

Gespreksverslag algemene informatieavond

Op woensdag 11 januari jl. is er bij het huidige tuincentrum de Schouw een inloopavond gehouden voor omwonenden van de locatie op de Schaft. Uitnodigingen zijn verstuurd aan alle adressen die de gemeente hiervoor had geselecteerd. Namens tuincentrum De Schouw was hierbij de eigenaar Jos van Rooijen en zijn architect Pieter van Boheemen aanwezig. Namens de gemeente waren Willem Jan van Heek en Jeroen Zwart aanwezig en namens CZP Investments waren de dga's Ton Kuhne en Erik van de Graaf aanwezig. De opkomst was goed en er was grote belangstelling voor de plannen.

De reacties waren als volgt:

1. Men was positief over de vestiging van het tuincentrum aldaar.
2. Men was positief over de uitstraling, de architectuur en de bouwhoogte van het plan.
3. Sommigen, gevestigd aan de Korte Schaft, maakten zich wat zorgen over de verkeersafhandeling in het huidige plan waarbij de ontsluiting van het parkeerterrein van De Schouw aan de Korte Schaft ligt. Er is een duidelijke voorkeur bij deze omwonenden om de ingang van het parkeerterrein aan de Hoge Schaft te leggen.

Naar aanleiding van deze reacties is afgesproken dat de gemeente nogmaals de verkeerssituatie zal aanschouwen en zal bezien of een alternatief mogelijk is.

Gespreksverslag informatieavond Odijkseweg

Op 13 december 2016 hebben de heer Jos van Rooijen en ondergetekende persoonlijke informatiegesprekken gevoerd met de bewoners van Eekhoornakker 20 t/m 24 en op 19 december de bewoner van Odijkseweg 64. Naar aanleiding van deze gesprekken hebben zij het volgende mailtje gehad:

Geachte mevrouw Wiss (Eekhoornakker 20), mevrouw Bakker en meneer Steffers (Eekhoornakker 22), heer Van Schip en mevrouw De Haas (Eekhoornakker 24) , heren M. van wijngaarden en J.G. van Wijngaarden (Odijkseweg 64),

Met dank voor het prettige gesprek van gisteravond, stuur ik u deze concept mail, waarin ik verslag doe van onze bespreking. Gaarne verneem ik per mail of u dit een goede weergave vindt van het gesprek of dat u nog aanvullingen of wijzigingen wenst. Nadat ik uw reactie heb ontvangen, dan zal ik een afschrift van de aangepaste mail naar de gemeente versturen.

Mede namens Jos van Rooijen wens ik u een prettige dag

Met vriendelijke groet,

CZP Investments BV

Ir. Erik van de Graaf
directeur

Datum: 13 december 2016

Jos van Rooijen (eigenaar van TC de Schouw) geeft een toelichting op de plannen. Om verkeerstechnische redenen heeft de gemeente aangegeven een voorkeur te hebben voor verplaatsing van TC de Schouw naar een andere plek binnen Houten.

Daarom heeft Jos van Rooijen het voornemen om te verhuizen naar een nieuwe locatie op bedrijventerrein De Schaft in Houten, mede omdat het tuincentrum aan modernisering toe is en dit op de huidige locatie niet mogelijk is.

In samenwerking met de gemeente en CZP Investments is daarom een plan gemaakt voor de nieuwe locatie op De Schaft en een plan voor een huizenontwikkeling op de huidige locatie van TC De Schouw. De verwachting is dat het nieuwe tuincentrum circa eind 2017/begin 2018 gereed zal zijn en dat na de verhuizing van het tuincentrum begonnen zal worden met de bouw van de huizen op de oude locatie van het tuincentrum.

De buurt zal worden geïnformeerd over het huizenplan via een tweetal inloopavonden, waarvoor binnenkort een uitnodiging aan alle omwonenden wordt verstuurd. Vooruitlopend wordt met de degenen die het meest nabij het plan wonen een persoonlijk gesprek gevoerd. Dit betreft met name de bewoners van Eekhoornakker 20,22 en 24. Zowel deze persoonlijke gesprekken als de inloopavonden zijn bedoeld om het draagvlak van de omwonenden voor de plannen te onderzoeken en hebben een informeel karakter en staan dus los van de verdere te voeren wettelijke procedures met formele inspraakmogelijkheden die benodigd zijn voor de bestemmingsplanwijzigingen en het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunningen. De informatie die wordt gedeeld in dit persoonlijke gesprek is dezelfde informatie als die op de inloopavonden wordt gepresenteerd.

Erik van de Graaf licht de achtergrond toe van het plan. Het idee achter het plan is om de vrijkomende grond zodanig te bebouwen dat er voldoende ruimte overblijft voor groen. Er is daarom gekozen voor de realisatie van tien 2 onder 1 kap villa's in het luxe segment met ruime tuinen gepositioneerd rond een binnenplein dat aansluit op de Edelhertakker. De huizen horen in het hogere prijssegment en daar is de afwerking van de huizen met luxe materialen aan buiten- en binnenzijde ook op afgestemd. De nokhoogte van de huizen bedraagt 12 meter, waarbij de bovenste 3 meter bestaat uit een bergzolder zonder ramen. De huizen hebben op eigen grond elk 2 parkeerplaatsen en op het binnenplein is nog rekening gehouden met bezoekersplaatsen. Hierdoor zal de parkeerdruk in de wijk niet worden verhoogd. De aanwezige bomen langs de Edelhertakker blijven behouden, evenals de nu aanwezige brandgang achter de schuren.

Er zijn bezonningsdiagrammen gemaakt om na te gaan of de nieuwe huizen om na te gaan of het plan voor additionele schaduw zorgt in de tuinen van de omliggende huizen. Deze zijn tijdens het gesprek doorgenomen. Er blijkt uit dat er niet of nauwelijks sprake is van schaduw hinder.

De reactie van de omwonenden is naar aanleiding van dit gesprek positief op het plan. Met name de keuze voor luxe tweekappers op ruime percelen valt goed, omdat dit als een waardevolle toevoeging aan de wijk wordt gezien.

Op verzoek van de bewoner van Eekhoornakker 24 wordt afgesproken dat CZP Investments in een later stadium overleg zal hebben met de omwonenden over een mooie tuinafscheiding langs de brandgang.

Naar aanleiding van deze mail is er door 2 mensen gereageerd als volgt:

Nr.1:

Geachte heren Van Rooijen en Van de Graaf/beste Jos en Erik,

Heden ontvingen we jullie uitnodiging voor de informatieavond voor alle omwonenden van De Schouw. We zijn die avond echter verhinderd, omdat we door verplichtingen elders: bij het kerstdiner in het verzorgingstehuis van onze moeder/schoonmoeder, aanwezig willen zijn.

We vinden het afzeggen vooral jammer omdat we daardoor de kans mis lopen om wat nader kennis te maken met 'de burens' in ruimere zin. Onze feitelijke inbreng ten aanzien van de veranderingen die verplaatsing van De Schouw die dat (mogelijk) met zich meebrengt hebben we jullie immers al te kennen gegeven tijdens het gesprek met jullie en door onze reactie op jullie verslag daarvan.

Net zo'n prettige avond toegewenst als die we met jullie gehad hebben.

Riny en Anton van Schip de Haas

Nr 2:

Geachte heer van de Graaf,

Wat ons betreft is uw verslag een goede weergave van ons gesprek van gisteren. Naar aanleiding van de opmerking over de terreinafscheiding langs de brandgang sluiten wij ons graag bij onze burens (nr24) aan.

Met vriendelijke groet

Ed Steffers
Annemiek Bakker

Inloopavond overige omwonenden

Daarnaast heeft op woensdag 21 december 2016 een inloopavond plaatsgevonden voor de overige omwonenden. De reacties waren overwegend positief over het plan. Men vond het mooi, lekker ruim opgezet en met voldoende ruimte voor groen en weinig of geen schaduw hinder. Van de kant van het Edelhertakker waren een tweetal kritische vragen, te weten:

1. Missen ze een deel van de ochtendzon op de voorgevel in verband met de hoogte van de woningen? Het antwoord is ja, maar slechts gedurende een korte periode van de dag en alleen in de lente en herfst. Onze verwachting is dat de schaduw hinder ruimschoots binnen de norm valt. Wij zullen dit trachten verder inzichtelijk te maken met visuele modellen.
2. Kan er 's avonds sprake zijn van lichthinder indien één van de nieuwe bewoners zijn woning per auto verlaat? Naar onze mening is de hinder hiervan, gezien het geringe aantal woningen, verwaarloosbaar. Mocht dit toch een issue blijven, dan is de situatie te verbeteren met éénrichtingsverkeer op het pleintje voor de nieuwe woningen.

De bewoners van de Eekhoornakker en de Vossenakker zouden het op prijs stellen als wij zorgen voor een eenduidige nette terreinafscheiding langs de brandgang. Toegezegd is om dit met

de huidige en nieuwe bewoners op te pakken en voor onze kosten uit te laten voeren als onderdeel van het plan.

In de hoop jullie hiermee geïnformeerd te hebben over het participatietraject van de huidige locatie de Schouw.

Gespreksverslag locatie De Schaft

De initiatiefnemers hebben een toelichting gegeven op de plannen. De reactie van de omwonenden is over het algemeen positief. Echter, werd verzocht om de ontsluiting van het parkeerterrein ten behoeve van het tuincentrum aan de noordzijde van het perceel te realiseren. Een ontsluiting aan de zuidzijde was bezwaarlijk vanuit verkeerstechnisch oogpunt en overlast van verkeersdrukte.

Hierover zijn ook onderstaande mailwisselingen geweest

Jos van Rooijen heeft de nieuwe ingang van het parkeerterrein besproken met de heer Van Jaarsveld en Mevrouw Mulder. Alle argumenten afwegende zijn zij bereid om in te stemmen met de oplossing zoals getoond op bijgaande tekening. Beide partijen hebben behoefte aan een haag van ca 1.75 mtr hoog vanaf het huis van Mevrouw Mulder tot aan de nieuwe oprit. We zijn bereid om hierin te voorzien. Wat ons betreft is hiermee het participatietraject met de omwonenden voor zowel de huidige locatie De Schouw als de nieuwe locatie van De Schouw op de Schaft afgerond.

Vanmiddag een gesprek gehad met van Jaarsveld zij hebben liever de ingang aan de Hoge Schaft aan de kant van de koppeling.

Ik heb ze uitgelegd dat dit eigenlijk niet mogelijk is en dat ze het voorstel zoals het er nu ligt de inrit aan de kant van het spoor kunnen ze zich in vinden.

Wel willen ze graag tegenover Mevrouw Mulder een beukenhaag van 1.75 meter hoog vanaf de inrit van de Vrachtverkeer tot aan de nieuwe ingang van personenverkeer.

Verder was het een prettig gesprek. Gisteren ben ik bij Mevrouw Mulder geweest. Mevrouw Mulder en haar zoon Frank konden het ook goed vinden en meestemmen ook met de inrit van de nieuwe situatie (zijde van t spoor) wel wilde ze graag net zoals van Jaarsveld een heg van 1.75 meter hoog bij hun voor het huis t/m de nieuwe inrit.

Als er nog vragen zijn dan hoor ik het graag van je.