

Antwoordnota vooroverleg en inspraak bestemmingsplan De Steenen Poort

Vooroverleg			
Nr.	Opmerking van	Inhoud	Reactie gemeente
O.1	Monumentencommissie gemeente Houten	Het is goed als er enige (groene) ruimte rond boerderij en poortgebouw als buffer in stand blijft	In het plan is daarin voorzien; de opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
O.2	Veiligheidsregio Utrecht	Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van een routing van gevaarlijke stoffen over de weg (Rondweg). De vervoersintensiteit over deze weg met gevaarlijke stoffen is echter laag. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden dan ook geen belemmeringen gezien ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
O.3	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	<p>Het waterschap adviseert positief over het plan; aangegeven wordt dat het voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde, het standstill beginsel. Wel wordt gevraagd de onderstaande opmerkingen in het plan te verwerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) In de bestemmingsplanregels aangeven dat bestemmingen (zoals Groen, Maatschappelijk) ook bedoeld zijn voor infiltratievoorzieningen b) In tabel "Berekening eventuele noodzaak van meer waterberging" getal bij afstromend verhard oppervlak aanpassen in 35.488 m² c) Afkoppelen verhard oppervlak: graag specificeren hoeveel het percentage is d) Geadviseerd wordt de benodigde bergingscapaciteit van de watergang en wadi te berekenen op basis van 45mm per m² afgekoppeld verhard oppervlak e) Toevoegen in waterparagraaf: <i>"Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, dienen geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) te worden toegepast voor dank, dakgoot en regenpijp indien hemelwater vanaf deze oppervlakken (in) direct wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater"</i> f) De drooglegging in het plangebied minimaal 1,0 m laten bedragen g) Voor diverse werkzaamheden die verband houden met de 	<ul style="list-style-type: none"> a) In de doeleindenomschrijving van de bestemming Groen zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen al opgenomen als ondergeschikte doeleinden. Om mogelijke misverstanden uit te sluiten wordt het gebruik voor infiltratievoorzieningen hieraan toegevoegd. b) Hier was inderdaad een onjuiste oppervlakte vermeld; het aantal m² is overeenkomstig de opmerking aangepast. c) Gestreefd wordt naar volledig afkoppelen van het verhard oppervlak, maar hoeveel daadwerkelijk mogelijk is, is nog in onderzoek. De inschatting is dat minimaal 75 % afkoppelen haalbaar is. d) De berekening is besproken met dhr. Spanjers van het Hoogheemraadschap. Daarbij is geconcludeerd dat de bergingscapaciteit voldoende is. e) De opmerking is overgenomen. f) Ook met de voorgenomen verhoging van het NAP-niveau van de sloot bedraagt de drooglegging minimaal 1 m. g) Het vergunnings- en goedkeuringsvereiste is bekend, het

		waterhuishouding moet uiteindelijk een watervergunning worden aangevraagd. Geadviseerd wordt het inrichtingsplan tevoren af te stemmen met het waterschap. Ook wordt gevraagd t.z.t. het rioleringsplan ter goedkeuring toe te sturen aan het waterschap.	inrichtingsplan zal worden afgestemd met het waterschap.
O.4	Provincie Utrecht, Fysieke Leefomgeving, Team Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling	Het plan is niet strijdig met de provinciale belangen zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Beleidslijn nieuwe Wro	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Inspraak

Nr.	Opmerking van	Inhoud	Reactie gemeente
I.1	Mevrouw A.M. Karsch Warinenpoort 52	Bij de aansluiting van de oost-west verbinding op de Warinenpoort ter hoogte van huisnr. 52 de rijbaan ca. 5 m opschuiven in noordelijke richting zodat een veiliger kruising ontstaat en minder gevaar en overlast voor de in- en uitrit van de woning Warinenpoort 52.	Dit betreft de detaillering van het openbaar gebied binnen de grenzen van de bestemming verkeersdoeleinden. De opmerking wordt meegenomen bij het ontwerp van het openbaar gebied.
I.2	Bewonersplatform De Steenen Poort p/a de heer M. Odijk Daalderslag 47	<p>a) Volledige beoordeling van de plannen is lastig omdat het voorontwerpbestemmingsplan op verschillende onderdelen onvolledig is. Zo ontbreekt bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan en aanvullend akoestisch onderzoek en is het archeologisch onderzoek voor de westkant nog niet uitgevoerd. Ook ontbreekt een verkaveling voor de westkant, waardoor niet ingeschat kan worden wat de bouw van max. 65 woningen betekent voor het plangebied en voor het woongenot van de omwonenden.</p> <p>b) Aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein is in het plan onvoldoende geregeld.</p>	<p>a) Het is niet ongebruikelijk dat in deze fase van de planvoorbereiding, de inspraak- en overlegronde, nog niet alle detailinformatie beschikbaar is en de laatste onderzoeken nog niet zijn afgerond. In het geval globale, uit te werken bestemmingen worden opgenomen, is het ook efficiënt om bepaalde onderzoeken uit te voeren op het moment dat de uitwerking aan de orde is. Op die manier wordt gewerkt op basis van actuele gegevens en regelgeving. Op basis van de nu beschikbare gegevens is de richting waarin de plannen worden ontwikkeld voldoende helder. Voor de oostzijde is de aard van de toekomstige bebouwing voldoende vastgelegd in de bestemming "Wonen", terwijl voor de westzijde de maximale invulling is opgenomen in de globale, uit te werken bestemming "Wonen - Uit te werken". In de uitwerkingsfase wordt hieraan nader invulling gegeven, waarbij vanzelfsprekend opnieuw het bewonersplatform en de omwonenden zullen worden betrokken. Verder kunnen tijdens de vaststellingsprocedure van het uitwerkingsplan eventuele zienswijzen worden ingediend.</p> <p>b) De precieze vorm, afmetingen en situering van de kavels en de woningen is nog niet vastgesteld. Hierdoor kan nog niet definitief worden bepaald bij welke woningen ruimte is voor meer dan één parkeerplaats op eigen terrein. Daarom is in de planregels alleen de minimale eis van 1</p>

		<p>c) Bouwhoogten tot 7 en 12 m zijn erg fors ten opzichte van de bestaande bebouwing.</p> <p>d) De definitie van vrijstaande, half vrijstaande en geschakelde woningen ontbreekt. Gevraagd wordt of ook rijenwoningen in het oostelijk plandeel mogelijk worden gemaakt.</p> <p>e) Bestemming woongebied – uit te werken voor westelijk deelgebied is voorbarig omdat ontwikkeling afhangt van archeologisch onderzoek. Dit geeft onvoldoende rechtszekerheid aan bewoners.</p> <p>f) Eventuele gestapelde bouw is in strijd met voorkeur omwonenden voor laagbouw en open karakter.</p> <p>g) Artikel 7.3.1. lid b onder 5 , art. 7.3.2. en art. 13, lid 1geven</p>	<p>parkeerplaats per woning op eigen erf opgenomen. Deze is zo nodig afdwingbaar. De tweede parkeerplaats wordt bij de detaillering ook zoveel mogelijk op eigen terrein gerealiseerd. De ervaring leert dat parkeerplaatsen op eigen terrein in de meeste gevallen in stand blijven en worden gebruikt voor het doel waarvoor zij zijn aangelegd.</p> <p>c) Met de aangegeven bouwhoogten is beoogd de realisering van eengezinswoningen van in principe twee lagen met kap mogelijk te maken zonder onnodige beperkingen op te leggen. De afstanden tot de bestaande woningen, over het algemeen ook twee lagen met kap, zijn zodanig dat een iets royalere maatvoering van de nieuw te bouwen woningen niet tot een onevenwichtig beeld leidt.</p> <p>d) Voor rijenwoningen wordt in de bestemmingsplannen de omschrijving “wonen – aaneengebouwd” gebruikt. Nu deze bouwvorm niet wordt genoemd in de regels van de bestemming “Wonen”, is het realiseren van rijenwoningen binnen deze bestemming niet mogelijk. In de begripsbepalingen zijn alsnog beschrijvingen opgenomen van de begrippen vrijstaande en halfvrijstaande woningen</p> <p>e) Zie de reactie op de opmerking onder a.</p> <p>f) Gestapelde bouw wordt in het bestemmingsplan alleen mogelijk gemaakt op het westelijk deelgebied. In het programma van eisen is de mogelijkheid van gestapelde bouw in dit gebied nadrukkelijk opengehouden. Dit onder andere in verband met de beperkingen die kunnen voortvloeien uit de archeologie, maar ook om andere redenen, bijvoorbeeld voortvloeiend uit de Kwaliteitsleidraad Veranderlocaties Houtens Noord. In de globale bestemming zijn regels opgenomen waaraan de uitwerking moet voldoen. Deze regels verwijzen onder andere naar de belangrijkste uitgangspunten uit het programma van eisen, zoals behoud van groen, aansluiten op het bestaande stedelijk weefsel, de bestaande infrastructuur en de bestaande verkavelingsstructuur. Op deze wijze is een goede inpassing van de westelijke woonvlek in de omgeving gewaarborgd.</p> <p>g) De bepaling was opgenomen om de mogelijkheid te</p>
--	--	---	--

		<p>over 5 % van het gebied mogelijkheid tot hoogbouw.</p> <p>h) Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden moet ook gelden voor het nog uit te werken plandeel.</p> <p>i) Gevraagd wordt het platform actief te betrekken bij de uitwerking van het westelijk plandeel.</p> <p>j) Aanpassen bestemmingsgrenzen in artikel 14 niet toestaan. Dit kan open karakter verder aantasten zonder dat bewoners hier invloed op kunnen uitoefenen.</p> <p>k) Inrichting Vikingpoort meenemen en zorgen voor goede en</p>	<p>openen een hoogteaccent te realiseren in het westelijk deelgebied, terwijl op dit moment niet bekend is of en zo ja op welke locatie een dergelijk accent wordt gerealiseerd. Om deze reden en omdat deze bepaling veel onzekerheid oplevert voor omwonenden, is besloten deze mogelijkheid niet langer in het bestemmingsplan op te nemen.</p> <p>Mocht bij de uitwerking blijken dat behoefte is aan een hoogteaccent dat niet past binnen de opgenomen hoogtematen, dan zal daaraan eventueel medewerking kunnen worden verleend via een buitenplanse afwijkingsprocedure.</p> <p>h) Voor het oostelijk plandeel wordt het ontwerpbesluit hogere waarden tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Voor het westelijk deel wordt de eventuele vaststelling van hogere waarden uitgesteld tot het moment waarop de uitwerking plaatsvindt. Dit is in overeenstemming met art. 76 onder 1 van de Wet geluidhinder.</p> <p>i) Het bewonersplatform zal actief worden betrokken bij de invulling van het westelijk plandeel.</p> <p>j) Dit betreft een standaardbepaling die nodig is om eventuele ongeschikte aanpassingen mogelijk te maken die tijdens de uitvoering van het plan wenselijk of noodzakelijk zijn.</p> <p>De bepaling is overigens naar aanleiding van overleg met de beoogde ontwikkelaar aangepast in die zin dat nu expliciet is aangegeven dat verschuiving met maximaal 3 m ook mogelijk is om verkavelingstechnische redenen. Daaraan is toegevoegd dat een dergelijke verschuiving van de bestemmingsgrens niet kan plaatsvinden in de richting van de bestemming Groen.</p> <p>Op deze wijze wordt vooral flexibiliteit geboden voor wat betreft de situering van de noord-zuidverbinding in het oostelijk plandeel, zonder dat de nieuwe woningen dichterbij de bestaande woningen kunnen worden gesitueerd. Tenslotte wordt er op gewezen dat het een bevoegdheid betreft; bij de toepassing ervan zal een afweging moeten plaatsvinden van de betrokken belangen. Daarbij zal ook getoetst moeten worden of de belangrijkste uitgangspunten van het bestemmingsplan overeind blijven. De positie van belanghebbenden is gewaarborgd doordat de zienswijzenprocedure van de Algemene wet bestuursrecht moet worden toegepast.</p> <p>k) De herinrichting van de Vikingenpoort wordt</p>
--	--	---	--

		<p>verkeersveilige ontsluiting zoals een auto-te-gast fietsstraat.</p> <p>l) Eerste deel Daalderslag is niet ingericht voor verwerken van toename vervoersbewegingen. Ook is verkeersveiligheid bij kruisingen met fietsroutes onvoldoende geregeld.</p> <p>m) Norm van 0,45 parkeerplaatsen bij aanleunwoning of serviceflat is ontoereikend.</p> <p>n) Economische uitvoerbaarheid van het plan is onvoldoende aangetoond, goede financiële onderbouwing ontbreekt.</p> <p>o) Bewonersplatform betrekken bij opstellen van het Beeldkwaliteitsplan.</p> <p>p) Bewonersplatform betrekken bij aanstellen van onafhankelijke externe deskundige voor toetsing van de plannen aan beeldkwaliteitseisen.</p> <p>q) Gevraagd wordt of de externe deskundige ook als Stadsbouwmeester wordt ingezet, zoals bedoeld in de Woningwet.</p> <p>r) Gevraagd wordt hoe de beeldkwaliteit wordt geborgd nu aanvragen omgevingsvergunning voor bouwen niet getoetst kunnen worden bij ontbreken van welstandsnota.</p> <p>s) Planschade meenemen in exploitatie opzet.</p> <p>t) Het bewonersplatform was verbaasd over het plotseling en zonder overleg in procedure brengen van het</p>	<p>meegenomen bij het inrichtingsplan voor het openbaar gebied. De suggestie om voor deze weg een fietsstraatprofiel op te nemen is in het concept inrichtingsplan overgenomen. Dat plan wordt nog met het platform en andere belangstellenden besproken.</p> <p>l) Bij de uitwerking van de verkaveling voor het westelijk plandeel zal aan de verkeersontsluiting daarvan nader aandacht worden besteed. Als uit onderzoek blijkt dat maatregelen nodig zijn voor een goede en veilige verkeersoplossing, zal dat aspect daarin worden meegenomen.</p> <p>m) De norm was inderdaad niet toereikend en is aangepast.</p> <p>n) Het plan is naar de huidige inzichten, onder andere voor wat betreft de marktsituatie en de gevolgen van de archeologie voor de ontwikkeling van het westelijk deel, financieel uitvoerbaar. De exploitatieopzet van het plan wordt niet openbaar gemaakt in verband met de daarin opgenomen financiële gegevens; openbaar maken kan het financieel belang van de gemeente schaden.</p> <p>o) Het bewonersplatform en andere belangstellenden worden betrokken bij de opstelling van het beeldkwaliteitsplan.</p> <p>p) Vanwege het beperkte aantal nieuwe ontwikkelingen in de gemeente is ervoor gekozen voorsnog geen afzonderlijke commissie ruimtelijke kwaliteit in het leven te roepen, maar de Welstandscommissie deze rol te laten vervullen.</p> <p>q) Het fenomeen stadsbouwmeester wordt in sommige gemeenten gehanteerd als alternatief voor de welstandscommissie die adviseert over individuele bouwplannen. In Houten is het preventief welstandstoezicht afgeschaft.</p> <p>r) De belangrijkste elementen uit het beeldkwaliteitplan die betrekking hebben op de aard en omvang van de bebouwing zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast worden afspraken gemaakt met de beoogde ontwikkelaar over het voldoen van de plannen aan het beeldkwaliteitplan.</p> <p>s) De inschatting is dat het risico op eventuele planschade als gevolg van deze ontwikkeling beperkt is. Naar huidig inzicht komt de economische uitvoerbaarheid hierdoor niet onder druk te staan.</p> <p>t) Het bestemmingsplan vormt het resultaat van het hele voorgaande planontwikkelingsproces. In die zin bevat het</p>
--	--	---	--

		<p>voorontwerpbestemmingsplan, terwijl in het voorgaande traject telkens in een vroeg stadium informatie en constructief overleg mogelijk was. Gevraagd wordt of dit op een misverstand berustte en of het platform op de gebruikelijke wijze, dat wil zeggen op voorhand, bij de verdere uitwerking wordt betrokken.</p>	<p>bestemmingsplan geen nieuw beleid of anderszins nieuwe aspecten en ontbrak een duidelijke aanleiding om voorafgaande aan de inspraaktermijn van vier weken het platform afzonderlijk in de gelegenheid te stellen op het voorontwerpplan te reageren. Bovendien ontbrak daarvoor de tijd; beoogd was de inspraaktermijn van het voorontwerpbestemmingsplan parallel te laten lopen aan die van de proefverkaveling voor het oostelijk deelgebied. Wel wordt erkend dat de communicatie hierover met het bewonersplatform beter had gekund; dit is een aandachtspunt bij het vervolgtraject. Het ligt in de bedoeling de participatie door het bewonersplatform ook bij de verdere uitwerking van de plannen voort te zetten.</p>
--	--	---	---

Wijzigingen voorontwerp bestemmingsplan De Steenen Poort

Regels

Art.	aanpassing	i.v.m.*)
1	Omschrijving opgenomen van vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen	l.2.d
3,4, 5,6 en 7	Toegevoegd dat deze openbare bestemmingen tevens zijn bestemd voor ondergrondse afvalsystemen; i.v.m. deregulering gebruik openbare ruimte	a.w.
3.1	Gebruik van deze gronden voor infiltratievoorzieningen expliciet genoemd in doeleindensomschrijving	O.3.a
6.1.a	Maximaal 38 gewijzigd in maximaal 40 woningen; i.v.m. wijzigen twee vrijstaande in dubbele woningen conform de vastgestelde proefverkaveling	a.w.
6.4	Regeling bedrijven/beroeppen aan huis aangepast aan actuele standaard	a.w.
7.3.1 onder b.5	Deze afwijking t.b.v. een hoogteaccent geschrap	l.2.g
7.3.1 onder c.2 en art. 12.1	Parkeernorm van 0,45 per serviceflat/aanleunwoning vervangen door: 1,2 parkeerplaats per senioren-/bejaardenwoning. Daaronder 1,45 gewijzigd in 1,5 parkeerplaats per woning bij goedkope woningen; i.v.m. bijgestelde parkeernormen. Weging toegevoegd v.w.b. meetellen parkeerplaatsen op eigen terrein; betreft aanpassing i.v.m. aanpassing aan nieuw beleid.	a.w. a.w.
	De eis toegevoegd dat minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied moet worden gesitueerd; i.v.m. waarborgen voldoende parkeerruimte voor bezoekers.	a.w.
13	Afwijkingsbevoegdheid toegevoegd voor mantelzorg in bijbehorend bouwwerk of via plaatsing tijdelijke woonunit; i.v.m. aanpassing aan nieuw beleid	a.w.
14	Aan de wijzigingsbevoegdheid toegevoegd dat de bestemmingsgrenzen ook om verkavelingstechnische redenen met maximaal 3 m verschoven kunnen worden, mits niet in de richting van de bestemming Groen; i.v.m. gewenste flexibiliteit in situering noord-zuidverbinding in het oostelijk deelgebied.	a.w.

*) kolom "i.v.m." geeft aanleiding voor de wijziging aan. O en l met toevoeging nr. verwijst naar de desbetreffende Overleg en Inspraakreactie. A.w. is ambtelijke wijziging.

Toelichting

Par.	Aanpassing	i.v.m.
2.2.2	Onderdeel beeldkwaliteit uitgebreid met hoofdlijnen concept-beeldkwaliteitsplan + aangegeven dat de voor de bestemmingen belangrijke elementen ervan – vrijstaande en twee onder een kapwoningen van in principe 2 lagen met kap, in een groene setting – in het voortraject voldoende aan de orde zijn geweest en in het plan zijn verwerkt	a.w.
4.4	Resultaten bodemonderzoeken vermeld	a.w.
4.5.3	In tabel, kolom "te comp. extra verharding" 38.488 gewijzigd in 35.488	O.3.b
4.5.3	Waterparagraaf aangevuld met passage over afkoppelen verhard oppervlak	O.3.c en e

	en tegengaan gebruik uitlopende bouwmaterialen	
4.13.2	In tabel "parkeernormen CROW sterk stedelijk" serviceflat/aanleunwoning vervangen door senioren-/bejaardenwoning en de norm gewijzigd in 1,2	1.2.m
5.4	Toelichting opgenomen i.v.m. regeling voor mantelzorg	a.w.
diverse	Aantal woningen oostzijde gewijzigd van maximaal 38 in maximaal 40; i.v.m. wijzigen twee vrijstaande in dubbele woningen	a.w.
diverse	Op meerdere plekken is de tekst van de toelichting geactualiseerd of gewijzigd i.v.m. de leesbaarheid	a.w.

Verbeelding

	Aanpassing	
	Diepte kavels zuidzijde Warinenpoort aangepast overeenkomstig vastgestelde proefverkaveling	