ontwerpbestemmingsplan inzien?

Het ontwerp van het bestemmingsplan (toelichting en regels, verbeelding) ligt met ingang van donderdag 7 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage in het gemeentehuis van Houten bij de GemeenteInGang, balie Bouwen en Wonen. De Gemeente InGang is uitsluitend geopend op afspraak. Een afspraak kunt u maken via www.houten.nl/afpraak of via telefoonnummer (030) 63 92 611. Telefonisch is de gemeente bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 8.30-17.00 uur.

Daarnaast is het plan te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0321.0340BPHS3BLOERIKS-ONTW.

De bronbestanden zijn beschikbaar via <http://ruimtelijke-plannen.houten.nl> onder het Idn: NL.IMRO.0321.0340BPHS3BLOERIKS-ONTW. Het plan wordt tevens in pdf-formaat beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website www.houten.nl/bestemmingsplannen. Het plan is eveneens raadpleegbaar via de gemeentelijke webviewer RoView: <http://0321.roview.net>. Een handleiding voor deze viewer vindt u aan de linkerkant van de betreffende webpagina.

Wat als u uw mening kenbaar wil maken?

Gedurende de termijn van terinzagelegging kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Schriftelijke zienswijzen dienen te worden gericht aan de gemeenteraad van Houten, Postbus 30, 3990 DA te Houten. Mondelinge zienswijzen kunnen kenbaar gemaakt worden na afspraak met de heer P. Bos van afdeling Projectontwikkeling of de heer A. Botermans van afdeling Ruimtelijk Beleid. Zij zijn bereikbaar via het algemene telefoonnummer 030 – 63 92 611.

Vervolg

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden de ontvankelijke zienswijzen gebundeld en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Het ontwerpplan zal vervolgens worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit zal naar verwachting in juni 2013 zijn.

Vragen?

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u via het algemene nummer van de gemeente (030 – 63 92 611) contact opnemen met de heer P. Bos of de heer A. Botermans van afdeling Ruimtelijk Beleid.

gemeente Houten



Acties

- Authentieke versie downloaden (pdf) 
- Odt-formaat downloaden 
- Xml-formaat downloaden 
- Permanente link 

Ontwerpexploitatieplan Percelen Tulpentuin, gemeente Houten

Burgemeester en wethouders van Houten maken bekend dat zij op 26 februari 2013 ingestemd hebben met ontwerp exploitatieplan Percelen Tulpentuin. De officiële bekendmaking staat in het Houtens Nieuws en de Staatscourant van woensdag 6 maart 2013.

Informatie over het exploitatieplan

Het plangebied omvat de percelen Tulpentuin 25, 29, 31, 10, 12, 14,16, 26, 28, 30, 32. Het exploitatieplan stelt regels over de exploitatie van deze gronden. De exploitatieplannen zijn gemaakt om de betaling van gemeentelijke kosten in verband met de plannen en de realisatie van de plannen te verzekeren.

Waar en wanneer kunt u het ontwerp-exploitatieplan inzien?

Het ontwerp van het exploitatieplan (toelichting en regels, verbeelding) ligt met ingang van donderdag 7 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage in het gemeentehuis van Houten bij de Gemeente InGang, balie Bouwen en Wonen. Om het plan te bekijken kunt u een afspraak maken via www.houten.nl/afspraak of via telefoonnummer (03) 63 92 611. Telefonisch is de gemeente bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 8.30-17.00 uur.

Daarnaast is het plan als bijlage van het ontwerp bestemmingsplan Hofstad III Loerik V te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0321.0340BPHS3BLOERIK5-ONTW. De bronbestanden zijn beschikbaar via <http://ruimtelijke-plannen.houten.nl> onder het Idn: [NL.IMRO.0321.0340BPHS3BLOERIK5-ONTW](http://www.houten.nl/exploitatieplannen). Het plan staat ook in pdf-formaat op www.houten.nl/exploitatieplannen.

Uw mening kenbaar maken?

Tijdens de inzageperiode kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp van het exploitatieplan naar voren brengen. Schriftelijke zienswijzen dienen te worden gericht aan de gemeenteraad van Houten, Postbus 30, 3990 DA te Houten. Mondelinge zienswijzen kunnen kenbaar gemaakt worden na afspraak met de heer P. Bos van afdeling Projectontwikkeling of de heer A. Botermans van afdeling Ruimtelijk Beleid. Zij zijn bereikbaar via het algemene telefoonnummer 030 – 63 92 611.

Vervolg

Na de terinzagelegging van het ontwerp exploitatieplan worden de ontvankelijke zienswijzen gebundeld en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Het plan zal vervolgens worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit zal naar verwachting in juni 2013 zijn.

Vragen?

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u via het algemene nummer van de gemeente (030 – 63 92 611) contact opnemen met de heer P. Bos of de heer A. Botermans van afdeling Ruimtelijk Beleid.

gemeente Houten



Acties

Authentieke versie downloaden (pdf)

Odt-formaat downloaden

Xml-formaat downloaden

Permanente link

Ontwerpexploitatieplan Hofstad III Loerik V Zuidwest, gemeente Houten

Burgemeester en wethouders van Houten maken bekend dat zij op 26 februari 2013 ingestemd hebben met ontwerp-exploitatieplan Hofstad III Loerik V Zuidwest. De officiële bekendmaking staat in het Houtens Nieuws en de Staatscourant van woensdag 6 maart 2013.

Informatie over het exploitatieplan Hofstad III Loerik V

Het plangebied Hofstad III ligt tussen de wijken de Tuinen, de Mossen, de Grassen en Castellum-Oost. Ook het bouwkegel naast Tulpentuin 40, genaamd Loerik V Zuidwest, maakt onderdeel uit van het exploitatieplan. Het exploitatieplan stelt regels over de exploitatie van deze gronden. De exploitatieplannen zijn gemaakt om de betaling van gemeentelijke kosten in verband met de plannen en de realisatie van de plannen te verzekeren.

Waar en wanneer kunt u het ontwerp-exploitatieplan inzien?

Het ontwerp van het exploitatieplan (toelichting en regels, verbeelding) ligt met ingang van donderdag 7 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage in het gemeentehuis van Houten bij de Gemeente InGang, balie Bouwen en Wonen. Om het plan te bekijken kunt u een afspraak maken via www.houten.nl/afpraak of via telefoonnummer (03) 63 92 611. Telefonisch is de gemeente bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 8.30-17.00 uur.

Daarnaast is het plan als bijlage van het ontwerp bestemmingsplan Hofstad III Loerik V te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0321.0340BPHS3BLOERIK5-ONTW. De bronbestanden zijn beschikbaar via <http://ruimtelijke-plannen.houten.nl> onder het Idn: NL.IMRO.0321.0340BPHS3BLOERIK5-ONTW. Het plan staat ook in pdf-formaat op www.houten.nl/exploitatieplannen.

Uw mening kenbaar maken?

Tijdens de inzageperiode kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp van het exploitatieplan naar voren brengen. Schriftelijke zienswijzen dienen te worden gericht aan de gemeenteraad van Houten, Postbus 30, 3990 DA te Houten. Mondelinge zienswijzen kunnen kenbaar gemaakt worden na afspraak met de heer P. Bos van afdeling Projectontwikkeling of de heer A. Botermans van afdeling Ruimtelijk Beleid. Zij zijn bereikbaar via het algemene telefoonnummer 030 - 63 92 611.

Vervolg

Na de terinzagelegging van het ontwerp-exploitatieplan worden de ontvankelijke zienswijzen gebundeld en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Het plan zal vervolgens worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit zal naar verwachting in juni 2013 zijn.

Vragen?

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u via het algemene nummer van de gemeente (030 - 63 92 611) contact opnemen met de heer P. Bos of de heer A. Botermans van afdeling Ruimtelijk Beleid.

Houten Actueel

gemeente Houten



rein Overeind 33 op 25 augustus van 10.00 tot 18.00 uur (Pulling Team Schalkwijk/26-2-2013)

- vergunning voor het houden van Thai/boxwedstrijden in sporthal De Wetering, Hefbrug 3, op 17 maart van 16.00 tot 22.00 uur (Sport-school Jellema/26-2-2013)

Heel Houten

- vergunning voor het houden van het Fladderfestijn op diverse locaties op 27, 28 en 29 augustus (st. Fladderden/26-2-2013)

Bezwaar / inlichtingen

Tegen de besluiten die onder het kopje 'verleend' of 'geweigerd' genoemd staan, kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen bij het college van b. en w., Postbus 30, 3990 DA Houten. Een bezwaarschrift moet worden ingediend binnen zes weken na verzending van het besluit. Als er achter 'vergunning verleend' geen verzenddatum is opgenomen, kunt u die telefonisch opvragen. Tegen een vergunning-aanvraag is (nog) geen bezwaar mogelijk. Op de vergunningaanvragen kunt u wel schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Hebt u vragen over de APV, Drank- en Horecawet, Wet op de Kansspelen of de Marktverordening, over de inhoud van een verleende vergunning, over een verzenddatum of wilt u telefonisch een zienswijze indienen? Bel dan met het telefonisch informatiecentrum, (030) 63 92 611.

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN HOFSTAD III LOERIK V

Het college van b. en w. maakt bekend dat zij op 26 februari 2013 heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Hofstad III Loerik V.

Het plangebied is gelegen tussen de wijken de Tuinen, de Mossen, de Grassen en Castellum-Oost. In het gebied ligt nu basischool de Vlinder. In het bestemmingsplan worden de gronden aangewezen met de bestemmingen wonen, tuin, verkeer, water, groen en cultuurhistorie. De gemeente is geen eigenaar van de grond in het plangebied, maar legt met dit bestemmingsplan de stedenbouwkundige kwaliteit voor het gebied vast. De invulling waar welke woningtypen komen ligt nog niet vast. Daarvoor maakt de betreffende projectontwikkelaar in overleg met de gemeente later een verkavelingsplan.

Vanaf 6 december 2012 tot en met 16 januari 2013 heeft het voorontwerp ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot inspraak. Ook is het plan aan diverse overheidsinstanties toegestuurd in het kader van het wettelijk vooroverleg. In de 'Antwoordnota vooroverleg en inspraak' zijn alle reacties gebundeld en van een gemeentelijke reactie voorzien. Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen. Tenslotte is er in de nota een lijst met daarin opgenomen ambtelijke wijzigingen die doorgevoerd worden. Uit de overleg- en inspraakreacties vloeien geen wijzigingen maar slechts wat aanvullingen voort, voor het te voeren ruimtelijk beleid in het bestemmingsplan. Wel wordt het plan gewijzigd om het aan te laten sluiten op twee exploitatieplannen die de gemeente voor het gebied heeft opgesteld (zie hiervoor de publicaties van de exploitatieplannen Hofstad III

- Loerik V Zuidwest en Percelen Tulpentuin). De maximale woningdichtheid en daarmee het maximum aantal woningen in het gebied wordt teruggebracht naar 330 om te waarborgen dat het plan aansluit bij het karakter van Loerik V. Verder wordt een locatie ten zuiden van basisschool de Vlinder aangewezen als locatie voor de bouw van 50 sociale huurwoningen.

Waar en wanneer kunt u het ontwerpbestemmingsplan inzien?

Het ontwerp van het bestemmingsplan (toelichting en regels, verbeelding) ligt met ingang van donderdag 7 maart gedurende zes weken ter inzage bij de Gemeente InGang, balie Bouwen, Wonen en Leefomgeving. De Gemeente InGang is uitsluitend geopend op afspraak. Een afspraak kunt u maken via www.houten.nl/afpraak of via (030) 63 92 611. De gemeente is telefonisch bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 8.30-17.00 uur. Daarnaast is het plan te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0321.0340BPHS3BLOERIK5-ONTW. De bronbestanden zijn beschikbaar via <http://ruimtelijke-plannen.houten.nl> onder het Idn: NL.IMRO.0321.0340BPHS3BLOERIK5-ONTW. Het plan wordt tevens in pdf-formaat beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website www.houten.nl/bestemmingsplannen. Het plan is ook te raadplegen via de gemeentelijke webviewer RoView: <http://0321.roview.net>. Een handleiding voor deze viewer vindt u aan de linkerkant van de betreffende webpagina.

Wat als u uw mening kenbaar wil maken?

Gedurende de termijn van terinzagelegging kan iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen. Schriftelijke zienswijzen dienen te worden gericht aan de gemeenteraad van Houten, Postbus 30, 3990 DA te Houten. Mondelinge zienswijzen kunnen kenbaar gemaakt worden na afspraak met de heren P. Bos en A. Botermans. Zij zijn bereikbaar via (030) 63 92 611.

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden de ontvankelijke zienswijzen gebundeld en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Het ontwerpplan zal vervolgens worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit zal naar verwachting in juni 2013 zijn.

Met vragen kunt u contact opnemen met de heer Bos van de afdeling Projectontwikkeling en de heer Botermans van de afdeling Ruimtelijk Beleid via (030) 63 92 611.

ONTWERP EXPLOITATIEPLAN HOFSTAD III LOERIK V ZUIDWEST

Het college van b. en w. maakt bekend dat zij op 26 februari 2013 ingestemd heeft met het ontwerp exploitatieplan Hofstad III Loerik V Zuidwest. De officiële bekendmaking staat ook in de Staatscourant van woensdag 6 maart 2013.

Het plangebied Hofstad III ligt tussen de wijken de Tuinen, de Mossen, de Grassen en Castellum-Oost. Ook de bouwkegel naast Tulpentuin 40, genaamd Loerik V Zuidwest, maakt onderdeel uit van het exploitatieplan. Het exploitatieplan stelt regels over de exploi-

tatie van deze gronden. De exploitatieplannen zijn gemaakt om de betaling van gemeentelijke kosten in verband met de plannen en de realisatie van de plannen te verzekeren.

Waar en wanneer kunt u het ontwerp van het exploitatieplan inzien?

Het ontwerp van het exploitatieplan (toelichting en regels, verbeelding) ligt met ingang van donderdag 7 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage bij de Gemeente InGang, balie Bouwen, Wonen en Leefomgeving. Om het plan te bekijken kunt u een afspraak maken via www.houten.nl/afpraak of via (030) 63 92 611. Telefonisch is de gemeente bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 8.30-17.00 uur. Daarnaast is het plan als bijlage van het ontwerp bestemmingsplan Hofstad III Loerik V te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0321.0340BPHS3BLOERIK5-ONTW. De bronbestanden zijn beschikbaar via <http://ruimtelijke-plannen.houten.nl> onder het Idn: NL.IMRO.0321.0340BPHS3BLOERIK5-ONTW. Het plan staat ook in pdf-formaat op www.houten.nl/exploitatieplannen.

Wat als u uw mening kenbaar wil maken?

Tijdens de inzageperiode kan iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp van het exploitatieplan indienen. Schriftelijke zienswijzen dienen te worden gericht aan de gemeenteraad van Houten, Postbus 30, 3990 DA te Houten. Mondelinge zienswijzen kunnen kenbaar gemaakt worden na afspraak met de heer P. Bos of de heer A. Botermans. Zij zijn bereikbaar via (030) 63 92 611.

Na de terinzagelegging van het ontwerp exploitatieplan worden de ontvankelijke zienswijzen gebundeld en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Het plan zal vervolgens worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit zal naar verwachting in juni 2013 zijn.

Met vragen kunt u contact opnemen met de heer Bos van de afdeling Projectontwikkeling en de heer Botermans van de afdeling Ruimtelijk Beleid via (030) 63 92 611.

ONTWERP EXPLOITATIEPLAN PERCELEN TULPENTUIN

Het college van b. en w. maakt bekend dat zij op 26 februari 2013 ingestemd heeft met het ontwerp exploitatieplan Percelen Tulpentuin. De officiële bekendmaking staat ook in de Staatscourant van woensdag 6 maart 2013. Het plangebied omvat de percelen Tulpentuin 25, 29, 31, 10, 12, 14, 16, 26, 28, 30, 32. Het exploitatieplan stelt regels over de exploitatie van deze gronden. De exploitatieplannen zijn gemaakt om de betaling van gemeentelijke kosten in verband met de plannen en de realisatie van de plannen te verzekeren.

Waar en wanneer kunt u het ontwerp van het exploitatieplan inzien?

Het ontwerp van het exploitatieplan (toelichting en regels, verbeelding) ligt met ingang van donderdag 7 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage bij de Gemeente InGang, balie Bouwen, Wonen en Leefomgeving. Om het plan te bekijken kunt u een afspraak maken via www.houten.nl/afpraak of via telefoonnum-

LEGENDA BEKENDMAKINGEN

■	Noord-Oost
■	Noord-West
■	Zuid-Oost
■	Zuid-West
■	Buitengebied
■	Heel Houten

mer (030) 63 92 611. Telefonisch is de gemeente bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 8.30-17.00 uur.

Daarnaast is het plan als bijlage van het ontwerp bestemmingsplan Hofstad III Loerik V te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0321.0340BPHS3BLOERIK5-ONTW. De bronbestanden zijn beschikbaar via <http://ruimtelijke-plannen.houten.nl> onder het Idn: NL.IMRO.0321.0340BPHS3BLOERIK5-ONTW. Het plan staat ook in pdf-formaat op www.houten.nl/exploitatieplannen.

Wat als u uw mening kenbaar wil maken?

Tijdens de inzageperiode kan iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp van het exploitatieplan indienen. Schriftelijke zienswijzen dienen te worden gericht aan de gemeenteraad van Houten, Postbus 30, 3990 DA te Houten. Mondelinge zienswijzen kunnen kenbaar gemaakt worden na afspraak met de heer P. Bos of de heer A. Botermans. Zij zijn bereikbaar via (030) 63 92 611.

Na de terinzagelegging van het ontwerp exploitatieplan worden de ontvankelijke zienswijzen gebundeld en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Het plan zal vervolgens worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit zal naar verwachting in juni 2013 zijn.

Met vragen kunt u contact opnemen met de heer Bos van de afdeling Projectontwikkeling en de heer Botermans van de afdeling Ruimtelijk Beleid via (030) 63 92 611.

STANDPLAATSVERGUNNING

Het college van b. en w. maakt bekend dat zij voornemens is een standplaatsvergunning te verlenen aan de heer E.J. Grissen voor het innemen van een vaste standplaats op de locatie parkeerplaats Zijdemoss/Beekmos voor de verkoop van 'snacks en fritjes'. Het conceptbesluit ligt gedurende zes weken ter inzage bij de Gemeente InGang. Daarvoor kunt een afspraak maken via www.houten.nl/afpraak. Als u een zienswijze wilt indienen op het conceptbesluit, dan kunt u deze tot en met 17 april 2013 schriftelijk kenbaar maken bij de Gemeente InGang. Ook kunt u telefonisch een zienswijze indienen bij mevrouw Krijnen via (030) 63 92 611.

Voor meer informatie en het stellen van vragen kunt u contact opnemen met mevrouw Krijnen van de afdeling Openbare Werken via (030) 63 92 611.

Ruimte voor sport! Sportruimte huren?

Kijk op www.houten.nl/zaalhuur Of bel (030) 63 92 611.

c. **Bijlage Notitie Goudappel Coffeng over het Kamgras**

6 mei 2013
HTN460/Tmh/6381

1 Inleiding

Nu de plannen voor de ontwikkeling van de wijk Hofstad III concreter worden is er discussie ontstaan over de ontsluiting via het Kamgras, de buurtstraat van Hofstad IV. De discussie concentreert zich op de vraag of deze buurtweg het extra verkeer voldoende kan verwerken.

In deze notitie wordt ingegaan op het oorspronkelijke ontwerp en of deze nog voldoet in de nieuwe situatie.

2 Historie ontwerp Kamgras

Vanaf het begin van de ontwikkeling van Houten Vinex heeft het Kamgras als buurtweg op de tekeningen gestaan. Daarbij had deze buurtweg de functie om een deel van Hofstad IV en geheel Hofstad III te ontsluiten. Dit is terug te vinden in onder andere het vastgestelde Structuurmodel (1996) en Globaal bestemmingsplan (1999).

Het uitgangspunt van de verkeersstructuur van Houten Vinex, zoals vastgelegd in het Structuurmodel, is het principe van inprikkers (de wijkweg) die vanaf de Rondweg de woonwijken ontsluiten. Vanaf de inprikkers lopen buurtstraten, die een verzamelfunctie hebben voor het verkeer uit de wijken. In de vormgeving van de buurtweg (vastgelegd in de standaardprofielen voor Houten¹;) is rekening gehouden met deze functie. Daar-

¹ 'Handboek Openbare Ruimte VINEX-locatie Houten juli 1998.

naast is bij de opzet van het profiel rekening gehouden met de eisen van Duurzaam Veilig. De buurtweg heeft als basisontwerp het volgende profiel:

- - aan één zijde een groene berm met een vrijliggend voetpad;
- - een opsluitband van 0,10 m;
- - een rabatstrook van 0,50 m;
- - een molgoot van 0,50 m;
- - een rijloper van 4,50 m;
- - een trottoirband van 0,15 m;
- - een trottoir van 2,10 m;
- - een opsluitband van 0,10 m.

Het Kamgras voldoet aan deze ontwerppunten. De maatvoering op straat is hiermee in overeenstemming. Hiermee is de buurtweg Kamgras een buurtweg zoals alle buurtwegen in Houten Vinex. B

Wat afwijkt is de hoeveelheid parkeerplekken die rechtstreeks vanaf de buurtweg wordt ontsloten. In het ontwerpproces is dit het resultaat geweest van de zoektocht naar een verkaveling waar alle partijen (zowel ontwikkelaars als ontwerpers) akkoord op konden geven.

3 Verkeersintensiteit

Recente tellingen van de gemeente laten zien dat per woning bijna 6 ritten per etmaal worden gemaakt. Dit komt overeen met het beeld dat landelijk te zien is.

Berekening op basis van het aantal woningen en de functies laat zien dat Hofstad IVA zo'n 2.450 mvt/etm genereert en Hofstad III zo'n 1.750 mvt/etm zal genereren. Ter hoogte van de inprikker betekent dit een totale verkeersintensiteit van ongeveer 4.200 mvt/etm. Deze intensiteit neemt snel af naarmate Hofstad III dichterbij komt. In vergelijking met de verkeersgeneratie elders in Houten en de verkeersintensiteiten op inprikkers en buurtwegen zijn dit geen vreemde hoeveelheden.

Ten opzichte van andere buurtwegen is Het Gras wel een van de drukkeren wijkwegen. Er zijn meer inprikkers die een vergelijkbare of grotere hoeveelheid verkeer moeten verwerken, zoals bijvoorbeeld Het Mos, De Muur en Het Meer, maar vervolgens splitst de intensiteiten zich daar sneller over de buurtwegen.

4 Verhouding vormgeving en intensiteit

Volgens de richtlijnen van het CROW (onder andere Handboek Verkeersveiligheid 2008, bladzijde 259) kan een weg volgens dit ontwerp binnen een 30km/h-gebied een verkeersintensiteit van 4.000 tot 6.000 mvt/etm verwerken.

Het profiel van de buurtweg, zoals ook toegepast op het Kamgras, kan de berekende toekomstige intensiteit van iets meer dan 4.000 mvt/etm naar verwachting dus ook goed verwerken.

Bij deze intensiteit kan het fietsverkeer ook nog gecombineerd worden afgewikkeld met het autoverkeer. Aan de randen van de wijk Hofstad IV liggen de 'dragers', vrijliggende fietsroutes die de verbindende schakels vormen tussen de wijken in Houten. Veel fietsverkeer zal dus eerder georiënteerd (moeten) zijn op de fietsroutes aan de randen van de wijk en minder op de buurtweg Kamgras.

Net als bij de andere buurtwegen in Houten wordt aan het Kamgras geparkeerd. Vaak is dit in incidentele geconcentreerde groepjes. Om aan de parkeerbehoefte te voldoen is bij de opzet van de wijk gekozen om langs het Kamgras een structurele hoeveelheid parkeerplekken te realiseren. Enerzijds verstoort dit het beeld van de buurtweg en de verzamelroute voor de wijk. Anderzijds zorgt dit juist voor de gewenste onderbreking van de geleiding en de nadruk op de verzamelfunctie. Gezien de gewenste lage snelheid en het beeld van een verblijfsgebied is het goed mogelijk om het parkeren langs de buurtweg op deze manier op te lossen.

Volgens de basisprincipes van het ontwerp in Houten en Houten-VINEX worden rechtstanden in wegen bij voorkeur in het ruimtelijk ontwerp voorkomen/opgelost (bijvoorbeeld door asverspringingen). Wanneer dit niet kan worden rechtstanden langer dan 75 m onderbroken door een snelheidsremmer.

In het ontwerpproces voor de Kamgras is vanuit stedenbouwkundige overwegingen gekozen voor langere zichtlijnen, onderbroken door snelheidsremmers ter plaatse van kruispunten.

5 Conclusie en aanbevelingen

Het Kamgras voldoet aan de eisen van Duurzaam Veilig en de inrichtingsprincipes van Houten. Ook wanneer het verkeer van de toekomstige wijk Hofstad hieraan wordt toegevoegd kan het Kamgras het verkeer nog op een goede, verkeersveilige manier afwikkelen. Een alternatieve ontsluiting is niet nodig.

Op basis van de aanwezige vormgeving op straat is er geen directe aanleiding om maatregelen te nemen. Gezien de reacties op de plannen zijn er een paar maatregelen te overwegen om tegemoet te komen aan de opmerkingen:

- Hoewel uit metingen niet blijkt dat de snelheid structureel te hoog is, zou gekeken kunnen worden of de toegepaste punaises op de kruispunten kunnen worden aangepast, zodat een groter snelheidsremmend effect wordt behaald. Dat kan door de helling van de punaises scherper te maken of door een ander type remmer toe te passen (bijvoorbeeld plateaus of door alsnog asverspringingen toe te passen).
- Onderzocht kan worden of de groene zone langs het Kamgras kan worden afgezoomd met lage struiken of iets dergelijks. Dit om te voorkomen dat kinderen te gemakkelijk de straat op rennen of tussen de geparkeerde auto's lopen/spelen.