

# **Bestemmingsplan Hofstad III Loerik V, eerste herziening**

## **Zienswijzennota**

Datum: 13 mei 2020

## **Hoofdstuk 1. Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hofstad III Loerik V, eerste herziening' heeft van donderdag 27 februari tot en met woensdag 8 april 2020 ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken. Voorts is de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan digitaal toegestuurd aan de provincie Utrecht, Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en de Veiligheidsregio Utrecht. In deze nota van zienswijzen worden de binnengekomen reacties samengevat en voorzien van een beantwoording.

### **1.2. Betrokkenheid omwonenden**

In par 6.2.1. van de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de wijze waarop de bevolking betrokken is bij onderhavig bestemmingsplan. Dit is gedaan conform de Participatie- en inspraakverordening van de gemeente Houten (2018).

### **1.3 Inloopavond**

Op woensdagavond 11 maart 2020 van 19:00 tot 20:30 uur vond op basisschool De Vlinder te Houten een inloopavond plaats. Deze inloopavond werd georganiseerd door de projectontwikkelaar in samenwerking met de gemeente. Tijdens de inloopavond konden belangstellenden en omwonenden zich laten informeren over de uitgangspunten van het voorliggende bestemmingsplan. In totaal maakten enkele tientallen mensen van deze gelegenheid gebruik. In het algemeen waren de belangstellenden positief over het bestemmingsplan.

### **1.4. Vervolg van de bestemmingsplanprocedure en mogelijkheden voor reactie**

De behandeling van de vaststelling van dit bestemmingsplan door de raad is geagendeerd op 16 juni 2020. Een ieder kan hier inspreken. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit wordt bekendgemaakt in het Groentje en de Staatscourant. In deze bekendmaking kunt u lezen hoe het bestemmingsplan geraadpleegd kan worden en hoe u beroep in kunt stellen en een verzoek om voorlopige voorziening in kunt dienen. Het bestemmingsplan kan worden geraadpleegd via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Daarnaast wordt het bestemmingsplan geplaatst op de site van de gemeente Houten. De bewoners die een reactie op het ontwerpbestemmingsplan hebben gegeven worden middels een brief geïnformeerd over het standpunt van de gemeente. De gemeente hecht aan een goede betrokkenheid van de omwonenden bij het project.

### 1.5 Toelichting op het plan

Het gebied waar de ontwikkeling plaats zal vinden is gelegen in Houten-Vinex, in het deelgebied Grassen-Noord. Dit deelgebied wordt grofweg begrensd door het Overdamspad, Basisschool De Vlinder, Westrumspad, Dwerggras, Buntgras en Houten-Castellum. De globale ligging en begrenzing van het projectgebied is weergegeven in afbeelding 1.1.



*Afbeelding 1.1*

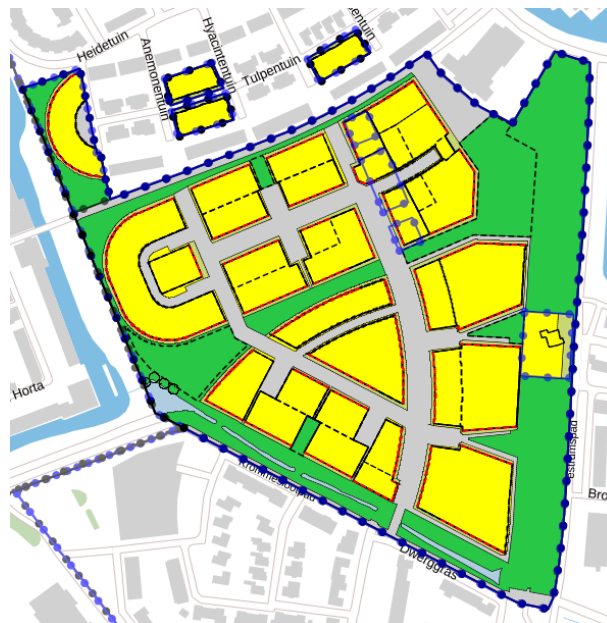
*Topografische kaart met ligging plangebied*

Vanwege de economische crisis en het faillissement van de vorige ontwikkelaar heeft de ontwikkeling van het woongebied 'Grassen-Noord' – onderdeel van Houten-Vinex – jarenlang op zich laten wachten. In 2017 heeft zich een nieuwe ontwikkelaar aangediend en is voor het beoogde woongebied een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt, dat op hoofdlijnen is gebaseerd op het geldende bestemmingsplan 'Hofstad III Loerik V'. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is destijds gekozen voor een zeer gedetailleerde wijze van bestemmen, waardoor er weinig flexibiliteit was bij het uitwerken van het stedenbouwkundig plan. Voor de realisatie van fase 1C2 en fase 2 (voor de fasering zie afbeelding 1.2) blijkt er behoefte aan meer flexibiliteit.

Het bestemmingsplan 'Hofstad III Loerik V, eerste herziening' heeft in hoofdzaak een conserverend karakter en maakt in planologische zin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk; het aantal woningen zal niet toenemen en de bestaande bouwgrenzen worden op de meeste plaatsen gerespecteerd. Om in te kunnen spelen op veranderende marktomstandigheden en een gefaseerde ontwikkeling van de wijk, is een gedeelte van Grassen-Noord (fase 1C2 en fase 2) voorzien van een meer globale planopzet, waardoor meer flexibiliteit ontstaat. Onderstaand is in afbeelding 1.2 het stedenbouwkundig plan en de fasering weergegeven. In afbeelding 1.3 het vigerende bestemmingsplan bijgevoegd. Er zijn kleine aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. De groene wiggen zijn weg gehaald, daarentegen is bij het appartementencomplex meer groen toegevoegd.



Afbeelding 1.2  
Stedenbouwkundig plan Grassen-Noord met de verschillende fasen (bron: buro Waalbrug)



Afbeelding 1.3  
Verbeelding vigerend bestemmingsplan Hofstad III Loerik V (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

## 1.6 Binnengekomen reacties

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn twee reacties binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan. Ook hebben twee vooroverlegpartners een reactie gegeven; te weten de provincie Utrecht en de Veiligheidsregio Utrecht.

## 1.7 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen besproken.

In hoofdstuk 3 worden de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan besproken.

## Hoofdstuk 2. zienswijzen

### 2.1 Inspreker 1

#### Inhoud reactie

De inspreker stelt dat zij niet kritisch is op de ontwikkelingen, maar graag iets moois aan het plan toegevoegd ziet worden. De inspreker geeft aan dat transparantie erg belangrijk is en dat die tot nu toe goed is geweest. Echter, in het verleden is aangegeven dat er geen vijfde bouwlaag op het appartementencomplex zou komen. Nu is deze wel op de verbeelding ingetekend. Zoals het nu op de verbeelding staat aangegeven roept het wantrouwen op in de gang van zaken wat betreft het realiseren van het appartementencomplex. De inspreker ziet graag duidelijkheid op de verbeelding.

#### Beantwoording reactie:

De gemeente is blij dat de inspreker in beginsel positief staat tegenover het voorliggende bestemmingsplan. Zoals inspreker al aangeeft, is er in de afgelopen jaren goed contact geweest tussen gemeente, ontwikkelaar en omwonenden, waaronder inspreker. Dit heeft ertoe geleid dat in het voorliggende bestemmingsplan, mede op verzoek van inspreker, de realisatie van een buurttuin (Tuin der tuinen) planologisch mogelijk wordt gemaakt. De plek tussen de school en het appartementencomplex krijgt hiertoe een groenbestemming (in plaats van de huidige verkeersbestemming). De gemeente is verheugd dat zij aan dit mooie buurtinitiatief heeft kunnen meewerken. Voorts wordt de afstand van de bestaande woningen tot het bouwvlak van het appartementencomplex vergroot, doordat het bouwvlak afbuigt.

Wat betreft de mogelijkheid tot realisatie van een vijfde bouwlaag op het appartementencomplex wil de gemeente zoveel mogelijk aansluiting zoeken bij de afmetingen die ook in het huidige bestemmingsplan worden gehanteerd. Voor een gedeelte aan de zuidoostzijde van het appartementengebouw wordt in het plan de mogelijkheid geboden een vijfde bouwlaag te realiseren. In het geldende bestemmingsplan 'Hofstad III Loerik V' werd, over een vergelijkbaar deel van het gebouw, eveneens een vijfde bouwlaag toegestaan. Vanwege de ondergeschikte verschillen met het geldende plan (te weten 1 meter), acht de gemeente de wijze waarop het appartementengebouw is geregeld in het ontwerpbestemmingsplan een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

Daarnaast wordt opgemerkt dat het nu voorliggende ontwerp van het bouwplan uitgaat van een maximale hoogte van vier bouwlagen. In het vigerende bestemmingsplan geldt op de betreffende locatie een bouwhoogte van 12 en 15 meter, in het voorliggende bestemmingsplan bedraagt de bouwhoogte 13 en 16 meter. Dit maakt het mogelijk om de definitieve stedenbouwkundige verkaveling in een later stadium op ondergeschikte aspecten te wijzigingen of te verfijnen. Deze extra meter geeft de mogelijkheid om de definitieve stedenbouwkundige verkaveling op ondergeschikte aspecten te wijzigen.

## 2.2 Inspreker 2

### Inhoud reactie:

#### **Globale bestemming**

Het bestemmingsplan is nu veel globaler van aard. Daarmee is sprake van een aanzienlijke afname van rechtszekerheid. Daarnaast is het groen ten westen van de woning Hoogdijk 3/Rimpelmos weggehaald. De inspreker ziet dit als een planologische verslechtering. Ook is de typologie van de woningen losgelaten en kan daarmee zonder moeite van het verkavelingsplan afgeweken worden. De inspreker geeft aan dat nu de voortuinen niet meer zijn vastgelegd en daarmee de voordeuren op een willekeurige plek gesitueerd kunnen worden, de privacy afneemt. Het is voor de inspreker niet duidelijk waarom voor een flexibel regime is gekozen. Nu ook geen welstandsbeleid meer van toepassing is, heeft de gemeente geen enkele publiekrechtelijke manier van bijstelling of sturing. De inspreker geeft de overweging mee een beeldkwaliteitsplan toe te voegen aan de planregels en minimaal een regeling van nadere eisen op te nemen voor de bestemming woongebied. De inspreker geeft aan dat dit plan met zich meebrengt dat er voor zijn woning sprake is van een planologische verslechtering.

Concreet verzoekt inspreker om het bestemmingsplan in directe aansluiting op het perceel meer te detailleren, zodat de inspreker zekerheid heeft dat uitvoering wordt gegeven aan het verkavelingsplan. Hierbij ziet de inspreker graag dat het eerder planologisch vastgestelde groengebiedje weer opgenomen wordt in het verkavelingsplan en in het bestemmingsplan. Ook verzoekt de inspreker het fietspad terug te verhuizen, zodat het aan de schuur grenst.

De inspreker verzoekt verder om het inrichtingsplan planologisch te verankeren en hiertoe een voorwaardelijke verplichting in de regels op te nemen.

#### **Milieuaspecten**

*Ecologie:* Inspreker wijst erop dat bij de stikstofberekening geen onderzoek is gedaan naar de bouwfase. Ook deze dient onderzocht te worden. Verder wordt het gebied ook gebruikt als leef- en foerageergebied voor verschillende vogelsoorten, als gevolg waarvan minimaal een quickscan flora en fauna noodzakelijk is.

*Bodem:* inspreker geeft aan dat de bodemonderzoeken meer dan 5 jaar oud zijn en dat niet wordt gemotiveerd waarom de uitkomsten van deze onderzoeken nog steeds 'houdbaar' zijn.

### Beantwoording reactie:

#### **Globale bestemming:**

De gemeente wenst te benadrukken dat het voorliggende bestemmingsplan een conserverend karakter heeft en in planologische zin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt; het aantal woningen zal niet toenemen en de bestaande bouwgrenzen worden op de meeste plaatsen gerespecteerd. Ten westen van het perceel van de inspreker verandert de bestemming van de gronden over ongeveer de helft van de zijdelingse perceelsgrens van Groen naar Wonen. Echter, om

in te kunnen spelen op veranderende marktomstandigheden en een gefaseerde ontwikkeling van de wijk, is een gedeelte van Grassen-Noord (fase 1C2 en fase 2) voorzien een meer globale planopzet waardoor meer flexibiliteit ontstaat. Deze opzet maakt het mogelijk om de definitieve stedenbouwkundige verkaveling op ondergeschikte onderdelen te wijzigen en - waar nodig - te verfijnen. Het is echter wel mogelijk dat bij een globale planopzet bij enkele omwonenden sprake is van een planologische verslechtering of mogelijk een afname van privacy. Dit valt nog binnen de normen voor een goed leef- en woonklimaat voor de huidige en toekomstige bewoners. Na zorgvuldige afwegingen gaat het belang van de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie boven het stukje groen dat nu bestemd is.

In het geldende bestemmingsplan grensde ongeveer de helft van het perceel van de inspreker aan openbaar gebied (bestemming 'groen' met aangrenzend de bestemming 'verkeer'). De andere helft grensde aan een woonbestemming. Met de globalere bestemming 'Woongebied' in fase 2 is deze inrichting niet vastgelegd. Het stedenbouwkundige plan zoals door de gemeente is geaccordeerd (zie afbeelding 1.2 van deze zienswijzennota), laat zien dat het hele perceel van de inspreker grenst aan zijtuinen van woningen. De gemeente beoordeelt deze inrichting als een goede ruimtelijke ordening. Daarmee is deze ontwikkeling acceptabel.

Hoewel de gemeente begrijpt dat de inspreker het persoonlijk fijner zou vinden indien het bestemmingplan rondom zijn woning meer gedetailleerdheid zou kennen (inclusief een in de regels opgenomen beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan), is de gemeente van mening dat ook met de huidige opzet sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie. Om die reden wordt ook niet ingegaan op het verzoek van de inspreker het bestemmingsplan te voorzien van een meer gedetailleerde bestemmingsregeling of het opnemen van een voorwaardelijke verplichting.

### **Milieuaspecten**

#### **Ecologie**

##### ***Gebiedsbescherming***

De aan de toelichting toegevoegde stikstofdepositieberekening ziet, zoals de inspreker aangeeft, op de gebruiksfase. De stikstofdepositie van de gebruiksfase bedraagt 0,00 mol N/ha/jaar en heeft dus geen significantie invloed op de dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden (op circa 9,5km afstand) en de stikstofdepositie op deze gebieden (< 0,00 mol/ha/jr op de dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden volgens de Aeries-calculator). Inmiddels heeft de gemeente ook een berekening laten maken van de aanlegfase en ook hieruit blijkt dat de stikstofdepositie minder <0,00 mol/ha/jr bedraagt. De resultaten van het onderzoek zijn toegevoegd aan het bestemmingsplan.

### *Soortenbescherming*

Het plangebied is de afgelopen jaren intensief beheerd en in gebruik geweest als landbouwgrond. Er is nauwelijks begroeiing of bebouwing aanwezig die als verblijfsplaats voor beschermde soorten zou kunnen functioneren.

Naar verwachting komen er in het plangebied dan ook uitsluitend algemene beschermde soorten grondgebonden zoogdieren voor. Het kan bijvoorbeeld gaan om soorten zoals (spits)muizen, egel, mol, haas, konijn en kleine marterachtigen. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de Wet natuurbescherming (Wnb) bij ruimtelijke ontwikkelingen. Juridisch zwaarder beschermde soorten worden in het plangebied niet verwacht. Het uitvoeren van aanvullend onderzoek is derhalve niet benodigd. Wel geldt voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermde) de zorgplicht. Deze houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren, voor zover redelijk, zoveel mogelijk voorkomen moeten worden.

De gemeente heeft zekerheidshalve een ecologisch onderzoek (Quickscan flora en fauna) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat geen nesten of andere ecologisch bijzondere situaties zijn aangetroffen. Na het realiseren van de grondwallen zijn voorzorgsmaatregelen genomen ter voorkoming van nestvorming door weidevogels. Het advies is wel om de bloeiende kruiden niet of zo min mogelijk om te spitten in verband met de aanwezigheid van insecten.

### *Bodem*

Wat betreft de bodemonderzoeken zijn er in de afgelopen jaren meerdere onderzoeken uitgevoerd. Enkel het verkennend en actualiserend bodemonderzoek Hofstad III en Loerik V te Houten door CSO Adviesbureau voor Milieu-Onderzoek B.V. dateert van meer dan vijf jaar geleden (1 maart 2013). De overige onderzoeken zijn nog geen vijf jaar oud. Los hiervan is de gemeente van oordeel dat ook de conclusies uit het onderzoek uit 2013 nog steeds onverkort geldend zijn. Het betreffende terrein is de laatste vijf jaar braakliggend geweest. In deze tijd is er geen verandering geweest in functie en gebruik van het terrein. Daarnaast is er geen geval van ernstige bodemverontreiniging bekend op dit perceel. Gezien het feit dat momenteel in fase 1 van deze grond gebruik wordt gemaakt, gaat de gemeente ervan uit dat deze rapportage representatief is voor de toekomst. Daarnaast zijn diverse grondonderzoeken (op de Vijfwal en langs de sloot) uitgevoerd en deze geven aan dat het AW-grond (schoon) betreft.

Ten aanzien van fase 1 (noordelijk deel) hebben saneringswerkzaamheden plaatsgevonden. Uit de brief van 19 augustus 2019 van de RUD blijkt dat de sanering ter plaatse van deelgebied 1B binnen plangebied Hofstad III is uitgevoerd conform het saneringsplan en aanvullend opgestelde plan van aanpak (zie bijlage 9 bij de toelichting). De definitieve saneringsbeschikking zal zo spoedig mogelijk worden toegevoegd (verwachting juni 2020). Wat fase 2 (zuidelijk deel) betreft wordt, zoals in de toelichting is gemotiveerd, nader onderzoek niet nodig geacht, aangezien het slechts gaat om licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en DDE in de grond. De aangetoonde licht verhoogde

gehalte brengen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen risico's met zich mee bij het voorgenomen gebruik (wonen met tuin).

### **2.3 Reactie provincie Utrecht**

De provincie Utrecht heeft geen op- of aanmerkingen op het plan.

### **2.4 Reactie Veiligheidsregio Utrecht:**

De Veiligheidsregio Utrecht heeft geen op- of aanmerkingen op het plan.

### **2.5 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden:**

Het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft niet gereageerd op het plan.

## Hoofdstuk 3. Overzicht aanpassingen

Behoudens enkele ondergeschikte (ambtshalve) aanpassingen zijn geen wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Het betreft slechts tekstuele correcties. De binnengekomen zienswijzen hebben dus niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen van het plan. Er is wel een onderzoek uitgevoerd worden naar de stikstofdepositie in de aanlegfase. Tevens is er een ecologisch onderzoek toegevoegd aan het bestemmingsplan.