

Verslag participatieperiode Grassen Noord

Inleiding, proces

Jansen Bouwontwikkeling B.V. en Gemeente Houten hebben op 2 april het verkavelingsplan De Kiem van Houten gepubliceerd voor een participatieperiode. Het plan was vastgelegd in 5 tekeningen. In de publicatie (Houtens Nieuws en website) zijn mensen uitgenodigd te reageren op de plannen naar gemeente Houten in de maand april. Jansen Bouwontwikkeling B.V. heeft ook de bij haar bekende belangstellenden geïnformeerd.

Op 12 april is een verkeersgesprek georganiseerd met deelname op uitnodiging van de school, verkeersdeskundigen, waaronder Veilig Verkeer Nederland en Vervoerspunt Houten, Jansen Bouwontwikkeling B.V., stedenbouwkundige, gemeente Houten en enkele bewoners van de Tuinen en de Kamgras. Onderstaand zijn de afspraken uit dat overleg vermeld. Er is een inloopavond georganiseerd op 16 april met ongeveer 150-200 inwoners, waaronder veel omwonenden. Gemeente Houten heeft uit deze avond en via de mail 16 reacties ontvangen. Hieronder zijn de reacties te lezen en de antwoorden hierop. De reacties zijn geanonimiseerd. Wel is vermeld wat het belang is van de participant. Aan het einde van dit stuk is de grote lijn van de beantwoording van de reacties weergegeven.

Reacties

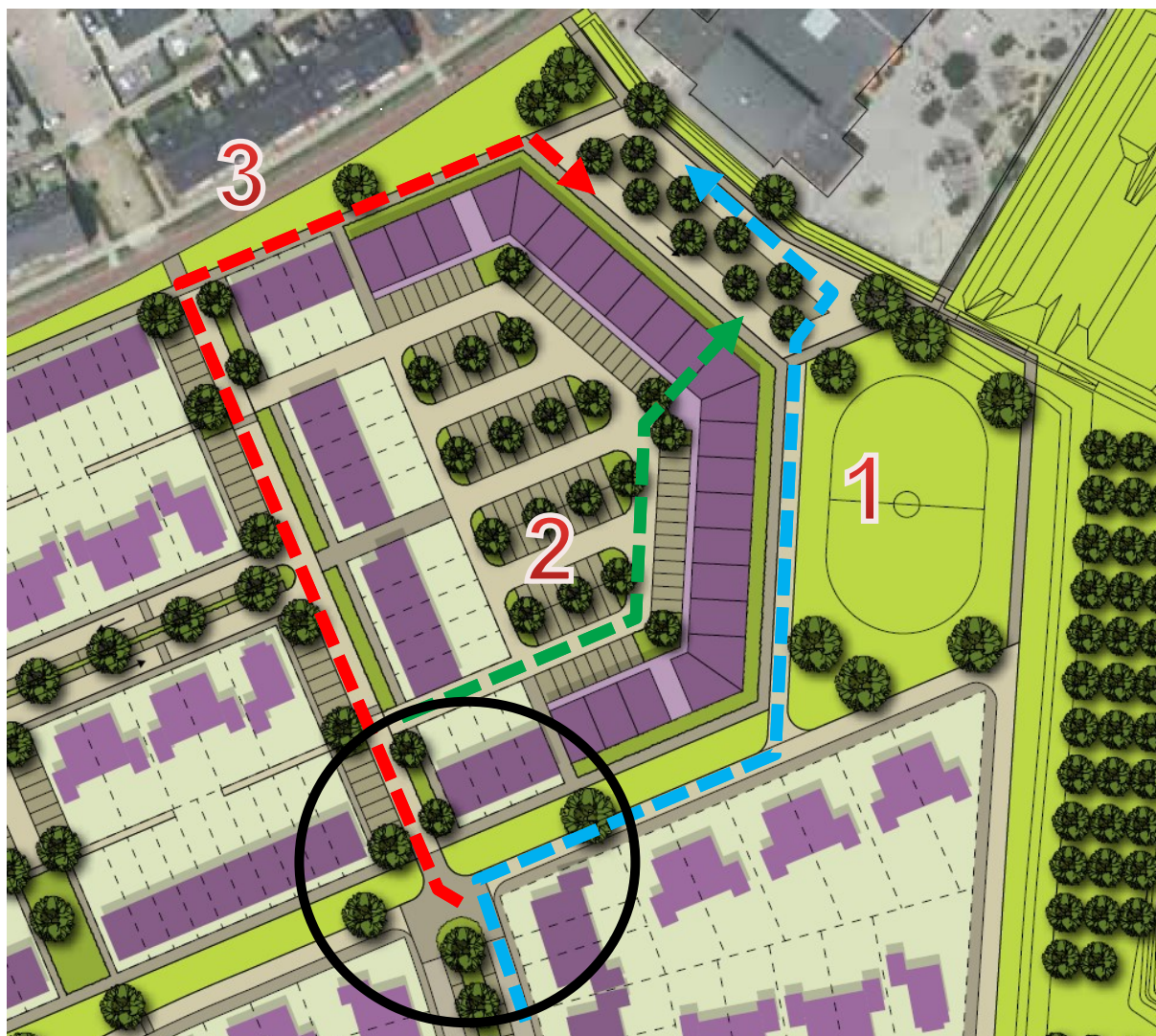
Inloopavond 16 april 2018 en mails

nr	reg nr	Straatnaam of belang	onderwerp	Inhoud vraag of opmerking	antwoord
1	ha**.com	Woningzoeken de	Planning fase 2	Is er op het moment van verkoop van fase 1 als inzichtelijk hoe fase 2 eruit komt te zien (zoals prijzen, planning)? E.e.a. t.b.v. een weloverwogen keuze voor fase 1 of 2.	Nee, op dit moment is nog niet bekend wat de planning zal zijn van fase 2. Ook zijn de prijzen nog niet bekend.
2	s-v***.com	Woningzoeken de	Woningprijs	Worden woningen niet duurder dan vermeld is op de tekeningen, bijv. blijft de tussenwoning fase 2 < € 350.000,-	De op de tekening genoemde prijzen van de woningen kunnen worden verhoogd voor extra duurzaamheidsmaatregelen, waardoor de woningen een lagere Energie Prestatie Coëfficiënt dan 0,4 zullen halen. Tegenover hogere prijzen staan lagere energielasten. De gegeven maximale woningprijzen hebben het prijspeil 15-11-2016 en kunnen worden geïndexeerd voor bouwkostenstijging. Dit laatste wordt later bekend.
3	re***.com	Narcissentuin	Wens gemeenschappelijke tuin	In een gesprek met de projectleider en Jansen Bouwontwikkeling B.V. is afgesproken in gesprek te gaan over het initiatief om een "buurtuin" (Tuin der Tuinen) te realiseren nabij Narcissentuin, de vlier en de Vlinder, waar tot op heden buurtborrels werden georganiseerd.	Gemeente Houten heeft met de initiatiefnemers een gesprek gevoerd. Dit gesprek is vastgelegd in een verslag. Onderstaand vind u de belangrijkste afspraken uit dat gesprek. Gemeente Houten en Jansen Bouwontwikkeling B.V. gaan samen met initiatiefnemers een plek voor het initiatief de Tuin der Tuinen rond de vlier creëren. Omvang en locatie moet nog worden bepaald. De gemeente zal contact opnemen met de initiatiefnemers. Gemeente Houten gaat zich inzetten om de vlier gelegen op het bouwterrein van De Kiem van Houten (gesitueerd aan de Narcissentuin naast de peuterspeelzaal en de school de Vlinder, zie Bijlage 2) te behouden. Bijvoorbeeld door het plaatsen van een hek. Zij gaan dit punt onder de aandacht brengen bij Jansen Bouwontwikkeling B.V. Gemeente Houten nodigt de initiatiefnemers uit om tenminste één keer mee te denken over de indeling van de openbare ruimte en het gebouw in 2018.

					De Gemeente geeft aan welke ondersteuning zij levert als doelgroepen met een beperking worden gehuisvest in het bouwblok van Viveste, bijvoorbeeld bij het betrekken van alle doelgroepen bij de tuin.
4	info@r**.nl	Narcissentuin	Wens gemeenschappelijke tuin	Deze vraag is gelijk aan vraag nr . 3.	Het antwoord is gelijk aan antwoord nr. 3
5	jal***.com	-	Nvt	Wenst wnl. antwoorden te ontvangen	U krijgt de antwoorden toegezonden.
6	sa***.com	Buntgras	Uitwerking bebouwing fase 2	1.Wanneer wordt duidelijk wat voor type woningen tegenover Buntgras komt? 2.Wat is een patiowoning? 3.Blijven de woningen binnen kader "2 lagen met kap"? 4.Komt er nog een avond als helder is wat er in fase 2 o.a. tegenover Buntgras komt?	1.Als Jansen Bouwontwikkeling B.V. meer weet van de verkoop / verhuur en ontwikkeling van fase 1 wordt fase 2 verder ontwikkeld. 2.Een patiowoning is een woning met een open binnentuin, ingesloten door muren met alle voorzieningen (badcel, toilet, keuken, woonkamer, slaapkamer) op de begane grond. 3.Dat is nog niet zeker want een optie met drie lagen, in de vorm van appartementen, is een mogelijkheid. De argumenten daarvoor zijn: er is een grote behoefte aan appartementen, de locatie is relatief ver van de Buntgras, de Buntgras georiënteerd is op het zuiden, zodat de privacy in tuinen niet wordt aangetast. Als er appartementen komen, is de ambitie om deze kwalitatief goed af te werken. De maximale hoogte van 10,5 meter zal niet worden overschreden. 4. Er komt een informatieavond als helder is wat tegenover Buntgras komt. Verder is de bewoners aangeboden om op korte termijn een gesprek te hebben met de gemeente om al hun vragen uitgebreid te kunnen bespreken.
7	hu***.com	Kamgras	Autotoegang RKBS de Vlinder	Deze vraag is gelijk aan vraag nr .11.	Het antwoord is gelijk aan antwoord nr. 11
8	Vve**.com	VVE De Fontein	Afwerking Vijfwal	Verzoek om Vijfwal tussen Krommeslootpad en boerderij Rimpelmos 21 af te werken en in te planten om uitzicht op bouwput te voorkomen	Gemeente Houten en Jansen Bouwontwikkeling B.V. zijn van plan aan dit verzoek te voldoen en de Vijfwal tegenover de Fontein definitief af te werken als buffer naar dwe bouwplaats, afhankelijk van de voortgang van de bodemsanering.
9	Pe**.com	Woningzoeken de	Planning fase 2	Deze vraag is gelijk aan vraag nr 1.	Het antwoord is gelijk aan antwoord nr. 1
10	Je**.com	Woningzoeken de	Toewijzing sociale huur	Kan woningnet-inschrijving en de woning die ik achterlaat (Viveste jongerenwoning) invloed hebben op mijn kansen voor een tussenwoning?	Het zal duidelijk zijn dat elk voordeel een nadeel heeft. Namelijk het bevoordelen van de ene woningzoekende zorgt er voor dat een andere woningzoekende wordt benadeeld. Daar staat tegenover dat doorstroming binnen de Houtense woningvoorraad wenselijk is. Op die manier kan 'scheefheid' (bijvoorbeeld niet passend wonen in een sociale huurwoning vanwege een hoger inkomen) worden beperkt. Een beslissing om bijvoorbeeld af te spreken dat van de woningen met een koopprijs tot € 350.000 25% met voorrang zal worden toegewezen aan woningzoekenden die willen doorstromen uit een sociale huurwoning, zal worden voorgelegd aan een nieuw college van Burgemeester en Wethouders en aan Jansen Bouwontwikkeling B.V.
11	189697	Kamgras	Autotoegang RKBS De Vlinder	Autotoegang de Vlinder is in strijd met afspraken met inwoners en uitspraak Raad van State over Kamgras. Wat is de oplossing voor dit probleem?	De autotoegang naar de Vlinder is niet in strijd met uitspraak RvS, omdat de RvS het bestemmingsplan Hofstad III, waarin was voorzien in parkeerplaatsen bij de Vlinder heeft "goed gekeurd". Inwoners van de Kamgras worden uitgenodigd bij verkeersoverleggen over de ontsluiting van de Vlinder om met alle belanghebbenden advies te geven over de veiligste auto ontsluiting naar de Vlinder.
12	189823	Narcissentuin	Wens	Deze vraag is gelijk aan vraag nr. . 3.	Het antwoord is gelijk aan antwoord nr. 3

			gemeenschappelijke tuin		
13	189913 N****.nl	Narcissentuin	Bestemmingsplan	Waar wijkt plan af van bestemmingsplan (BP)? Mag je afwijken van BP?	Nabij de Narcissentuin wijkt het verkavelingsplan als volgt af van het bestemmingsplan: het gebouw ligt verder weg van de Narcissentuin en iets dichterbij de Vlinder, er is geen onderdoorgang met een weg middendoor het bouwblok, er is een weg gepland tussen het gebouw en het trapveld naar de Vlinder. Afwijken van het bestemmingsplan mag als er een goede reden is, en de mening van belanghebbenden bij het besluit is betrokken.
	id.		Verkeer	Wij willen geen autoweg tegenover de Narcissentuin, die als mogelijkheid voor ontsluiting van de Vlinder /gymzaal genoemd is. Er zijn nu geen problemen in de wijk met verkeer richting de Vlinder. Er is geen extra weg nodig.	In het verkeersoverleg van 12 april 2018 zijn drie opties bespreken over de ontsluiting van De Vlinder, 1. langs het trapveld, 2. via een (onder-) doorgang door het gebouw met sociale huurwoningen en 3. langs het fietspad Overdamspad (suggestie Veilig Verkeer Nederland). Optie 3 is van tafel gehaald, want het streven is om aan de randen van het plan zo min mogelijk wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan door te voeren.
	id.		Hoogbouw	De plek van hoogbouw is onlogisch, want in de buurt is geen hoogbouw. Situeer hoogbouw daarom bij Castellum. Wij zijn niet betrokken bij gepresenteerde stedenbouwkundig plan Wij willen de hoogbouw op de gepresenteerde plek niet. Veel partijen in raad zijn ook tegen hoogbouw in de wijken Zet voor cohesie in de wijk de sociale woningbouw midden in de nieuwe wijk en niet aan de rand (bij ons). Verzoek om een andere locatie in de wijk voor de sociale woningbouw.	De hoogbouw in dit plan is geregeld in het bestemmingsplan dat is vastgesteld in 2014/2013. Redenen voor de gekozen locatie waren destijds: <ul style="list-style-type: none"> - de sociale huurappartementen, die in de buurten Heidetuin (Loerik V) en Hofstad III moesten komen, zijn gepland in Hofstad III; - de locatie is geschikt vanwege omliggende ruimte en openbaar groen bij de appartementen; - bij Castellum is gekozen de centrumfunctie visueel te versterken door in de om Castellum gelegen woningblokken de hoogte beperkt te houden. - het bestemmingsplan is unaniem door de raad vastgesteld, hiertegen is geen beroep meer mogelijk. - In een gesprek met deze bewoners is afgesproken dat een tussenstand van het gebouw en de omgeving met hen wordt besproken, alvorens het definitief wordt uitgewerkt. Bewoners kunnen meedenken als er afgeweken wordt van het bestemmingsplan, het gebouw uiterlijk en de inrichting van het openbare terrein om het gebouw heen. De gemeente weegt de mening van bewoners mee in het besluit over de vergunningsaanvraag van Jansen Bouwontwikkeling B.V.
	id.		Opname staat van woningen	Wij willen dat gemeente aandringt op boren i.p.v. heien. We willen dat de projectontwikkelaar of wie dan ook de staat van de woningen vastlegt om schade beter te kunnen aantonen.	Over boren versus heien: de gemeente kan dit niet afdwingen bij Jansen Bouwontwikkeling B.V. Het advies aan de bewoners is om dit zelf te blijven melden aan hen. Dit kan bijvoorbeeld op de bijeenkomst over de tussenstand van het ontwerp van het gebouw voor de sociale huurwoningen. Jansen Bouwontwikkeling B.V. meldt ons dat de keuze tussen boren en heien bij de aannemer ligt. Wel wordt vooraf aan de bouw in de omgeving een nul-situatie meting en rapportage opgesteld. Details hierover worden gekend gemaakt ruim voor de start van een bouwplan.
14	w.v.*.nl	Via Horta	Bouwweg Hofstad III	1. De beloofde maatregelen in het groen zijn niet gerealiseerd. Belofte niet nagekomen. 2. Bouwweg is niet afgesloten en wordt illegaal gebruikt. 3. Bouwweg is niet nat gemaakt om stof te voorkomen, 4. Vervuilde grond met open kleppen vervoerd, 5. Vervoer vanaf 6.15 u i.p.v. 7.00 u.	1. De maatregelen in het groen zijn wel uitgevoerd. Voor wat betreft de aangeplante struiken betreft het jonge en kleine planten. Deze hebben ontwikkel/groeitijd nodig. De bomen zijn in een zwaarder formaat aangeplant. Deze extra inrichting is tijdelijk want de definitieve inrichting is reeds enkele jaren geleden met de inbreng van omwonenden tot stand gekomen. 2. Gemeente Houten heeft opdracht gegeven tot afsluiting

				<p>6. Planning klaar in sept. 2020 is niet haalbaar. Langer gaan wij niet trekken. Wat nu?</p> <p>7. Wij krijgen geen informatie over hoe hinder wordt voorkomen.</p> <p>8. Bewoners die schadevergoeding vragen moeten 300 euro vooruit storten. Bewoners trekken zich daarom terug.</p>	<p>3. Verzoek om bij stuiven een klacht door te geven op meldpunt openbaar gebied, we kunnen dan snel reageren, het is voor ons niet altijd in te schatten in hoeverre er overlast is.</p> <p>4. Open kleppen bij vervuilde grond is tegen de regels van de wet, hiervan is bij ons en bij de aannemer niets bekend. Ook hier geldt: meldt het direct aan de gemeente via meldpunt openbaar gebied met kentekennummer, dan kunnen wij actie ondernemen.</p> <p>5. Hiervan is ons en de aannemer niets bekend;</p> <p>6. Gemeente Houten en Jansen Bouwontwikkeling B.V. trekken er aan om een start te maken. De start van de eerste werkzaamheden zal zijn omstreeks kwartaal 4 2018. De bouw van fase 1 (noordelijke helft van woongebied) start naar verwachting in kwartaal 1/2 van 2019. Daar is nu alle energie op gericht. Gezien de doorlooptijd van het ontwikkelen en bouwen is het afronden van de wijk op 1 september 2020 niet haalbaar. Het opleveren van de hele wijk binnen een jaar na september 2020 is ook niet haalbaar. Een andere datum, dat de wijk klaar is, is pas te noemen in uiterlijk kwartaal 4 2018 zoals gezegd. Omdat wij dat nu niet weten, kon hierover niets worden gecommuniceerd. Wel is en blijft streven van ons en Jansen Bouwontwikkeling B.V. de woonwijk op zo kort mogelijke termijn af te ronden</p> <p>7. Jansen Bouwontwikkeling B.V. meldt in haar nieuwsbrief van april 2018 het volgende. Er wordt voor gezorgd dat er zo min mogelijk overlast voor de bestaande wijk zal zijn. De bestaande wijk is zowel Grassen, Castellum, de Tuinen en de Mossen.</p> <p>8. Het betalen van 300 euro is een regel voor alle inwoners van Houten, als zij een planschadeonderzoek willen laten uitvoeren.</p>
15	Jp_veen@hotmail.com	-	Koopappartementen?	<p>Worden er alleen huurappartementen gebouwd of komen er ook koopappartementen. Wij zijn op zoek naar koopappartementen.</p>	<p>Er wordt nog onderzoek gedaan naar eventuele koopappartementen. Wij adviseren u goed op de hoogte te blijven van de informatie van Jansen Bouwontwikkeling B.V. en van de betrokken makelaars</p>
16	gwendolynwolvers@hotmail.com		Sociale huurwoningen	<p>Hoeveel sociale huurwoningen voor de leeftijd 18 t/m 29 jaar zullen er komen?</p>	<p>Jongerenwoningen hebben doorgaans een of twee kamers en hebben een oppervlak tot maximaal ongeveer 50 m2. Met Jansen Bouwontwikkeling B.V. is afgesproken dat tenminste 30% van de sociale huurwoningen als 2-kamerwoningen zullen worden gerealiseerd (indicatief 50 m2). Op een totaal van circa 90 woningen zullen er tenminste ongeveer 30 woningen als 2-kamerwoning worden gebouwd. Deze woningen komen het meest in aanmerking als jongerenwoningen. Op dit moment is nog niet bekend of Viveste deze woningen ook zal labelen als jongerenwoningen. Het kan ook zijn dat Viveste deze woningen, of een deel daarvan, toe wil wijzen aan woningzoekenden met uiteenlopende leeftijden.</p>



Bijlage 1 Impressie verkeersbijeenkomst 12 april 2018. Aanwezigen: Veilig Verkeer Nederland, school de Vlinder, Viveste, omwonende de Tuinen, omwonenden Kamgras, Jansen Bouwontwikkeling B.V., gemeente Houten (projectleiding, verkeer).

Mogelijkheden/varianten auto-ontsluiting de Vlinder (zie kaartje)

1. Is een mogelijke ontsluiting.
Aandachtspunten:
 - Aanpassing kruispunt nodig?
 - Weg breder dan nu getekend t.b.v. breedte twee auto's
 - Blijft er voldoende ruimte voor speelveld?
2. Onderdoorgang heeft nadelen (mogelijke hangplek). Toevoeging gemeente: een doorgang heeft die nadelen niet.
3. Is een nieuwe mogelijkheid, ingebracht door VVN i.v.m. vermijding druk kruispunt in woonwijk (zwarte cirkel) (deze mogelijkheid is reeds geschrapt, zie verslag participatieperiode).

Tweede verbinding plandeel noord en zuid

- VVN: een tweede verbinding moet ook beschikbaar zijn bij calamiteiten, eventueel ook kijken naar calamiteitenverbinding via Raaigras.
- Gemeente: voor brandweer volstaat aanleg berijdbaar fietspad, tevens calamiteitenverbinding.

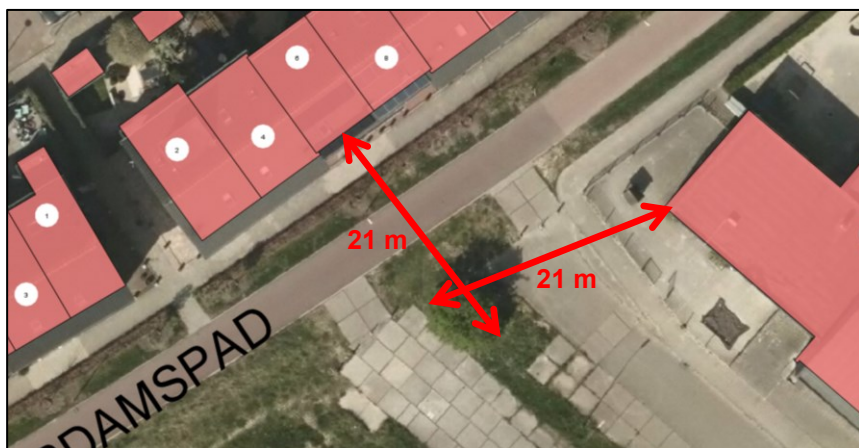
Keuze plateau's / asverspringingen Verlengde Kamgras niet besproken

Volgende afspraak uiterlijk juni; gemeente doet onderzoek naar auto-intensiteiten in de wijk c.q. naar school.

Bijlage 2 Locatie verzoek te behouden vlier Narcissentuin



Foto



Locatie en afstanden tot omliggende bebouwing (circa)

Samenvatting beantwoording reacties

Er is veel belangstelling geweest voor de participatieperiode. O.a. ruim 150 mensen bezochten de inloopavond. De belangrijkste reacties waren:

1. zorgen om en vragen over de impact van het blok sociale woningen nabij Narcissentuin en de Vlinder,
2. discussie over de verkeersveiligheid nabij de Vlinder en elders in de wijk vanwege autoverkeer van ouders,
3. vragen over de uitwerking van de woning bouw langs de Krommesloot nabij Buntgras,
4. de vraag of een initiatief, om een ontmoetingstuin voor nieuwe en oude bewoners te maken, mogelijk is
5. de vraag of de toewijzingsregels voor de in prijs gelimiteerde koopwoningen zo kunnen worden ingericht dat kopers, die een sociale huurwoning in de regio achterlaten voorrang kunnen krijgen bij de toewijzing.
6. Bij bewoners van Via Horta is het gevoel niet goed geïnformeerd te worden over de aard en duur van de bouwoverlast

Onze antwoorden hierop zijn:

1. Bewoners van de Narcissentuin worden betrokken bij de ontwikkeling van de nieuwbouw tegenover hen. Afsproken is dat een tussenstand van het gebouw en de omgeving met hen wordt besproken, alvorens het definitief wordt uitgewerkt. Bewoners kunnen meedenken als er afgeweken wordt van het bestemmingsplan, het gebouwuiterlijk en de inrichting van het openbare terrein om het gebouw heen. De gemeente weegt de mening van bewoners mee in het besluit over de vergunningsaanvraag van Jansen Bouwontwikkeling B.V.
2. Gemeente Houten en Jansen Bouwontwikkeling B.V. doen nader onderzoek naar de verkeersveiligheid rondom de Vlinder. Er komt een vervolgoverleg met alle belanghebbenden waarin uit twee varianten voor de ontsluiting van de Vlinder wordt gekozen: of via het parkeerterrein en een doorgang tussen de gebouwen of via een straat tussen de appartementen en het speelveld . Ook de omvang, de ligging en het gebruik van parkeerplaatsen voor de Vlinder, de snelheidsremmende maatregelen op de Verlengde Kamgras en een calamiteitenontsluiting naast de Verlengde Kamgras komen daarbij aan de orde.
3. De omwonenden van de woonblokken aan de Krommesloot tegenover Buntgras worden betrokken bij de ontwikkeling van de definitieve bouwplannen op deze locatie. De invloed van bewoners is vooral gericht op het meedenken bij afwijkingen van het bestemmingsplan. Pas als Jansen Bouwontwikkeling B.V. meer weet van de verkoop / verhuur en ontwikkeling van fase 1 wordt fase 2 verder ontwikkeld.
4. Gemeente Houten en Jansen Bouwontwikkeling B.V. gaan een plek reserveren voor het initiatief de Tuin der Tuinen en gaan de vlier nabij de Narcissentuin behouden en in de toekomstige situatie inpassen. De omvang en locatie moet nog bepaald worden.
5. Het is aan het nieuwe college van burgemeester en wethouders en Jansen om te beslissen over het voorrang geven aan woningkopers, die een sociale huurwoning in de regio achterlaten.
6. De bewoners van Via Horta zijn zo goed mogelijk geïnformeerd over de planning van de woonwijk, met name fase 1. Over fase 2 worden zij geïnformeerd aan het einde van 2018 als er meer zicht is op de planning en plannen van fase 1. In ieder geval is gemeld dat het door omstandigheden van faillissement van de eigenaar niet mogelijk is de woonwijk volgens planning in 2020 af te bouwen, en ook niet in 2021. Wel spannen Gemeente Houten en Jansen zich in om de woonwijk zo snel mogelijk af te ronden.

Nieuwe inzichten Jansen Bouwontwikkeling B.V. en Gemeente Houten

Gemeente Houten gaat met Jansen Bouwontwikkeling B.V. afspraken maken over de toewijzing van koopwoningen. Gemeente Houten en Jansen Bouwontwikkeling B.V. gaan met deze antwoorden de plannen verder uitwerken.