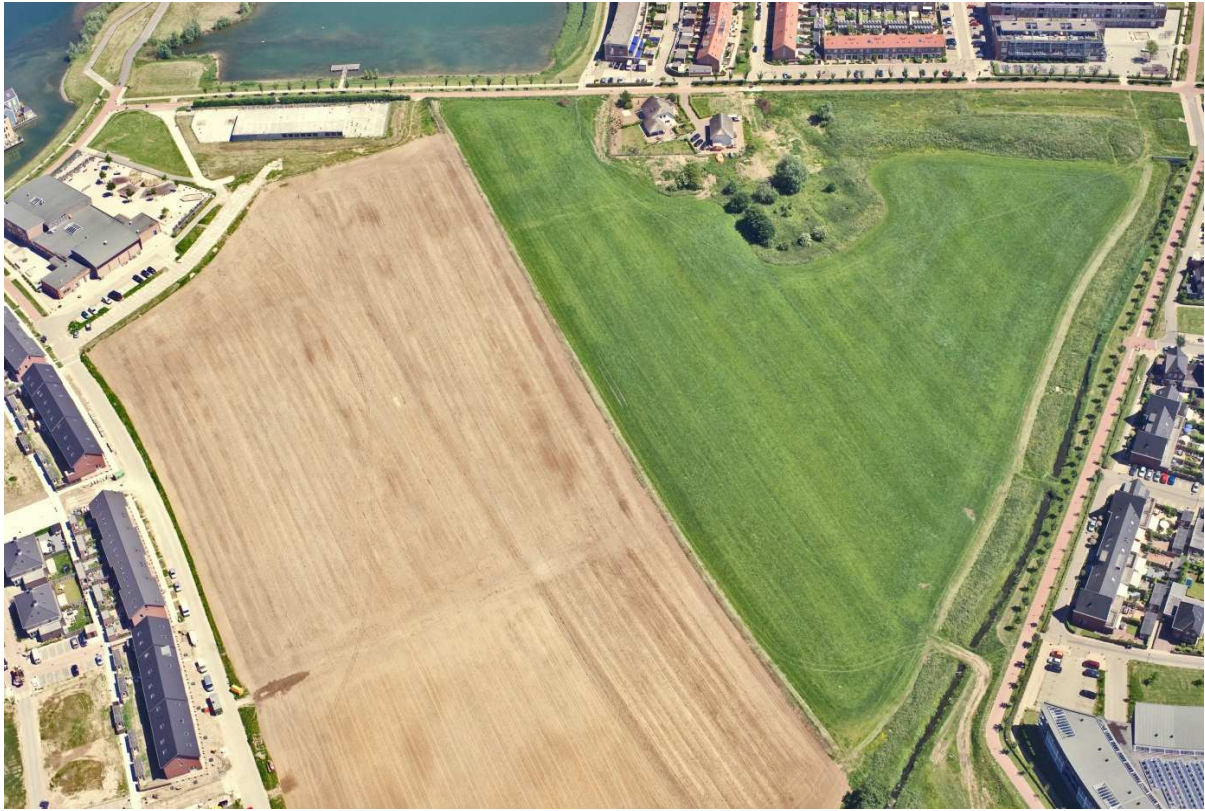


Antwoordnota vooroverleg en inspraak met wijzigingen Voorontwerpbestemmingsplan Hofstad III- Loerik V



Afbeelding: luchtfoto oostelijk deel van plangebied, 2010

Samenvatting

Vanaf 6 december 2012 tot en met 16 januari 2013 heeft het voorontwerp van bestemmingsplan Hofstad III-Loerik V ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot inspraak. Ook is het plan aan diverse overheidsinstanties toegestuurd in het kader van het wettelijk vooroverleg. Uit de overleg- en inspraakreacties vloeien geen wijzigingen voort voor het te voeren ruimtelijk beleid in het bestemmingsplan. Wel wordt het plan op een aantal punten gecompleteerd naar aanleiding van de reacties en recent onderzoek. Gemeente Houten heeft wel behoefte gehad om wijzigingen aan te brengen. Deze behoefte komt voort uit de keuze een exploitatieplan op te stellen voor het bestemmingsplangebied.

Het plan wordt op de volgende punten gewijzigd:

- Er wordt een exploitatieplan toegevoegd aan het bestemmingsplan. Dit exploitatieplan bepaalt de hoogte van de exploitatiebijdrage, die bij het verlenen van een omgevingsvergunning, moet worden betaald. Op deze wijze is het verhaal van de gemeentelijke kosten op de grondexploitatie van het gebied veilig gesteld, ook als de overeenkomst tussen Megahome en de gemeente mocht komen te vervallen.
- In de regels is naar aanleiding van berekeningen omtrent het aantal woningen en hun kaveloppervlaktes in het exploitatieplan het maximum aantal woningen dat in het plan gebouwd kan worden teruggebracht van 411 naar 330 woningen. Dit aantal is lager dan de maximale dichtheid in het geldende bestemmingsplan Houten Vinex, maar past in de afspraken met de grondeigenaar dat Hofstad III een vergelijkbare dichtheid zal krijgen dan Loerik V en in de woningbehoefte in de gemeente.

- In de regels is een regel toegevoegd dat in het gebied tenminste 15% van het totale aantal woningen moet worden gebouwd als sociale huurwoning. Dit aantal komt naar verwachting overeen met de met Megahome afgesproken aantal van 50 te bouwen sociale huurwoningen.
- In het exploitatieplan is bepaald dat de woningen in vijf jaar moeten worden gebouwd met een voorbereidingstijd van 2 jaar, totale looptijd dus 7 jaar. Het voorstel van Megahome om de woningen in een periode van 10 jaar te bouwen wordt als te langzaam ervaren, waarbij het veel te lang duurt om het gebied gereed te hebben en het bouwverkeer uit Houten Zuid te krijgen. Ook geeft de woningbehoefte in het onderzoek van Companen voldoende ruimte om naar de bouw van maximaal 300 woningen in 5 jaar in dit gebied te gaan.

Inhoud

- Samenvatting
- Procedure
- Overzicht overleg- en inspraakreacties met beantwoording gemeente
- Lijst met wijzigingen
- Bijlages: originele reacties, impressie inloopavond, publicaties en verzendlijsten aankondigingsbrieven

Procedure

Vanaf 6 december 2012 tot en met 16 januari 2013 heeft het voorontwerp van bestemmingsplan Hofstad III-Loerik V ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot inspraak. Ook is het plan aan diverse overheidsinstanties toegestuurd in het kader van het wettelijk vooroverleg.

Aankondigingen van de ter inzage legging zijn gepubliceerd in Houtens Nieuws, en zijn vermeld in een brief aan in- en direct omwonenden van het plangebied.

Overzicht overleg- en inspraakreacties met beantwoording gemeente

Overlegreacties:

Nr.	Reactie van	Inhoud	Antwoord gemeente
O.1	Provincie Utrechtbriefnr. Z-GRO_VBP-2012-4750	Heeft kunnen concluderen dat dit bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen.	Van dit bericht is kennis genomen.
O.2.	Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden 12z0003094	Positief advies, mits wateradvies wordt opgevolgd, te weten in de toelichting de volgende zaken worden toegevoegd: a. Capaciteit infiltratievoorzieningen berekenen b. De vergunningplicht voor aanleg van infiltratievoorzieningen opnemen	a. De omvang van de infiltratievoorzieningen is thans nog niet bekend. Vastgelegd is dat minstens 20% van het verharde oppervlak zal worden afgekoppeld. Een capaciteitsberekening kan thans nog niet worden gemaakt. Het budget in het bijbehorende exploitatieplan is afgestemd op circa 60% afkoppeling, edoch met een voldoende capaciteit, doch minder dan het door u geadviseerde. Het voldoende budget laat een keuze tussen grotere of langere buizen nog toe. In de tekst zal worden toegevoegd dat bij de aanvraag van een vergunning voor de aanleg van infiltratievoorzieningen een capaciteitsberekening zal worden voorgelegd. b. Akkoord.
O.3	Veiligheids	Rekening houden met eisen van	Wij gaan toevoegen in de bestemmingen

	Regio Utrecht, nr. Concept 17-01-2013	Bouwbesluit 2012 in art 6.37 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten en art6.30 Bluswatervoorziening	groen en verkeer:er dient te worden voorzien in bereikbaarheid van bouwwerken voor hulpverleningsdiensten en in voldoende bluswatervoorzieningen
O.4	Monumentencommissie gemeente Houten	De monumentencommissie is akkoord, maar vindt alleen de cultuurhistorische paragraaf wat aan de magere kant, maar aan de andere kant is het nu eenmaal zo dat niet overal bijzondere cultuurhistorie bewaard is gebleven.	Het wettelijk verplichte cultuurhistorisch onderzoek heeft op goede wijze plaatsgevonden. Naar aanleiding hiervan is een boomgroep langs de Krommesloot beschermd als cultuurhistorische waarde. In deze reactie wordt geen aanleiding gevonden om het plan aan te passen.

Inpraakreacties:

Nr.	Reactie van	Inhoud	Antwoord gemeente
I.1	Borkent	<p>a. Verzoek om gebied tussen Castellum en Loerik V vrij te maken van grond- en bouwopslag en in te richten (tijdelijk) als grasveld.</p> <p>b. Westelijke bouwvlak Hofstad III staat te dicht op Castellum, te weinig ruimte voor groen</p> <p>c. Het groen tussen toekomstig fietspad Overdamsepad en Hofstad III nabij Castellum zou ruimer moeten.</p>	<p>a. Wij kunnen nu reeds aankondigen dat wij dit terrein op gaan ruimen en groen gaan inrichten in de tweede helft van 2013, deels permanent, deels tijdelijk. De toekomstige bouw kavels worden tijdelijk groen ingericht. Wij hebben daarvoor wel de medewerking van de terreineigenaar nodig. Dit antwoord betreft een uitvoeringskwestie, en heeft geen gevolgen voor de inhoud van het bestemmingsplan.</p> <p>b. De aanleg van het Carré, het groengebied rond Castellum, volgt het geldende bestemmingsplan Houten Zuid, waarin de bestemming water (groen ook toegestaan) is voorzien met een breedte van 45 m.</p> <p>c. De belijning van de woningen in Hofstad III nabij Castellum ligt al terug ten opzichten van de belijning van de andere woningen langs het toekomstig fietspad Overdamsepad, waardoor een natuurlijke verwijding ontstaat. Als we deze verwijding verder verruimen, moeten we elders besparen op groen om voldoende woningbouwgrond over te houden, om aan de afspraken met de grondeigenaar te kunnen voldoen. Wij zien elders in het plan geen mogelijkheden te besparen op groen.</p>

Lijst van wijzigingen

Naar aanleiding van wettelijk vooroverleg en inspraak

Regels

Wijziging n.a.v. overlegreactie O.3 VRU
Toevoegen aan bestemming Verkeer en Groen

Er dient te worden voorzien in bereikbaarheid van bouwwerken voor hulpverleningsdiensten en in voldoende bluswatervoorzieningen

Verbeelding

Geen wijzigingen

Toelichting

N.a.v. overlegreactie O.2 HDSR
Paragraaf 4.9 Water
Toevoegen onder kopje Infiltratievoorzieningen

De omvang van de infiltratievoorzieningen is thans nog niet bekend. Vastgelegd is dat minstens 20% van het verharde oppervlak zal worden afgekoppeld. Een capaciteitsberekening kan thans nog niet worden gemaakt. Het budget in het bijbehorende exploitatieplan is afgestemd op circa 60% afkoppeling, edoch met een voldoende capaciteit, doch minder dan het door u geadviseerde. Het voldoende budget laat een keuze tussen grotere of langere buizen nog toe. Bij de aanvraag van een vergunning voor de aanleg van infiltratievoorzieningen zal een capaciteitsberekening worden voorgelegd.

Toevoegen nieuw kopje Vergunningplicht

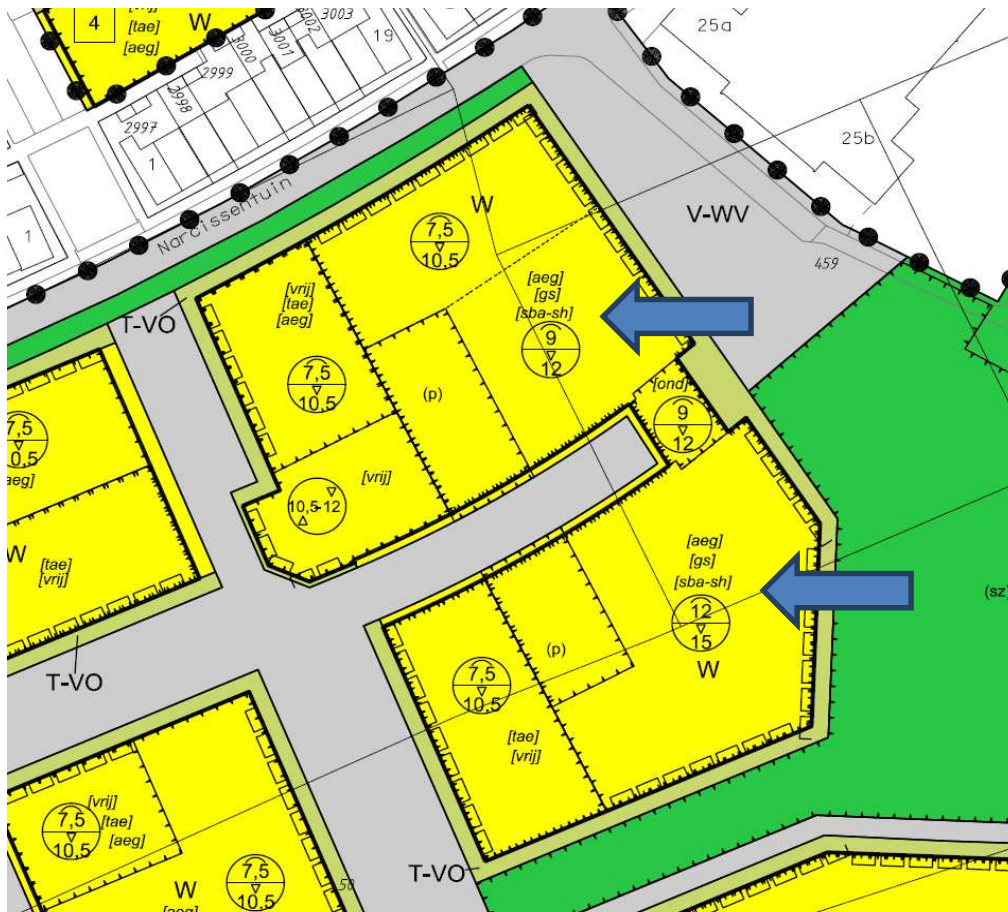
Voor alle aan te brengen watervoorzieningen, waaronder infiltratievoorzieningen, lozing van hemelwater op oppervlaktewater en aanleg van extra verharding is een watervergunning verplicht.

Naar aanleiding van ambtelijke wijzigingen

Regels en Verbeelding

Om te verzekeren dat de met Megahome overeengekomen 50 huurwoningen worden gebouwd, is de geplande locatie voor deze woningen direct ten zuiden van basisschool de Vlinder bestemd tot sociale huurwoningen. Dit heeft geleid tot een extra aanduiding op de verbeelding (zie onder) en tot extra regels in de bestemming Wonen. In de regels is opgenomen dat binnen de bestemming tenminste 15% sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd op een aantal van 330 woningen mag gerealiseerd.

Voor het in beheer nemen van deze woningen moeten nog aanvullende afspraken worden gemaakt met een woningcorporatie. De investering van een woningcorporatie is een onzekere factor in het huidige volkshuisvestingsbeleid. Eén en ander betekent dat de haalbaarheid van deze ontwikkeling nog moet worden aangetoond in een overeenkomst tussen de woningcorporatie en de ontwikkelaar van deze woningen. Mogelijk kan dit leiden tot een toekomstige wijziging van het bestemmingsplan, doch pas nadat is aangetoond dat geen woningcorporatie in staat en bereid is 50 sociale huurwoningen in het gebied in eigendom en beheer te nemen.



Regels

In de regels is naar aanleiding van berekeningen omtrent het aantal woningen en hun kaveloppervlaktes in het exploitatieplan het maximum aantal woningen dat in het plan gebouwd kan worden teruggebracht van 411 naar 330 woningen. Dit aantal is lager dan de maximale dichtheid in het geldende bestemmingsplan Houten Vinex, maar past in de afspraken met de grondeigenaar dat Hofstad III een vergelijkbare dichtheid zal krijgen dan Loerik V en in de woningbehoefte in de gemeente (zie bijlage woningbehoefte onderzoek, Companen, 2012), waarbij vooral behoefte is

gebleken aan woningen voor senioren en aan starterswoningen voor gezinnen. Met het oog op deze behoefte is gekozen in het woningbouwprogramma voor relatief ruimte kavels, waarop een seniorenprogramma is te realiseren.

Toevoegen aan Algemene Gebruiksregels en toelichting paragraaf 2.5.1. Parkeren

- Toegevoegd wordt aan artikel 11 lid b dat van de parkeerplaatsen die moeten worden aangelegd op basis van de vermelde parkeernormen, tenminste 0,3 parkeerplaats als bezoekersparkeerplaats moet worden aangelegd in de bestemming Verkeer of Groen.
- Hoe garages en opritten voor de woning meetellen als parkeerplaats, blijkt uit onderstaand overzicht. Bij de vergunningverlening moet hieraan getoetst kunnen worden. Daarom is besloten deze richtlijnen toe te voegen aan de regels van het plan.

parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings aantal	Minimale diepte in m	Minimale breedte in m
enkele oprit zonder garage	1	0,8	5,0	3,1
lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	11,0	3,1
dubbele oprit zonder garage	2	1,7	5,0	6,0
garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4		
garagebox (niet bij woning)	1	0,5		
garage met enkele oprit	2	1,0	5,0	3,1
garage met lange oprit	3	1,3	11,0	3,1
garage met dubbele oprit	3	1,8	5,0	6,0

Verbeelding

Geen wijzigingen

Toelichting

Wijzigen in paragraaf 2.5.1 Programma

Toegevoegd wordt een passage over het woningbehoefteonderzoek uit 2012 voor de gemeente Houten. Uit een staatje op pagina 11 van dit onderzoek blijkt de woningbehoefte in de gemeente Houten in de komende 10 jaar. Het onderzoek zal als bijlage worden toegevoegd. De passage over de dichtheid wordt aangepast met een onderbouwing van het nieuwe maximum van 330 woningen in het bestemmingsplan.

Zie voor wijziging in paragraaf 2.5.1. parkeren bij wijziging in regels.

Wijzigingen in de paragraaf 4. Archeologie

Naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek op basis van de opgraving die is uitgevoerd in het aangrenzende archeologisch monument te Castellum, is alsnog besloten om archeologisch booronderzoek uit te voeren in het gebied Hofstad III. Zodra de resultaten van dit onderzoek bekend zijn zullen deze worden vermeld in de paragraaf Archeologie.

Bijlage**Reacties uit vooroverleg en inspraak en verzendlijsten aankondigingsbrieven**

<p>Gemeente Houten Postbus 30 3990 DA HOUTEN</p>	<p>Fysieke leefomgeving</p> <p>Archimedeslaan 6 Postbus 80300 3508 TH Utrecht</p> <p>Tel. 030-2589111</p> <p>www.provincie-utrecht.nl</p>
--	--

<p>Datum 14 januari 2013 Zaaknummer Z-GRO_VBP-2012-4750 Briefnummer 80DC004D Uw e-mail 4 december 2012 van Uw nummer - Bijlage(n) -</p>	<p>Team GRO Referentie N.M. van Hattem Doorkiesnummer 030-2583273 Faxnummer 030-258 3139</p> <p>E-mailadres Nancy.van.Hattem@Provincie-Utrecht.nl Onderwerp Reactie voorontwerpbestemmingsplan Hofstad III Loerik V</p>
---	--

Geacht college,

Op 4 december 2012 heeft u ons laten weten dat het voorontwerpbestemmingsplan "Hofstad III Loerik V" ter inzage ligt. U heeft ons daarbij verzocht om u te laten weten of wij op- en/of aanmerkingen hebben op dit voorontwerpbestemmingsplan.

Ik heb kunnen concluderen dat dit bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen zoals wij deze hebben opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Beleidslijn nieuwe Wro.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

ir. M.J. Scheepstra
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend



HOOGHEEMRAADSCHAP
**DE STICHTSE
RIJNLANDEN**

veilige dijken • droge voeten • schoon water

Ink: 1206522	Reg: 27/12/2012	Dep:
		
Beh./Aut.:	POW: Secretariaat afdeling POW	
Generieke Case:	POW	
Zaaknr.:	12z0003094	
Pagina's:	2	

Gemeente Houten

Gemeente Houten
De heer P. Bos
Postbus 30
3990 DA HOUTEN

Datum 21 december 2012	Contactpersoon ir. A.T.F. Schuwer	Doorkiesnummer (030) 634 58 90
Uw brief d.d. 4 december 2012	Uw kenmerk	Ons kenmerk 602918
Onderwerp Wateradvies voorontwerpbestemmingsplan Hofstad III / Loerik V		Bijlage(n) --

Geachte heer Bos,

U hebt ons, in het kader van het overleg artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, het voorontwerpbestemmingsplan "Hofstad III / Loerik V" gestuurd. In het proces van de watertoets voor ruimtelijke plannen wordt in dit stadium een wateradvies van de waterbeheerder verlangd. In deze brief geven wij u ons advies.

Het proces

In het begin van dit jaar heeft contact plaatsgevonden tussen de gemeente en het waterschap over dit plan. Op 5 september 2012 heeft het waterschap gereageerd op de concept waterparagraaf. Onze opmerkingen zijn verwerkt in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan. Onze dank daarvoor. Aanvullend hebben wij nog opmerkingen en aandachtspunten ten aanzien van het vervolgproces. De inhoud van deze brief is op 18 december 2012 met u besproken.

Onze conclusie

Wij adviseren positief over het plan, omdat het plan voldoet aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kort gaat het om:

- Ten tijde van de planvorming van Houten-Zuid is in samenwerking met het waterschap een integraal waterhuishoudingsplan gemaakt voor geheel Houten-Vinex en omgeving. De voorgestelde ontwikkelingen waren al voorzien in dit waterhuishoudingsplan. Het watersysteem is reeds aangelegd, rekening houdend met de ontwikkelingen Hofstad III / Loerik V.
- Het hemelwater van schone oppervlakken (daken) wordt deels afgekoppeld en geïnfiltreerd in de ondergrond. Dit is conform het Gemeentelijk rioleringsplan (GRP, minimaal 20%).
- Andere waterthema's (zoals waterkeringen, primaire watergangen en/of persleidingen) liggen niet in het plangebied of hebben geen invloed op het plangebied.

Poldermolen 2
Postbus 550
3990 GJ Houten
T (030) 634 57 00
F (030) 634 59 99
post@hdr.nl
www.destichtserijnlanden.nl

Wilt u bij beantwoording van deze brief de datum en ons kenmerk vermelden.



Wateradvies

Wij vragen u de volgende punten aan te passen in de toelichting van het bestemmingsplan:

Berekenen capaciteit infiltratievoorzieningen

Op pagina 40 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat: *"Het hemelwater van schone oppervlakken (daken) wordt afgekoppeld en geïnfilteerd in de ondergrond"*.

Gezien de grootte van het plan en het feit dat de duiker onder het spoor zijn maximale capaciteit heeft bereikt, adviseren wij u om het watersysteem hydraulisch door te (laten) rekenen.

Om eventuele wateroverlast te voorkomen adviseren wij u om de benodigde bergingscapaciteit van de infiltratievoorzieningen te berekenen op basis van het verhard oppervlak en aanwezige openbare groen. Op deze manier is direct duidelijk welke ruimtelijke impact een dergelijke voorziening heeft voor het openbaar groen. Wij adviseren om uit te gaan van een minimale waterberging van 45 mm per m² afgekoppeld verhard oppervlak.

Wij vragen u om een samenvatting van deze berekening en de ruimteclaim op te nemen in de toelichting.

Watervergunning nodig

Wij verzoeken u de volgende tekst op te nemen in de toelichting:

Voor het aanleggen van infiltratievoorzieningen (wadi's), het lozen van hemelwater naar oppervlaktewater en het laten toenemen van verhard oppervlak, dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap.

Vervolproces

Wij vragen u om van te voren het inrichtingsplan af te stemmen met het waterschap. Wij bieden graag onze informatie en gebiedskennis aan om het watersysteem te optimaliseren en daarmee de ruimtelijke kwaliteit te vergroten.

Tenslotte verzoeken wij u het rioleringsplan van het betreffende plangebied, wanneer dat is uitgewerkt, aan ons toe te sturen ter goedkeuring. U kunt hiervoor contact opnemen met Maaikje Klomp, telefoon (030) 634 59 17 of e-mail naar klomp.mj@hdsr.nl.

Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u ons blijft betrekken in het vervolgproces. Tevens verzoeken wij u ons het ontwerpbestemmingsplan toe te sturen, op het moment dat u dit ter inzage legt.

Hebt u nog vragen over het wateradvies, dan kunt u contact opnemen met de heer A.T.F. Schuwer. U bereikt hem via telefoonnummer (030) 634 58 90 en e-mail watertoets@hdsr.nl.

Met vriendelijke groet,

ir. C.J.M. van Vliet
hoofd afdeling Planvorming & Advies

Ink: 13/00370	Reg: 24/01/2013	Dep:
		
Beh./Aut.:	POW: Secretariaat afdeling POW	
Generieke Case:	POWWZ/INF	
Zaaknr.:	13z0000198	
Pagina's:	2	

Gemeente Houten

Gemeente Houten
 College van burgemeester en wethouders
 e heer P. Bos
 Postbus 30
 3990 DA HOUTEN

Geachte heer Bos,

Op 4 december jl. heeft u de Veiligheidsregio Utrecht in het kader van een vooroverleg, art. 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening in de gelegenheid gesteld om een advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan Hofstad III Loerik V. Graag maak ik van deze mogelijkheid gebruik.

Externe veiligheid

Na bestudering van het voorontwerpbestemmingsplan concludeer ik dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied ligt van het Amsterdam Rijnkanaal, de spoorlijn Utrecht-Den Bosch, hogedruk buisleidingen of van objecten die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Vanuit het oogpunt van de externe veiligheid zie ik dan ook geen belemmeringen ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied.

Bluswater

Bij de realisatie van woningen en voorzieningen, zoals die in dit bestemmingsplan worden voorzien dient rekening te worden gehouden met noodzakelijke bluswatervoorzieningen van de brandweer. Bluswatervoorzieningen moeten voldoen aan artikel 6.30 van het Bouwbesluit. Deze voorzieningen moeten aangelegd worden conform hoofdstuk 1 van de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid, Brandweer Nederland 2012. Hierbij moet rekening gehouden worden met de hoogte van de hoogste verdiepingvloer en de inzetdiepte. De handreiking kunt u vinden op de website van Brandweer Nederland via de website link: www.brandweernederland.nl/service/publicaties/handreikingen_e_d/handreiking-1/.

Bereikbaarheid

Bij de realisatie van woningen en voorzieningen dient ook rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid van de hulpdiensten om in geval van calamiteiten adequaat te kunnen optreden. Voor de bereikbaarheid dient te worden voldaan aan hoofdstuk 6.37 van het Bouwbesluit en de eisen zoals gesteld in hoofdstuk 4 van de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid, Brandweer Nederland 2012.

veiligheidsregio utrecht



Directie R&CB
 Afd. Risicobeheersing

Onderwerp
 Voorontwerpbestemmingsplan
 Hofstad III Loerik V

Uw kenmerk

Ons kenmerk
 13.501015

Datum
 22-01-2013

Contactpersoon
 J.P. Keyser BPM
 088 878 3791
 j.keyser@vru.nl

Bezoekadres
 Kobaltweg 59-61
 3542 CE Utrecht

Blad
 1 van 2

Bijlage(n)

Amersfoort, Baarn, Bunnik,
 Bunschoten, De Bilt,
 De Ronde Venen, Eemris,
 Houten, Leusden, Lopik,
 Montfoort, Nieuwegein,
 Oudezuster, Renswoude,
 Rhenen, Soest, Stichtse Veld,
 Utrecht, Utrechtse Heuvelrug,
 Veendam, Vianen,
 Wijk bij Duurstede, Woerden,
 Woudenberg, IJsselstein, Zeven

veiligheidsregio utrecht Kobaltweg 59-61 3542 CE Utrecht Postbus 3154 3502 GD Utrecht
 T 088 878 10 00 F 088 878 10 01 I www.vru.nl E info@vru.nl
 Factuuradres: Postbus 3050 3502 GB Utrecht BNG 28.51.33.179



Blad
2 van 2

Datum
22-01-2013

Ons kenmerk
13.501015

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de heer J.P. Keyser, afdeling Risicobeheersing, j.keyser@vru.nl of telefonisch op 088-878 3791.

Met vriendelijke groet,



Drs. J. Buitendijk
Directeur Risico- en Crisisbeheersing

i.a.a: VRU district Binnensticht Lekstroom, afdeling Preventie.
Dhr. E. Blokker, Provincie Utrecht.

19 december 2012

Reactieformulier voorontwerp bestemmingsplan Hofstad III	
Naam	Bram Borkent
Adres	Anemontuin 7
Gemeente	Houten
E-mail adres	bramborkent@gmail.com
Telefoonnummer	06. 41726525

nrh: 1208487	Reg: 21/12/2012	Dep:
Beh./Aut.: POW, Secretariaat afdeling POW		
Generieke Case POW		
Zaaknr: 12z0003077		
Pagina s:		

Gemeente Houten

o Het gebied aan de top van de Tulpentuin:

- goed om te zien dat daar geen hoogbouw komt!
- ~~geen~~ het gebied is nu een rommeltje: twee hoge ^{Zand-}hulpen, veel onkruid, gesumpt groenafval etc. Ik zou graag zien dat dit gebied zo snel mogelijk op een nette manier wordt ingericht, bijv. met een tijdelijk voetbalveld.
- het moederpad naast Anemontuin & kan ook netter nu daar geen bouwverkeer meer overheen hoeft

o Hofstad III

- o ← ik zou meer groen aan de westzijde van Hofstad III op prijs stellen. Het Carre biedt een kans om een grote groene zone te creëren waar zowel Castellum als Hofstad III plezier van hebben. Het bouwvlak staat nu wel erg dicht op de Carre-grens.
- o Ik ben in eerste instantie blij om te zien dat er geen hoogbouw komt in westelijk deel Hofstad III
- o De Vista richting Castellum-Dost zou wijder kunnen; ongeveer symmetrisch t.o.v. De Tuinen. De voorgevels staan nu wel erg dicht op het Overdamspad.

- o Verder ziet het er prima uit! ~~Ik blijf graag op de hoogte van alle ontwikkelingen.~~ Ik blijf graag op de hoogte van alle ontwikkelingen.

Impressie inloopavond 19 december, 19-21 u gemeentehuis Houten.

Op de avond waren buiten 2 studenten 5 inwoners aanwezig.

Er waren mensen die belangstelling hadden voor het kopen van een woning in het gebied en een inwoner die pleitte voor meer groen rondom Castellum (zie ook inspraakreactie).

Een inwoner van de Dwerggras, die graag de situatie voor zijn woning in definitieve staat ziet worden uitgevoerd, heeft te horen gekregen, dat de definitieve afwerking samenhangt met de aanleg van riolering in Hofstad III. Dit riool zal bij de bouw van de eerste woningen worden aangelegd en daarop volgend ook de afwerking van het fietspad Krommeslootpad. De afwerking van de Vijfwal gebeurt gelijkop met de aanleg van woningen, omdat de grond voor de Vijfwal gehaald wordt uit de cunetten (weglichamen, rioolsleuven) van de bouwwegen van Hofstad III. .

De VAC Woonadviescommissie Houten is aanwezig geweest op de avond, maar heeft geen inspraakreactie gegeven.


Als laatste is een gesprek gevoerd met de bewoners van Hoogdijk 3, de bestaande woning in het gebied. Hier speelt een kwestie dat de gemeente teveel grond heeft overgedragen naar Megahome, waardoor afspraken met deze familie niet zouden kunnen worden nagekomen. Toegelicht is dat in het bestemmingsplan de gewenste situatie, dus met een nieuwe grondruil om de fout goed te maken, is bestemd, met het oog om deze zo uit te voeren. Met de familie is een afspraak gemaakt om deze kwestie, die al wel regelmatig met hen besproken is, op papier te zetten.

Onderstaand is de presentielijst van 19 december zonder adressen afgebeeld.

Eventueel nieuwsbrief

Presentielijst <i>inspraakavond Hofstad III 19-12-2012</i>			
Naam	Adres	Postcode & Plaats	E-mail
<i>Aldre Gje</i>			
<i>C.M. Kats</i>			
<i>FN ter Schure</i>			
<i>Inge van As</i>			
<i>Bram Borkant</i>			
<i>Thoddekat/kats</i>			
<i>Hans Eppinga</i>			

gemeente Houten



Gegevens publicaties en vooraankondigingen

1. De terinzagelegging is gepubliceerd in Houtens Nieuws van 5 december 2012 en op de website www.houten.nl. De inloopavond is aangekondigd op www.houten.nl, en in Houtens Nieuws van 5, 12 en 19 december 2012.

Bestemmingsplan Hofstad III-Loerik V ter inzage

In het kader van het project 'Digitalisering en Actualisering bestemmingsplannen' wordt ook een nieuw bestemmingsplan voor het gebied Hofstad III-Loerik V voorbereid.

Het bestemmingsplan omvat het nog open gebied tussen de wijken de Tuinen en de Grassen (genaamd Hofstad III) en de nog onbebouwde kavels en open plekken in Loerik V (o.a. Tulpentuin). 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.

Het voorontwerp bestemmingsplan ligt vanaf donderdag 6 december 2012 gedurende zes weken ter inzage in de Gemeente InGang. Meer informatie leest u onder 'bekendmakingen' en op www.houten.nl/bestemmingsplannen.

Op woensdag 19 december 2012 is er een inloopavond over het bestemmingsplan, van 19.00 uur tot 21.00 uur in het gemeentehuis.

Op de hoogte blijven van de ontwikkeling van bestemmingsplannen? Schrijf u dan in voor de digitale nieuwsbrief op www.houten.nl/bestemmingsplannen.

Agenda

Dinsdag 11 december
Vergadering gemeenteraad
Locatie: gemeentehuis
Aanvang: 20.00 uur

Woensdag 19 december
Inloopavond voorontwerpbestemmingsplan Hofstad III Loerik V
Locatie: gemeentehuis
Tijd: 19.00 – 21.00 uur

Verzendlijst aankondigingsbrieven

Inwoners

1. Megahome.nl . Over het bestemmingsplan is een overleg gevoerd op 9 januari tussen Megahome.nl en de gemeente. In het gesprek zijn geen aanleidingen gevonden het plan aan te passen. De gemeente heeft wel aangekondigd dat een exploitatieplan wordt opgesteld naast het bestemmingsplan om het verhaal van gemeentelijke kosten veilig te stellen.
2. Er was een mailing voorbereid ter aankondiging van de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan naar alle inwoners van de Tuinen en alle overige direct op het plangebied kijkende inwoners in de Mossen, de Grassen en in Castellum-Oost. Deze mailing is door een interne fout niet uitgegaan. Dit is pas na afloop van de inspraaktermijn ontdekt na vragen van inwoners uit de Tuinen naar aanleiding van de veilingverkoop van kavels en panden in de Tuinen van Megahome.nl.

Om alsnog de bedoelde brede aankondiging uit te voeren, wordt de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan in een mailing naar alle in de omgeving betrokkenen kenbaar gemaakt.

Overheden en instanties

Van: Peter Bos
Verzonden: dinsdag 4 december 2012 8:24
Aan: (DIV@Vitens.nl); (dvddwrom@mindef.nl);
(secretariaatGRO@provincie-
utrecht.nl); BRU (info@regioutrecht.nl); Gasunie (ro_west@gasunie.nl);
Kamer van Koophandel (erwin.vander.weide@kvk.nl); Milieuwerkgroep
(jan@buys-van-nature.nl); Milieuwerkgroep (Paul@ttpc.nl); Ministerie
Energie en Infrastructuur (energie-ruimtelijkeplannen@mineleni.nl);
Ministerie van VROM; Monumentencommissie (monumenten@houten.nl);
Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed
(ruimtelijkeplannen@cultureelerfgoed.nl); Rijkswaterstaat (DON-
Ruimtelijkeplannen@rws.nl); Rijkswaterstaat (dut-
ruimtelijkeplannen@rws.nl); Stedin (gemeenten&ov@stedin.net); Thijs
Verhulst (thijs.verhulst@prorail.nl); VAC Houten (vac-houten@live.nl);
Veiligheidsregio Utrecht (info@vru.nl); Waterschap (watertoets@hdsr.nl)
CC: André Botermans
Onderwerp: wettelijk vooroverleg bestemmingsplan Hofstad III Loerik V
gemeente Houten
Bijlagen: publicatie HN.pdf