

Gemeente Houten

Voorontwerpbestemmingsplan De Groes II, Schalkwijk

Nota Inspraak en wettelijk vooroverleg

Februari 2010

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Wettelijk vooroverleg	2
2.1. Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht	2
2.2. Bestuur Regio Utrecht, Postbus 14107, 3508 SE Utrecht	4
2.3. VROM Inspectie, regio Noord-West, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem	4
2.4. ProRail, Afdeling Inframangement, Postbus 2520, 1000 CM Amsterdam	5
2.5. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen	6
2.6. KPN Telecom Rayon Midden, Afdeling UTN Leidingbeheer, Postbus 16300, 3500 CH Utrecht	6
2.7. Vitens Midden- Nederland, Postbus 40205, 3504 AA Utrecht	6
2.8. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Postbus 550, 3990 GJ Houten	6
2.9. Brandweer Houten, Postbus 30, 3990 DA Houten	7
3. Inspraakreacties	9
3.1. J. van Beek, de Groes 55, 3998 MB Schalkwijk	9
3.2. C. Baas, Jhr. Ramweg 34, 3998 JR Schalkwijk	9
3.3. J. Kuijer, de Groes 67, 3998 MB Schalkwijk	9
3.4. M. Schaeffer, De Groes 57 3998 MB Schalkwijk	11
3.5. Van Benthem en Keulen advocaten, namens A.G. van Houten wonende aan De Groes 3 te Schalkwijk	11
4. Ambtelijke wijzigingen	14
4.1 Verkeer-Wegverkeer	14
4.2 Plangrens oprekken	14
4.3 Plannaam	14
4.4 Voortuin	14
4.5 Erkerregeling	14
4.6 Appartementencomplex	14
4.7 Nokhoogte	15
Bijlage 1 Gemeentelijke beantwoording van de reacties op de proefverkaveling	16

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Groes II, Schalkwijk' heeft van 27 augustus 2009 tot en met 23 september 2009 ter inzage gelegen. Op woensdag 2 september 2009 is er een inloopavond gehouden in Het Gebouw te Schalkwijk.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 6 inspraakreacties binnengekomen. Daarnaast is er één inspraakreactie buiten de termijn binnengekomen, namelijk op 15 oktober 2009. Bovendien is het voorontwerp in het kader van het wettelijk vooroverleg naar 13 wettelijke overlegpartners gestuurd. 9 instanties hebben gereageerd, waarvan er 3 inhoudelijke opmerkingen hebben gemaakt.

In deze commentaarnota zijn de inspraak- en vooroverlegreacties samengevat en beantwoord. Het vooroverleg is opgenomen in hoofdstuk 2, de inspraak in hoofdstuk 3. Tot slot zijn in hoofdstuk 4 nog een aantal ambtelijke wijzigingen weergegeven, waarmee de gemeente het plan zal aanscherpen met het oog op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de uiteindelijke vaststelling.

2. Wettelijk vooroverleg

2.1. Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht

De in het bestemmingsplan voorgenomen bebouwing strekt zich uit over gronden die volgens de streekplankaart gelegen zijn binnen de aanduiding Landelijk Gebied 3. Het plan is daardoor strijdig met de volgende beleidsuitspraken:

Aandachtsgebied 3: Een gedifferentieerd, duurzaam veilig en aantrekkelijke woonomgeving

Categorie 1 uitspraken:

1. De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren;
2. De rode contouren worden in beginsel strikt gebruikt om het landelijk gebied zo min mogelijk aan te tasten.

Om toch in te kunnen spelen op nieuwe kansen en ontwikkelingen zijn twee vormen van flexibiliteit mogelijk: de 'touwjesmethode' en de 'afwijkingsbevoegdheid'. De touwtjesmethode is niet toepasbaar gebleken voor dit project. In 2007 heeft de toenmalige gedeputeerde Ruimtelijke Ontwikkeling in een bestuurlijk overleg aangegeven te kunnen instemmen met een oprekking van de rode contour, mits aangetoond wordt dat de woningen nodig zijn ten behoeve van de financiering van het dorpshuis.

Gevraagd wordt om (meer) inzicht in deze financiële noodzaak. Daarnaast zou de provincie graag een passage in de toelichting toegevoegd zien, die aangeeft in hoeverre dit plan ook voorziet in de woningbehoefte van de kern Schalkwijk.

Gemeentelijke beantwoording

Financiële noodzaak

Het huidige sociaal cultureel centrum 'Het Gebouw' in Schalkwijk voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Er zijn onder meer geluidshinderproblemen en bouwkundige mankementen, bovendien is er een exploitatiekort. De huidige situatie van 'Het Gebouw' wordt gedoogd tot 1 januari 2010.

Het Gebouw is eigendom van de RK-Kerk. Als gevolg hiervan heeft de gemeente geen gelden gereserveerd voor nieuwbouw van de voorziening. Daarnaast heeft de gemeente in en nabij de kern Schalkwijk geen gronden beschikbaar.

In de notitie 'Visie dorpshuis Schalkwijk' van augustus 2003 is geadviseerd te kiezen voor 'De Driehoek' als locatie voor een breed dorpshuis in Schalkwijk. De raad heeft hiermee ingestemd op 23 september 2003. Investeringskosten voor een nieuw dorpshuis zouden zich 'terugbetalen' door de ontwikkeling van De Driehoek, waarin plaats zou zijn voor 40 tot 60 woningen in diverse categorieën. Tegelijkertijd zou het transportbedrijf Kool verplaatst kunnen worden naar een bedrijventerrein in Houten.

Vervolgens is in 2004 een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het haalbaarheidsonderzoek hebben uitgewezen, dat het plan financieel en qua tijdsplanning niet haalbaar was door de in het gebied aanwezige belemmeringen (transportbedrijf Kool, geluid spoorbaan, zettinggevoeligheid ondergrond).

Gezien de conclusie van het haalbaarheidsonderzoek heeft met de provincie overleg plaatsgevonden om te bezien of de realisatie van een nieuw dorpshuis en compenserende woningbouw mogelijk is op de locatie De Groes II. De provincie heeft hierin een positieve grondhouding. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moest het Streekplan worden aangepast.

De realisering van het dorpshuis geschiedt door de grondeigenaren (verenigd in Schalkwijk BV) als onderdeel van het ontwikkelen van woningbouw in het gebied De Groes. Het betreft 72 woningen, verdeeld over de volgende categorieën:

- 10 sociale huur;
- 10 vrije sector midden;
- 30 vrije sector hoog 1;
- 5 vrije sector hoog 2;
- 7 vrije sector hoog 3;
- 10 starters appartementen.

Hiervoor heeft Schalkwijk BV de gemeente een aanbieding gedaan. Deze aanbieding is, conform de grondexploitatiewet, verwerkt in een anterieure overeenkomst. Op basis van de overeenkomst wordt uitgegaan van een bijdrage van de gemeente van circa € 845.000 (exclusief btw) voor de bouw van het dorpshuis.

Daarnaast zijn de volgende bijdragen toegezegd:

- € 110.000,- in het kader van Leefbaarheid Kleine Kernen (provincie Utrecht)
- € 100.000,- Leader Kromme Rijn

Hiermee is de financiering van het Dorpshuis gedekt.

Daarnaast wordt onderzocht of het Dorpshuis ook kan functioneren als Cultuurhuis. Het Dorpshuis zal dan worden uitgebreid met onder meer een bibliotheekvoorziening. Om de kosten voor de realisering van de extra gebouwde omgeving en de benodigde voorzieningen te realiseren, is bij de provincie een subsidie aangevraagd van € 200.000,- in het kader van de cultuurhuisregeling van de provincie Utrecht.

Voorziet het plan in de woningbehoefte?

In de regio Midden Nederland is een grote vraag naar woningen. Deze vraag is ook zichtbaar in de gemeente Houten. Binnen de gemeente Houten is deze vraag niet alleen zichtbaar binnen de kern Houten, maar ook in de omliggende kleine kernen zoals Schalkwijk.

In de afgelopen 10 jaar zijn in Schalkwijk geen nieuwe woningen meer gerealiseerd. Daardoor is bij verschillende doelgroepen een grote behoefte aan nieuwbouw ontstaan.

Daarom zijn voor de verschillende doelgroepen woningen opgenomen in het bouwplan. Daarbij wordt vooral gedacht aan de startersappartementen en de levensloopbestendige woningen (sociale huur en vrije sector midden).

Om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de behoefte van de woningen vanuit Schalkwijk is het woningbouwplan gefaseerd. Minimaal 2 jaar nadat de woningen van de eerste fase te koop worden aangeboden, zullen de woningen voor fase twee te koop worden aangeboden. Hiermee wordt voldaan aan een wens die breed wordt gedragen binnen de kern Schalkwijk.

Inmiddels wordt bij bijeenkomsten met betrekking tot het bestemmingsplan de vraag gesteld of de start van de woningbouw niet kan worden versneld. Schalkwijk zit immers al lang op nieuwe woningen te wachten.

Wijziging rode contour

Op basis van de door de gemeente verstrekte (aanvullende) informatie over de financiële haalbaarheid en de woningbehoefte hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht op 10 november 2009 besloten de procedure tot wijziging van de rode contour voor dit plan op te starten. Het voornemen tot afwijkingsbevoegdheid is met ingang van 20 november 2009 ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Inmiddels hebben Gedeputeerde Staten op 2 februari 2010 het definitieve wijzigingsbesluit genomen.

Wijzigingen

De toelichting, met name de tekst in §4.1 en in hoofdstuk 6, is op bovenstaande punten aangescherpt, gewijzigd en aangevuld.

2.2. Bestuur Regio Utrecht, Postbus 14107, 3508 SE Utrecht

Geen bezwaren. Het plan is passend binnen het Regionaal Structuurplan. Het is tevens in het belang van het BRU dat er woningen gebouwd worden.

2.3. VROM Inspectie, regio Noord-West, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem

VROM heeft opmerkingen op een aantal nationale belangen zoals die zijn verwoord in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNPB), het betreft:

a. Nationaal belang 7, bundeling van verstedelijking en economische activiteiten

Met het plan wordt bouwen buiten de rode contour mogelijk gemaakt. De huidige toelichting en het gespreksverslag met Gedeputeerde Staten geven onvoldoende inzicht in de afweging om tot het bouwen buiten de contour over te gaan. Verzocht wordt dit beter inzichtelijk te maken.

b. Nationaal belang 09: Milieukwaliteit en externe veiligheid

Gezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor geluid wordt er vanuit gegaan dat voor de 38 grondgebonden woningen/appartementen een ontheffing hogere grenswaarde zal worden aangevraagd en dat dit besluit wordt toegelicht in het ontwerpbestemmingsplan.

Gemeentelijke beantwoording

Sub a. Bouwen buiten de rode contour

Zie de beantwoording onder 2.1 waarin (aanvullend) is aangegeven waarom voor bouwen buiten de rode contour op deze plek mogelijk wordt gemaakt.

Op basis van de door de gemeente verstrekte (aanvullende) informatie over de financiële haalbaarheid en de woningbehoefte hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht op 10 november 2009 besloten de procedure tot wijziging van de rode contour voor dit plan op te starten. Het voornemen tot afwijkingsbevoegdheid is met ingang van 20 november 2009 ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Op 2 februari 2010 is het definitieve wijzigingsbesluit genomen.

Sub b. Geluid

De ontheffing voor geluid wordt inderdaad aangevraagd en nader toegelicht in het ontwerpplan. Voor een uitgebreide beantwoording op dit punt verwijzen wij naar het antwoord onder 2.4 sub b. Hier blijkt dat er ontheffing hogere waarden voor 23 woningen in het plangebied wordt aangevraagd.

Wijzigingen

De toelichting (§4.1 en §5.6) is op bovenstaande punten aangescherpt/aangevuld.

2.4. ProRail, Afdeling Inframangement, Postbus 2520, 1000 CM Amsterdam

a. Externe Veiligheid (EV)

Op bladzijde 20 van de toelichting is aangegeven dat de planvorming op 100 meter van de spoorlijn ligt en het vervoer van gevaarlijke stoffen derhalve geen invloed zal hebben. De grens van de onderzoeksverplichting in het kader van EV-risico's ligt echter op 200 meter aan beide zijden van de spoorverbinding. Vooralsnog kan nog geen beoordeling van het plan plaatsvinden. Uitgangspunt bij die beoordeling is dat de beschikbaarheid van het spoor op basis van het huidig en toekomstig voorzienbaar vervoer niet mag worden aangetast.

b. Spoorweglawaaai

Langs de spoorlijn Utrecht-Geldermalsen ligt een zone van 500 meter ex artikel 1.4 van het Besluit geluidhinder. Het plan (de geluidsgevoelige objecten) ligt binnen deze zone en mag niet leiden tot beperkingen in de beschikbaarheid van de spoorweg.

Tevens blijkt uit de toelichting niet van welke gegevens is uitgegaan voor het 'toekomstig voorzienbaar vervoer'. ProRail geeft aan dat de gegevens achterhaald kunnen zijn en dat voor de specifieke locatie contact opgenomen dient te worden met ProRail wat betreft de toekomstige emissiegegevens. Zij verzoeken bij het onderzoek van de toekomstige geluidbelasting op de woningen uit te gaan van de recente gegevens zoals ProRail deze beschikbaar heeft. Tevens verzoeken zij de gemeente op basis van het al dan niet gewijzigde akoestische onderzoek te bepalen voor welke woningen een overschrijding (55dB) geldt en op welke wijze hiermee wordt omgegaan.

c. Besluit hogere waarde

Op grond van artikel 110c van de Wet geluidhinder dient het ontwerpbesluit Hogere Grenswaarde tegelijkertijd met een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Gemeentelijke beantwoording

Sub a. Externe Veiligheid -onderzoekszone

Naar aanleiding van de inspraakreactie van ProRail is alsnog onderzoek gedaan naar het risico van het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Utrecht - Geldermalsen in relatie tot de ontwikkeling van het plangebied De Groes II.

In het rapport (Externe Veiligheid, de Groes, Schalkwijk – C9482-01-001), opgesteld eind 2009 door adviesbureau DHV, wordt geconcludeerd dat voor zowel het huidige als toekomstig vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, geen 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicocontour aanwezig is buiten de spoorbaan. Het plaatsgebonden risico levert daarom geen beperkingen op voor de ontwikkeling van De Groes II. Het groepsrisico, dat afhankelijk is van het vervoer van gevaarlijke stoffen en de bevolkingsgegevens, neemt in de toekomstige situatie wel iets toe maar ligt in alle gevallen ver onder de oriëntatiewaarde. Ook voor wat betreft het niveau van het groepsrisico zijn er geen beperkingen voor de ontwikkeling van De Groes II.

Sub b. Spoorweglawaaai

Naar aanleiding van de opmerkingen van ProRail heeft er een update plaatsgevonden van het akoestisch onderzoek. In de update van het onderzoek (Akoestische analyse railverkeerslawaaai 'Groes II', 14 december 2009, Kenmerk HTN338/Kmc/6274) wordt uitgegaan van de meest recente gegevens, zoals vastgesteld door ProRail. De geluidsbelasting in de toekomstige situatie (2020) is dan de huidige geluidssituatie plus 1,5 dB. Dit is een wijziging ten opzichte van eerdere akoestische onderzoeken waarvoor uitgegaan kon worden van de prognoses uit het akoestisch spoorboekje.

Sub c. Besluit hogere waarde

De opmerking van ProRail is volgens ons niet juist. Op grond van artikel 110c van de Wet geluidhinder dient het ontwerpbesluit Hogere Grenswaarde tegelijkertijd met een ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd, niet ten tijde van het voorontwerp. Voor in totaal 23 woningen wordt een hogere grenswaarde vastgesteld.

Wij zullen ervoor zorgdragen dat de terinzagelegging tijdig (ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan) plaatsvindt.

Wijzigingen

De toelichting (§5.4 en §5.6.2) is op bovenstaande punten gewijzigd, aangescherpt en aangevuld.

2.5. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen

Geen bezwaren. Het plangebied valt buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtstbijzijnde leiding. Daarmee heeft de leiding geen invloed op de verdere planontwikkeling.

2.6. KPN Telecom Rayon Midden, Afdeling UTN Leidingbeheer, Postbus 16300, 3500 CH Utrecht

Geen specifieke opmerkingen. Wel bespreekt KPN graag de nadere uitwerking van het plan op de volgende punten:

- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- het handhaven van de bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN;

Gemeentelijke beantwoording

Wij zullen bij de uitwerking/uitvoering contact met u opnemen over de aangegeven punten.

2.7. Vitens Midden- Nederland, Postbus 40205, 3504 AA Utrecht

Geen op- of aanmerkingen.

2.8. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Postbus 550, 3990 GJ Houten

Het Hoogheemraadschap adviseert in haar wateradvies van 30 juni 2009 positief over het bestemmingsplan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. Westelijke watergang opnemen

De geplande watergang ten westen van de te realiseren parkeerplaatsen dient opgenomen te worden in het ontwerpplan;

b. Wadi waarborgen

De wadi aan de zuidkant van het plangebied dient de bestemming 'Groen-Water' te krijgen om de functie te waarborgen.

c. Eigendom en beheer opnemen

In de toelichting moet worden aangegeven dat een deel van de hoofdwatergang in eigendom is van het waterschap. De gemeente dient samen met het waterschap tot een grondruil te komen. De watergang aan de oostkant valt in de toekomst onder het beheer van het waterschap.

d. Bijlage 1 bij het wateradvies verwerken

Verzoek is om de opmerkingen uit bijlage 1 bij het wateradvies te verwerken. In de betreffende bijlage wordt onder 'AD3' verzocht in de toelichting van het bestemmingsplan te verwijzen naar het project 'Verbetering Watersysteem Schalkwijk'.

Gemeentelijke beantwoording

Sub a. Westelijke watergang opnemen

De plangrens aan de westkant wordt verder opgeschoven waardoor de geplande watergang binnen het plangebied valt. De watergang heeft de bestemming 'Water' gekregen.

Sub b. Wadi waarborgen

De wadi aan de zuidkant is niet met de Groen-Water bestemming opgenomen, maar wel nader aangeduid met de aanduiding 'waterberging'. Ter hoogte van de aanduiding 'waterberging' is in de planregels aangegeven dat het realiseren van bebouwing, danwel het aanleggen van verhardingen, niet is toegestaan.

Sub c. Eigendom en beheer opnemen

De betreffende teksten uit het wateradvies zijn opgenomen in de toelichting van het ontwerpplan.

Sub d. Bijlage 1 bij het wateradvies verwerken

De betreffende verwijzing naar het project 'Verbetering watersysteem Schalkwijk' is in de toelichting verwerkt.

Wijzigingen

Zie sub a t/m d.

2.9. Brandweer Houten, Postbus 30, 3990 DA Houten

a. Ontsluiting

De brandweer gaat akkoord met de eenzijdige ontsluiting van het laatste gedeelte van de Groes II indien de rijbaanbreedte, van het gedeelte dat eenzijdig wordt ontsloten, minimaal 6 meter is.

b. Brandkranen

Het aantal brandkranen moet in overleg met Vitens en de brandweer bepaalt worden. De kranen moeten een capaciteit hebben van ten minste 30 m3/uur. Ter hoogte van de kavels 'Maatschappelijk' en 'Wonen gestapeld' is een capaciteit van 60 m3/uur vereist.

c. Bereikbaarheid

Van alle gebouwen moet de hoofdtoegang voor brandvoertuigen bereikbaar zijn tot minimaal 40 meter.

d. Snelheidremmende maatregelen

In verband met de opkomsttijden van de brandweer is de brandweer tegen het plaatsen van snelheidsremmende maatregelen.

Gemeentelijke beantwoording

Sub a. Ontsluiting

Wordt kennis van genomen. Het 'overrijdbare' gedeelte (rijweg en verharde bermstroken) is minimaal 6 meter. De opmerking leidt niet tot wijzigingen op het bestemmingsplan.

Sub b. Brandkranen

Deze eis kan niet binnen een bestemmingsplan worden afgedwongen. De opmerking wordt meegenomen bij de uitvoering en leidt niet tot wijzigingen op het bestemmingsplan.

Sub c. Bereikbaarheid

Wordt aan voldaan. De opmerking leidt niet tot wijzigingen op het bestemmingsplan.

Sub d. Snelheidsremmende maatregelen

De inrichting van de weg wordt niet binnen een bestemmingsplan geregeld. Het gaat hier om belangen van de brandweer versus verkeersveiligheidsaspecten. Er zijn twee plateaus gepland. Wat betreft de vormgeving /uitvoering van deze plateaus zal overleg met de brandweer plaatsvinden. De opmerking leidt niet tot wijzigingen op het bestemmingsplan.

Wijzigingen

De opmerkingen leiden niet tot wijzigingen op het bestemmingsplan.

3. Inspraakreacties

3.1. J. van Beek, de Groes 55, 3998 MB Schalkwijk

Inspreker verzoekt de doorgang tussen de Groes I en II voor de woningen 57 t/m 67 te ontzien met auto-verkeer en hier eventueel een wandel/fietsovergang van te maken. Nu loopt de weg dood en is te smal.

Gemeentelijke beantwoording

Hoewel de weg inderdaad niet 'breed' is zijn wij van mening dat deze nieuwe doorsteek geen problemen gaat opleveren. De nieuwe doorsteek leidt immers niet tot veel verkeersaantrekkende werking of een nieuwe doorgaande route. Daarnaast maakt de doorsteek het huidige 'keren' van auto's in deze hoek overbodig.

3.2. C. Baas, Jhr. Ramweg 34, 3998 JR Schalkwijk

Inspreker vraagt of het mogelijk is de starterswoningen eerder te bouwen?

Gemeentelijke beantwoording

Betreft een vraag die geen relatie heeft met de totstandkoming van het bestemmingsplan.

Wel willen wij het volgende hierover opmerken: Ten tijde van de proefverkaveling is op uitdrukkelijk verzoek van de bewoners een fasering in het plan aangebracht. De fasering heeft tot gevolg dat de starterswoningen in fase 2 worden gebouwd. De bouw wordt vooralsnog dus niet naar voren geschoven.

3.3. J. Kuijer, de Groes 67, 3998 MB Schalkwijk

Vooraf: de inspraakreactie is buiten de inspraaktermijn binnengekomen (15 oktober 2009) en maakt formeel geen deel uit van deze inspraaknotitie. Aangezien er voldoende tijd beschikbaar was is ervoor gekozen deze toch te beantwoorden en in de nota op te nemen.

a. Verkeerssituatie doorsteken

Het is inspreker onduidelijk voor welke verkeersstromen de doorsteken van de Groes II naar de bestaande Groes zijn bedoeld. Inspreker doelt op de doorsteken tussen de Groes 34 en 36 en tussen de Groes 67 en 46. Bij 'doorsteek 2' zouden auto's elkaar niet kunnen passeren, zeker wat betreft de openbare weg bij de Groes 36 t/m 46 en 45 t/m 55. Inspreker doet de suggestie 'doorsteek 2' in te richten voor langzaam verkeer. Volgens inspreker heeft deze doorsteek geen functie ter ontsluiting van de Jonkheer Ramweg of andere voorzieningen. Doorsteek 1 heeft die functie wel, omdat de Biesterlaan direct bereikt kan worden.

b. Architectuur

Inspreker geeft aan dat eerder is aangegeven dat qua ontwerp/architectuur aangesloten wordt bij het landelijk karakter. Bij eerder gerealiseerde wijken (o.a. de Groes 1) vindt hij hier weinig van terug. Hij vraagt om een reactie op dit punt.

c. Ontsluiting Jonkheer Ramweg

Inspreker wijst op de nog grotere risico's bij de ontsluiting op de Jhr. Ramweg ter hoogte van nr. 12, met name voor fietsers. Ontsluiting via de Korte Uitweg of Spoorlaan zou volgens hem een alternatief kunnen

zijn. Inspreker oppert dat wellicht ook het manifestatieterrein door een ontsluiting via de Spoordijk beter benut zal kunnen worden.

Inspreker geeft tevens aan dat, indien doorsteek 2 uitsluitend voor langzaam verkeer wordt ingericht, de drempel kan vervallen.

d. Geluidhinder spoorweglawaaï

Inspreker vraagt waarom de gemeente ervoor kiest om hier de woningen te bouwen en voor 38 woningen ontheffing aan te vragen, terwijl in bijlage 1 bij het voorontwerp vermeld is dat de geluidshinder juist één van de redenen was om te zoeken naar een andere locatie, zeker omdat het treinverkeer alleen maar zal toenemen.

Inspreker merkt op dat het bouwperceel (wij nemen aan dat hij hier de gehele Driehoek bedoeld) veel groter is. Hij vraagt de gemeente in overweging te nemen of het niet beter is om fase 2 van de Groes II niet in het verlengde van, maar parallel te bouwen met fase 1, zodat het woongenot (minder geluidhinder) wordt vergroot en er tevens ruimte is voor een stuk groen tussen toekomstige woonbebouwing en spoorlijn. Dit zou meer passen in het karakter van Schalkwijk en het woongenot. Tevens zou dit beter zijn voor de ontsluiting (op de Jhr. Ramweg).

Inspreker geeft tot slot nog aan dat in het Leefbaarheidsplan Schalkwijk is aangegeven dat het bouwen van woningen op ruime afstand van het spoor zou moeten gebeuren.

Gemeentelijke beantwoording

Sub a. Verkeerssituatie doorsteken

De doorsteken zijn bedoeld voor zowel de nieuwe als de bestaande inwoners in deze delen van het plangebied. Wij wijzen er daarbij op, dat het genoemde probleem van het 'niet elkaar kunnen passeren van autoverkeer' nu ook reeds aanwezig is. Voordeel van de doorsteek is juist dat de autoverkeer in de nieuwe situatie 'rond' kan rijden. Uitsluitend 'doorsteek 1' realiseren zou een extra verkeersaantrekkende werking hebben. Door twee doorsteken te maken wordt het (auto)verkeer meer gespreid en doorsteek 1 deels ontlast. Het gaat overigens om een zeer beperkt aantal verkeersbewegingen.

Sub b. Architectuur

Architectuur wordt niet binnen een bestemmingsplan geregeld.

Wel kunnen wij opmerken dat ten behoeve van de realisatie van de wijk een stedenbouwkundig plan is gemaakt. Momenteel wordt gewerkt aan het bestemmingsplan. Pas na vaststelling van het bestemmingsplan zullen de bouwvragen getoetst worden op het onderdeel architectuur.

Sub c. Ontsluiting Jonkheer Ramweg

De verkeersintensiteit op dit ontsluitingspunt zal inderdaad toenemen. Als gevolg van deze toename zal de verkeersveiligheid enigszins afnemen. Er zal echter geen verkeersonveilige situatie gaan ontstaan. Dit gedeelte van de Jhr. Ramweg betreft bovendien een 30 km zone, waarmee de snelheidsverschillen tussen fietsers en auto's beperkt blijven.

Sub d.

Zie deels de beantwoording onder 2.4 sub b.

- *Het Leefbaarheidsplan Schalkwijk betreft geen beleidsdocument van de gemeente Houten, maar een document van Schalkwijk.*
- *Ontwikkelingsrichting van De Groes II was al opgestart voor het Leefbaarheidsplan Schalkwijk. Bij de inrichting is rekening gehouden met de strokenverkeering/het slagenlandschap. Woningen in de kleine Driehoek waren inderdaad niet mogelijk want:*

- a. financieel niet haalbaar (i.v.m. bodemgesteldheid, bedrijfsverplaatsing en een geluidsscherm dat nodig zou zijn);
- b. De beoogde Hogere Waarden (inmiddels bijgesteld van 38 naar 23 woningen) achten wij voor deze locatie als acceptabel. Het ontwerpbesluit wordt ter inzage gelegd met het ontwerpbestemmingsplan.
- Bij de kleine Driehoek zouden zelfs ontheffingen nodig zijn nadat de schermen geplaatst zouden zijn.

3.4. M. Schaeffer, De Groes 57 3998 MB Schalkwijk

Verkeerssituatie doorsteken

Zie inspraakreactie onder 3.3a en beantwoording onder 3.3 sub a.

Geluidhinder spoorweglawaaï

Zie inspraakreactie onder 3.3d en beantwoording onder 3.3d

3.5. Van Benthem en Keulen advocaten, namens A.G. van Houten wonende aan De Groes 3 te Schalkwijk

Inspreker is namens zijn cliënt van mening dat het voorontwerpbestemmingsplan in die zin gewijzigd moet worden, dat voor het dorpshuis een andere locatie gezocht dient te worden en wel om een drietal hoofdredenen

a. *Er is geen gedegen onderzoek naar alternatieven gedaan - Het Wapen van Schalkwijk*

Inspreker (welke zich schaart achter het devies van de actiegroep 'Beter ten halve gekeerd, dan ten hele gedwaald') geeft aan dat hij al eerder (maart 2008) verzocht heeft om onderzoek te doen naar alternatieve locaties. Hij is van mening dat dit onderzoek nooit heeft plaatsgevonden en dat dit alsnog zou moeten gebeuren.

Inspreker verwijst in zijn reactie naar een uitspraak¹ van de Raad van State, die erop zou wijzen dat, zelfs indien een bouwplan van zichzelf aanvaardbaar is, alternatieven onderzocht zouden moeten worden indien met verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt. Inspreker ziet in 'Het Wapen van Schalkwijk' dat mogelijke alternatief.

b. *Financiën*

Inspreker acht de financiële onderbouwing voor de realisering van het project te risicovol. De kosten zijn voor de gemeente.

Tevens baart het exploitatietekort van €19.000,- per jaar de inspreker zorgen. Op voorhand al verwijzen naar allerlei andere maatschappelijke voorzieningen waar 'geld bij moet' vindt hij veel te voorbarig. Naar zijn mening dient er gestreefd te worden naar (ten minste) een break-even-point.

Alleen al om deze financiële onzekerheden is inspreker van mening dat er naar een alternatief gezocht dient te worden.

c. *Functies van het dorpshuis*

Inspreker vindt dat de genoemde functies voor het Dorpshuis niet passen in een woonomgeving. Het Dorpshuis wordt naar zijn mening meer partycentrum dan Dorpshuis. De direct omwonenden hebben over de invulling ook pas onlangs duidelijkheid gekregen middels 'het bedrijfsplan Dorpshuis Schalkwijk exploi-

¹ ABRvS 11 juli 2007, zaaknummer 200607908/1, bevestigd in ABRvS 20 februari 2008, zaaknummer 200703919/1

tatie concept' van 16 april 2009. Hij verwacht dat omwonenden niet blij zullen zijn met de daarin genoemde activiteiten.

d. Reactie op proefverkaveling

Inspreker verwijst verder naar zijn brief van 28 maart 2008 (zijn reactie op de proefverkaveling) en vraagt deze als ingelast te beschouwen bij deze reactie.

Gemeentelijke reactie:

Sub a. Onderzoek naar alternatieven

In de uitspraak waar inspreker naar verwijst staat het volgende:

'het college heeft eerst en vooral te beslissen omtrent het bouwplan zoals dat is ingediend. Indien dit bouwplan op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Dat daarvan in dit geval sprake is heeft appellant niet aannemelijk gemaakt'

De rechter heeft in de uitspraak geoordeeld dat het college in het onderhavige geval correct heeft gehandeld en uitgesproken dat de bewijslast voor het aantonen van het bestaan van een volwaardig alternatief bij de appellant ligt en niet bij de gemeente.

Deze redenering gaat naar onze mening ook voor dit project: aanvrager komt in zijn reactie niet met een onderbouwing van het alternatief.

In de Visie Dorpshuis Schalkwijk is daarentegen wel degelijk een afweging gemaakt tussen verschillende locaties binnen Schalkwijk. Daar is ook Het Wapen van Schalkwijk in meegenomen. De voorkeurslocatie voor het Dorpshuis was de zogenaamde kleine Driehoek, tussen de Jhr. Ramweg en de Spoorlaan. Naast het Dorpshuis zouden in de Kleine Driehoek ook woningen worden gerealiseerd ter (mede) financiering van het Dorpshuis.

Uit het haalbaarheidsonderzoek van 2004 bleek dat deze locatie niet de gewenste financiële bijdrage zou leveren aan de realisatie van het Dorpshuis. Als gevolg van een bedrijfsverplaatsing, spoorweglawaaï en bodemgesteldheid ter plaatse zouden veel kosten gemaakt moeten worden. Gevolg is dat de daar geplande woningbouw geen (structurele) bijdrage voor het Dorpshuis zouden leveren.

Binnen de zogenaamde rode contour van het streekplan zijn binnen of nabij de kern Schalkwijk geen mogelijkheden beschikbaar om woningen te realiseren. Provincie is bereid gebleken de rode contour voor dit project te willen oprekken.

Sub b. Financiën

- Er wordt een anterieure overeenkomst met de uitvoerder (van het hele project) gesloten, waarmee een belangrijk deel van de financiële risico's ondervangen worden. Op die manier verzekerd de gemeente zich van haar afspraken met de initiatiefnemer. Bovendien gaat het hier deel om een maatschappelijke voorziening en heeft de raad hiervoor krediet beschikbaar gesteld (zie beantwoording onder 2.1 'financiële noodzaak').
- Uiteraard streeft de gemeente ernaar om zoveel als mogelijk kostendekkend te werken bij de exploitatie van het nieuwe dorps huis. Uit ervaring weet zij echter dat er bij dit type voorzieningen vaak een structureel exploitatietekort is, aangezien een groot deel van de tijd de ruimten ook gereserveerd zijn voor bijvoorbeeld verenigingen en andere maatschappelijke functies die gebruik van het pand willen maken. Dit zou het geval zijn bij elk dorps huis, ongeacht de locatie. Hier is in de eerdere besluitvorming door de raad tevens rekening mee gehouden in dit is ook begroot.

Sub c. Exploitatieconcept

Ten tijde van de proefverkaveling werd nog uitgegaan van commerciële exploitatie van het Dorpshuis. Ten behoeve van de functie van het Dorpshuis wordt nu uitgegaan van de exploitatie door een Stichting waarin de gebruikers van het gebouw vertegenwoordigd zijn. Op deze wijze kan gegarandeerd worden dat het Dorpshuis beschikbaar blijft als sociaal cultureel centrum voor Schalkwijk.

Sub d. Reactie op de proefverkaveling

Wij verwijzen naar bijlage 1, waar de beantwoording op de proefverkaveling is opgenomen en beschouwen deze beantwoording als herhaald en ingelast.

4. Ambtelijke wijzigingen

Hieronder zijn de belangrijkste ambtelijke wijzigingen opgenomen die in het ontwerpplan zijn doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn aanvullend op de wijzigingen die zijn doorgevoerd vanuit de inspraak en het wettelijk vooroverleg.

4.1 Verkeer-Wegverkeer

De bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' wordt qua naamgeving (niet qua regeling) veranderd in 'Verkeer-Wegverkeer'.

Argument: Aanpassing hangt samen met de (verplichte) landelijke en de Houtense standaarden voor (digitale) bestemmingsplannen.

4.2 Plangrens oprekken

De plangrens is opgerekt ten behoeve van de fietsbrug en te realiseren doorsteek tussen de Groes 34 en 36.

Argument: Aanpassingen hangen samen met de geplande ontsluiting van het plangebied. De gebieden passen niet bij recht in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

4.3 Plannaam

De titel van het (digitale) ontwerpplan is gewijzigd in NL.IMRO.0040BPDEGROES2-ONTW

Argument: Aanpassing hangt samen met de (verplichte) landelijke en de Houtense standaarden voor (digitale) bestemmingsplannen.

4.4 Voortuin

In plaats van de hele woonkavel te bestemmen voor 'Wonen' is aan de voorzijde (tot 1,5 meter achter de rooilijn van de voorgevel) de bestemming 'Tuin-Voortuin' neergelegd. De erkerregeling is hierin opgenomen.

Argument: Aanpassing hangt samen met de Houtense standaarden voor (digitale) bestemmingsplannen.

4.5 Erkerregeling

De erkerregeling is aangepast voor wat betreft de erkerbreedte. Deze was bepaald op 3/4 en is teruggebracht naar 2/3 van de voorgevel.

Argument: Aangepast n.a.v. het vigerend gemeentelijke beleid voor voorgevels.

4.6 Appartementencomplex

Op de verbeelding is het maximaal aantal bouweenheden (10) binnen de betreffende bestemming aangegeven (Wonen-Gestapeld).

Argument: Is ook voor de andere woonblokken geregeld.

4.7 Nokhoogte

Er is een binnenplanse ontheffing opgenomen om kapjes (tot 6 meter) te kunnen plaatsen op bijgebouwen.

Argument: aangezien er nog kan worden geschoven met gebouwen en het niet op alle plekken gewenst is om dit bij recht toe te staan is dit als ontheffing (nadere afweging) opgenomen.

Bijlage 1 Gemeentelijke beantwoording van de reacties op de proefverkaveling

Inspraakverslag

Proefverkaveling De Groes II

Inspraakverslag Proefverkaveling De Groes II

1. Inleiding

Dit document bevat een gerubriceerde weergave van de inspraakreacties die zowel mondeling als schriftelijk zijn ingediend op de proefverkaveling De Groes II. De reacties zijn per onderdeel voorzien van een gemotiveerd antwoord.

2. Inspraakprocedure

Op 12 februari 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders ingeslemd met het vrijgeven voor de inspraak van de proefverkaveling De Groes II.

Op 20 februari is de inspraakpublicatie verschenen in Het Houtens Nieuws. Gedurende zes weken (tot en met 2 april) heeft een ieder een mondelinge en/of schriftelijke reactie kunnen geven op de proefverkaveling.

Op woensdag 19 maart 2008 heeft er een informatieavond plaatsgevonden in Het Gebouw te Schalkwijk. Het verslag van de informatieavond is als bijlage 1 in dit document opgenomen.

Een overzicht van de schriftelijke vragen die zijn gesteld tijdens de informatieavond is opgenomen in bijlage 2.

3. Ontvangen inspraakreacties

De volgende inspraakreacties zijn ontvangen:

	Naam	Adres	Datum
1	Lex de Wit	De Groes 16, 3998MA Schalkwijk	29 februari 2008
2	A. van Slaverden	De Groes 2, 3998MA Schalkwijk	31 maart 2008
3	A.A.M. Uijtewaai	Bieslerlaan 19, 3998KG Schalkwijk	29 maart 2008
	H. Uytawaal	Blesterlaan 21, 3998KG	
4	Van Benthem en Keulen advocaten namens A.G. van Houten	Postbus 85005, 3508AA Utrecht	31 maart 2008
5	Van Benthem en Keulen advocaten namens A. van Slaverden	Postbus 85005, 3508AA Utrecht	31 maart 2008
6	Van Benthem en Keulen advocaten namens P. Koorevaar	Postbus 85005, 3508AA Utrecht	31 maart 2008
7	Van Benthem en Keulen advocaten namens W. Odijk	Postbus 85005, 3508AA Utrecht	31 maart 2008
8	Van Benthem en Keulen advocaten namens G.J. Wijma	Postbus 85005, 3508AA Utrecht	31 maart 2008
9	J. Brosl	De Groes 28, 3998MA Schalkwijk	1 april 2008
10	R.P. Ansara	De Groes 32, 3998MA Schalkwijk	28 maart 2008
11	G.J.B. Tangelder	De Groes 34, 3998MA Schalkwijk	2 april 2008

4. Beantwoording inspraakreacties

4.1 Inleiding

Alle gestelde vragen zijn weergegeven in bijlage 3. In het overzicht is ook aangegeven wie de betreffende vraag heeft gesteld. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de schriftelijke inspraakreacties en de schriftelijke vragen tijdens de informatieavonden.

De vragen zijn, daar waar mogelijk, geclusterd rondom thema's. Bij ieder thema wordt - tussen haakjes - aangegeven wat de onderliggende vragen zijn. Voor de onderliggende vragen wordt verwezen naar bijlage 3.

4.2 Procedure (17)

De concept proefverkaveling heeft van 21 februari tot en met 2 april ter inzage gelegen. Hierover is bericht op 20 februari in 't Groentje. Daarin stond tevens vermeld dat men zich voor meer informatie kon wenden tot de gemeentelijke website. Als inspraakreactie is aangegeven dat de informatie pas op 20 maart was geplaatst op de website van de gemeente Houten. De suggestie wordt gedaan om de inspraakprocedure opnieuw op te starten aangezien de informatie niet tijdig beschikbaar was.

De gemeente heeft de informatie op 18 februari gepubliceerd op de site. Als gevolg van een technische fout is de informatie verdwenen. Nadat dit is geconstateerd, is de informatie opnieuw geplaatst (19 maart). Als gevolg hiervan lijkt het alsof de publicatiedatum 20 maart is. Van te laat plaatsen van de informatie op de website is dan ook geen sprake. Tevens moet worden opgemerkt dat de inspreker tijdig reactie heeft ingediend en niet gevraagd heeft om uitstel. Door het tijdelijk niet beschikbaar zijn van de informatie op de website is niemand benadeeld. Daarom is er geen sprake van het opnieuw ter inzage leggen van de concept-proefverkaveling. In bijlage 4 is aangegeven dat de bedoelde stukken tijdig zijn geplaatst op de website.

4.3 Opzet proefverkaveling

4.3.1 Woningbouw (11, 24, 25, 29, 30, 31, 33, 35)

In de voorliggende verkaveling wordt uitgegaan van het volgende programma:

- Dorpshuis (ca 1.000m²)
- 72 woningen, verdeeld over de volgende categorieën: 10 sociale huur; 10 vrije sector midden, 30 vrije sector hoog 1, 5 vrije sector hoog 2, 7 vrije sector hoog 3, 10 starters appartementen

Zowel de sociale huur woningen als de woningen in de categorie vrije sector midden zullen geschikt zijn voor bewoning door senioren (levensloopbestendig). Van het totaal aantal te realiseren woningen zullen 42 woningen geschikt zijn als eengezinswoning. Met deze verdeling van de woningen over de verschillende categorieën, komen er in Schalkwijk woningen ter beschikking voor verschillende doelgroepen. Daarnaast kan uit de opbrengst van de realisatie van de woningen een belangrijk deel van het nieuwe dorpshuis worden gefinancierd.

In de woningbouwplannen zijn géén vrije kavels opgenomen. Naast het gegeven dat de gemeente géén aanleiding ziet om in Schalkwijk vrije kavels te realiseren, moet rekening gehouden worden met de randvoorwaarden die door de ontwikkelaar zijn gesteld. Eén van de randvoorwaarden is dat de woningbouw door de ontwikkelaar zal worden gerealiseerd. Dit is niet mogelijk bij de uitgifte van vrije kavels.

De starterwoningen zijn appartementen (géén grondgebonden woningen). Vooral nog zijn er géén plannen om bij de starterwoningen op de begane grond tuinen te realiseren.

De opmerking die is gemaakt dat de situering van het dorpshuis niet op de locatie van het appartementencomplex kan plaatsvinden ten gevolge van de hoge verkoopprijzen, snijdt géén hout. Het betreft hier immers starterwoningen, waarvan de maximum verkoopprijs aan regels is gebonden.

De prijsstijging tussen juni 2007 en nu wordt veroorzaakt door zowel de inflatie als de gestegen bouwkosten. De verkoopprijs blijft daarmee wel onder de grens die door de gemeente Houten gesteld is voor starterwoningen.

Aangegeven wordt dat de starterwoningen niet berekend zijn op het huishouden van gezinnen. Daar zijn deze woningen niet voor bedoeld.

De levensloop bestendige woningen krijgen een gevelbreedte van 6,30 meter. Dit heeft als gevolg dat alle voorzieningen (keuken, woonkamer, slaapkamer, douche en toilet) op de begane grond gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor zijn deze woningen ook geschikt voor senioren. De exacte indeling zal pas duidelijk worden bij het ontwerp van de woningen. Zoals aangegeven zijn 20 levensloop bestendige woningen in de huidige plannen opgenomen. 10 woningen zijn koopwoningen. Indien toekomstige kopers een andere indeling wensen, dan zullen zij hiervoor in overleg moeten treden met de verkoper. De kosten voor deze indeling zijn dan voor de koper.

4.3.2 Fasering (22, 28, 34)

In het kader van het Leefbaarheidsplan is door het Bewonersdeel Begeleidingscommissie Leefbaarheid Schalkwijk gevraagd om de proefverkaveling voorafgaande aan het besluitvormingstraject te bespreken met de bewoners van Schalkwijk. Naar aanleiding van dit verzoek is een informatieavond gehouden op 18 juli 2007. De reacties en de beantwoording zijn door het college vastgesteld op 16 oktober 2007. De belangrijkste opmerkingen hadden betrekking op het aantal woningen dat in één keer gerealiseerd zou moeten worden. Bewoners hebben de wens geuit om de bouw van de woningen te faseren in een tijdsbestek van ca. 5 jaar.

Op 6 november heeft de gemeenteraad unaniem een motie aangenomen waarin het college verzocht wordt om alternatieven te onderzoeken om uitvoering te geven aan deze wens van de inwoners uit Schalkwijk.

In overleg met de beoogde ontwikkelaar (Schalkwijk BV) is gezocht naar mogelijkheden om invulling te geven aan de wens om te komen tot fasering. Dit heeft geteld tot een drietal varianten op de proefverkaveling. De varianten zijn:

1. Bouw dorps huis en 69 woningen in één keer;
2. Bouw dorps huis en 69 woningen gefaseerd over 5 jaar;
3. Bouw dorps huis en 72 woningen gefaseerd over 2 jaar.

Schalkwijk BV wil het risico van fasering over 5 jaar niet aangaan. Dit betekent dat opnieuw onderhandeld zou moeten worden, en dat deze variant niet binnen de vastgestelde financiële kaders kan worden uitgevoerd en ook niet past binnen het tijdspad wat het college voor ogen heeft. Wel is Schalkwijk BV bereid de woningbouw te faseren voor een periode van 2 jaar. Uitgangspunt voor de fasering is dat de verkoop van fase 2 pas start nadat fase 1 woonrijp is opgeleverd. Start bouw van fase 2 zal plaatsvinden op het moment dat 70 % van het aantal woningen is verkocht. Doel van de bouw van de woningen blijft het creëren van voldoende budget voor de bouw van het dorps huis in Schalkwijk. Variant 2 kan hier niet aan voldoen. Door Schalkwijk BV is voor Variant 3 een aanbieding gedaan waardoor het budget voor de bouw van het Dorps huis gelijk. Door Variant 3 te verwerken in de nu voorliggende proefverkaveling wordt enerzijds tegemoet gekomen aan de wens van bewoners met betrekking tot fasering van de woningbouw. Anderzijds blijft het mogelijk op deze wijze het dorps huis te realiseren binnen de daarvoor afgesproken financiële kaders en dit op zo kort mogelijke termijn te doen.

De aanbeveling om starterwoningen te situeren in fase 1, zou tot gevolg hebben dat een andere doelgroep – de senioren – worden geplaatst in fase 2. Het afzonderlijk ontwikkelen van de starterwoningen op de voorgenomen locatie zou tot gevolg hebben dat nagenoeg het gehele bouwplan in een keer bouwrijp zal worden gemaakt. Dit is vanuit financieel oogpunt niet wenselijk. Daarnaast zal de woonomgeving van de starterwoningen pas dan woonrijp worden gemaakt op het moment dat ook het overige deel van fase 2 gereed is. Dit is in het kader van leefbaarheid niet wenselijk.

4.3.3 Afspraken met betrekking tot verkoop en verhuur (26)

Voor de afspraken met betrekking tot de toewijzing van de sociale huurwoningen en de koopwoningen onder de koopprijsgrens van € 181.512,- wordt verwezen naar bijlage 5.

Tijdens de informatieavond is door de gemeente aangegeven dat ook voor de koopwoningen boven de koopprijsgrens een toewijzingscriteria zouden worden opgesteld, waarbij voorrang zou worden gegeven aan de huidige bewoners van Schalkwijk en voormalige bewoners van Schalkwijk. Onderdeel van deze discussie waren de volgende onderwerpen:

1. Waar houdt Schalkwijk op ?
2. Wie is een voormalige inwoner van Schalkwijk ?

De in Schalkwijk te hanteren procedure voor woningen boven de koopprijsgrens is eveneens weergegeven in bijlage 5.

4.3.4 Locatie dorps huis (9, 10, 16)

In de notitie 'Visie dorps huis Schalkwijk' van augustus 2003 is geadviseerd te kiezen voor De Driehoek als locatie voor een breed dorps huis in Schalkwijk. De raad heeft hiermee ingestemd op 23 september 2003. Investerings voor een nieuw dorps huis zouden zich 'terugbetalen' door de ontwikkeling van De Driehoek, waarin plaats zou zijn voor 40 tot 60 woningen in diverse categorieën. Tegelijkertijd zou het transportbedrijf Kool verplaatst kunnen worden naar een bedrijventerrein in Houten.

Vervolgens is in 2004 een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het haalbaarheidsonderzoek hebben uitgewezen, dat het plan financieel en qua tijdsplanning niet haalbaar was door de in het gebied aanwezige belemmeringen (transportbedrijf Kool, geluid spoorbaan, zettinggevoeligheid ondergrond).

Gezien de conclusie van het haalbaarheidsonderzoek heeft met de provincie overleg plaatsgevonden om te bezien of de realisatie van het dorps huis en compenserende woningbouw mogelijk is op de locatie De Groes. De provincie heeft hierin een positieve grondhouding. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, zal het streekplan moeten worden aangepast.

Om zicht te krijgen op de mogelijkheid of de realisering van een nieuw dorps huis en de compenserende woningbouw mogelijk is, is enerzijds een globaal programma van eisen opgesteld voor het dorps huis, waarmee duidelijk wordt met welke stichtings- en exploitatiekosten we voor het dorps huis te maken hebben.

Anderzijds zijn, naast De Groes, nog een aantal locaties voor het dorps huis en de aanvullende woningbouw onderzocht: De Triangel, Het Gebouw en de Perenboomgaard.

Overleg heeft plaatsgevonden met diverse grondeigenaren. Uit dit overleg is gebleken dat de grondaanbieding van Schalkwijk BV (Aantjes en bouwbedrijf Van de Tol BV) de beste dekking geeft voor het te realiseren dorps huis. Door de raad is geconcludeerd dat De Groes de meest geschikte locatie is om het nieuwe dorps huis en woningbouwplan te realiseren (raadsbesluit 2006-115). Naar aanleiding hiervan moet gesteld worden dat de gemeente voldoende heeft gemotiveerd waarom gekozen is voor de huidige locatie.

De vraag waarin wordt gesteld dat met de locatie willekeurig wordt geschoven, als er maar meer geld kan worden binnengehaald is niet juist. Het schuiven van de locatie van het dorps huis heeft plaatsgevonden naar aanleiding van het uitdrukkelijk verzoek van de gemeenteraad om te onderzoeken op welke wijze fasering van de bouwplannen mogelijk kan worden gemaakt. Resultaat van dit onderzoek is de voorliggende verkaveling, waarbij een betere oplossing gepresenteerd kan worden voor het parkeren nabij het dorps huis en er extra ruimte ontstaat voor de realisatie van 3 extra woningen.

4.4 Programma dorps huis (5, 6)

Ten behoeve van de ontwikkeling van het dorps huis in Schalkwijk is door de gemeente samen met vertegenwoordigers van de verschillende belangengroepen en – mogelijke – gebruikersgroepen een programma van eisen opgesteld. Dit programma van eisen heeft als basis gediend voor de investeringsraming die in november 2006 door de Raad is vastgesteld (raadsbesluit 2006-115). In het programma van eisen is het volgende verwachte gebruik van het dorps huis opgenomen:

- Huidige gebruikers van Het Gebouw;
- Peuterspeelzaal Ukkie;
- Wijkspreekuur opzichter/collegeleden (vindt nu plaats in de sporthal);
- De bewoners uit het wooncomplex van Stichting Bejaarden Schouwenauwen (maken nu gebruik van de Triangel);
- Vergaderingen van verschillende aard;
- Incidentele activiteiten zoals: verjaardagsfeestjes, kinderfeestjes; recepties, bruiloften etc. Deze zijn nu niet in het Gebouw mogelijk, maar er is wel behoefte aan een ruimte in Schalkwijk waar dit georganiseerd kan worden.

Daarnaast is de kans groot dat als het nieuwe dorps huis er is, er nieuwe activiteiten ontwikkeld worden door inwoners/organisaties uit Schalkwijk of Houten. Bovendien kan dit gestimuleerd worden door de beheerder van het dorps huis.

4.5 Hinder t.g.v. het dorps huis (7, 8, 12, 13, 15)

De mogelijke hinder ten gevolge van het dorps huis is in hoofdzaak te onderscheiden in

- Hinder ten gevolge van de activiteiten in het gebouw;
- Hinder ten gevolge van het vertrek van bezoekers;
- Parkeeroverlast.

Deze onderwerpen worden in de volgende paragrafen behandeld. Het aspect externe veiligheid is in het kader van de proefverkaveling van De Groes II gezien de afstand tot de spoorlijn en de afwezigheid van routes voor gevaarlijke stoffen in de directe nabijheid geen onderwerp.

4.5.1 Hinder ten gevolge van de activiteiten in het gebouw

Uitgangspunt voor het ontwerp van het dorps huis is dat in het dorps huis versterkte muziek gespeeld kan worden zonder dat de daarvoor geldende normen op de omliggende bebouwing worden overschreden.

4.5.2 Hinder ten gevolge het vertrek van bezoekers

Vertrekkende bezoekers kunnen bij festiviteiten aanleiding geven tot overlast. Door de situering van de parkeerplaats wordt deze hinder beperkt. De parkeerplaats is gesitueerd op het naastgelegen kavel. Dergelijke hinder is vooral afhankelijk van het gedrag van de bezoekers, en is alleen te voorkomen door het dorpshuis buiten de woonkern te realiseren. Doel van het dorpshuis is echter om een centrale plaats in de samenleving in te nemen. Het uitplaatsen van het dorpshuis buiten de woonkern is dan ook geen optie.

4.5.3 Parkeeroverlast

De omvang van de parkeervoorziening bij het dorpshuis is afgestemd op de geplande activiteiten. Hierdoor wordt geen parkeeroverlast voorzien in De Groes II. Mogelijk dat het parkeerterrein wordt gebruikt als parkeerplaats voor het nabijgelegen sportpark. Hierdoor wordt de parkeeroverlast bij het sportpark verminderd. De huidige weg De Groes heeft een zeer lage verkeersintensiteit. De extra autobewegingen die worden gegenereerd door het parkeren van het sportpark op het parkeerterrein kunnen goed worden afgewikkeld (zie ook paragraaf 4.7).

4.6 Waterbeheer (1, 18, 20, 32, 36)

De concept proefverkaveling is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). HDSR adviseert positief over het plan. Randvoorwaarde voor HDSR is dat door het plan géén verslechtering van de huidige waterhuishouding mag ontstaan. Daarnaast is met HDSR afgesproken dat onderzocht gaat worden op welke wijze de bestaande knelpunten in de waterhuishouding en riolering zijn op te lossen. Dit onafhankelijk van de voorliggende proefverkaveling. Een bredere sloot achter de woningen Biesterlaan 19 en 21 is dan ook niet noodzakelijk.

Onderdeel van het plan is het dempen van de bestaande sloot achter de woningen in De Groes. De kosten voor het dempen van deze sloot zijn opgenomen in het plan. Deze sloot wordt gedempt om ruimte te creëren voor de te realiseren woningen. De eigendomsgrens tussen de verschillende kavels is thans midden in de te dempen sloot gesitueerd. Met het dempen van de sloot, krijgen de bestaande woningen extra grond beschikbaar. Het bestaande brandpad achter de woningen is eigendom van de bewoners. Kosten voor de eventuele (her)inrichting van de achtertuinen en/of de verlegging van het brandpad zijn voor rekening van de woningeigenaren.

In de te dempen sloot zal drainage worden aangebracht. Deze drainage zal tevens dienen als afvoerleiding voor de bestaande drainageleidingen. De verwachting is dat als gevolg hiervan de grondwaterstand onder de bestaande woningen niet verder zal stijgen.

4.7 Verkeersoverlast (2, 12, 14, 21)

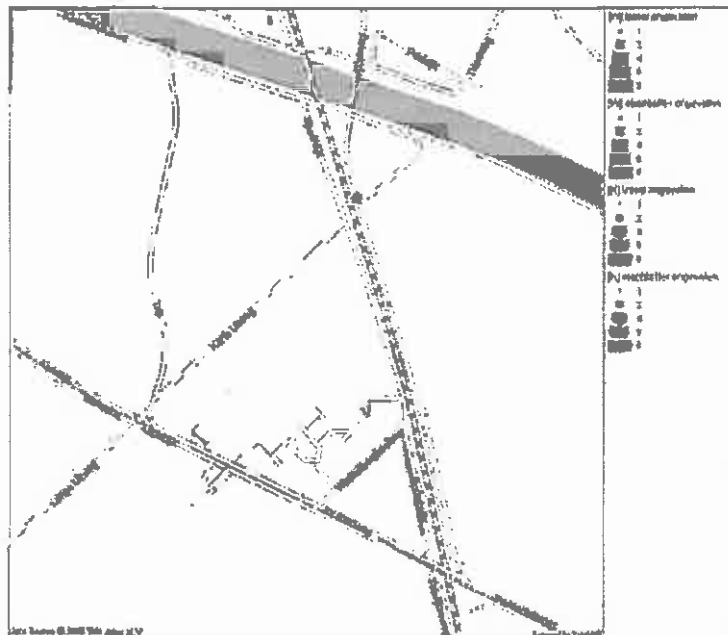
Met betrekking tot het aspect verkeersoverlast zijn verschillende opmerkingen gemaakt.

Zo wordt de verwachting uitgesproken dat op de fietsaansluiting tussen de bestaande Groes en De Groes II overlast wordt verwacht tengevolge van langsrijdende scooters en brommers. Gezien het verzorgingsgebied aan beide zijden van de fietsaansluiting is de gemeente van mening dat het aantal brommers en scooters dat gebruik zal maken van deze verbinding zeer beperkt zal zijn. Overlast wordt dan ook niet verwacht.

Met betrekking tot de verwachte verkeersproductie en verkeersafwikkeling ten gevolge van de proefverkaveling De Groes II kan het volgende worden opgemerkt. Het betreft een woningbouwprogramma van 72 woningen en een Dorpshuis. Op basis van algemene rekenregels wordt een verkeersproductie van circa 400 motorvoertuigen (mvt) per dag verwacht, 350 van de woningen (met een ritproductie van circa 5 ritten per woning per dag) en 50 van het Dorpshuis (hoge schatting, niet dagelijks activiteiten).

Deze verkeersproductie geldt per etmaal, voor het maatgevend ochtendspitsuur wordt ongeveer 10-11% van de dagproductie aangehouden. Dit betekent ca 40 mvt in het ochtendspitsuur, af te wikkelen over De Groes, Biesterlaan en Jhr. Ramweg naast het bestaande bestemmingsverkeer op deze wegen.

Uit verkeersongevallenanalyse over de periode 2002-2006 blijkt dat er geen ongevallen zijn geregistreerd op de Jhr. Ramweg. Alleen op de aansluiting met De Trip en Lange Uitweg en de kruising met de Schalkwijkseweg zijn enkele ongevallen geregistreerd.



Uit onderzoek uit 2001 is gebleken dat de verkeersintensiteit op de Wickenburghselaan voldoet aan de verwachting voor een woonstraat. Toename van de verkeersbelasting zal de verkeersveiligheid niet negatief beïnvloeden.

Ontsluiting van de verkaveling via de Spoordijk is dan ook niet noodzakelijk om verkeersproblemen te voorkomen.

Ook het eventuele gebruik van de parkeerplaats als overloop voor de parkeervoorziening bij de sportvelden zal geen aanleiding geven tot verkeersoverlast. Wel zullen hierdoor mogelijk extra verkeersbewegingen worden gegenereerd.

4.8 Inrichting (4, 19, 23, 37, 38, 39)

De voorliggende proefverkaveling is een indicatief plan. Nadat de proefverkaveling is vastgesteld zal gewerkt worden aan het ontwerp van de woningen en het dorpshuis. Daarnaast zal gewerkt worden aan een inrichtingsplan voor de locatie De Groes II. De beantwoording van de vragen die betrekking hebben op specifieke inrichtingsaspecten kan als gevolg daarvan in veel gevallen slechts indicatief zijn. Nu kan nog niet worden aangegeven op welke wijze de groenstrook tussen de woningen De Groes 34 en 36 zal worden ingericht. Uit gegaan wordt van een fietspad dat aan beide zijden is voorzien van een groenstrook.

Het huidige plan geeft niet aan op welke plaats de brandgang gelegen moet zijn achter de bestaande woningen. Voor de gemeente is van belang dat de brandgang blijft bestaan. Het maakt de gemeente niet uit of deze op de huidige locatie blijft, of wordt verlegd naar de extra strook grond die beschikbaar komt door het dempen van de bestaande sloot.

De suggestie om grond aan de achterzijde van de woning (ter hoogte van de huidige sloot) te rullen met grond naast de (hoek)woning wordt mede door de onzekerheid van de situering van de brandgang niet meegenomen in de verdere planvorming.

Aangegeven is dat de woningen ter hoogte van de Biesterlaan 19 en 21 geen ramen in de zijgevel zouden moeten hebben. Dit ter bescherming van de privacy. De afstand tussen de zijgevel en de achtergevel van de genoemde woningen aan de Biesterlaan is circa 20 meter. Daarbij moet worden opgemerkt dat vanuit de Biesterlaan wordt uitgekeken op een zijgevel. Gezien de oriëntatie van de nieuw te bouwen woningen en de afstand tot de genoemde woningen aan de Biesterlaan, wordt het

niet noodzakelijk geacht om ter bescherming van de privacy op te nemen dat in de zijgevel van deze woning geen ramen mogen komen.

Ten behoeve van het ontwerp van zowel de woningen als het dorpshuis worden stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Hierbij zal rekening gehouden worden met het karakter van het dorp Schalkwijk. De ontwerpen van de woningen en het dorpshuis zullen getoetst worden aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Vervolgens zullen de ontwerpen worden voorgelegd aan de Welstand.

De suggestie om te bezien of het parkeerterrein van het dorpshuis kan worden ingepakt zal verder in de planvorming worden meegenomen. Daarbij zal een afweging gemaakt worden met onder andere het aspect (sociale) veiligheid.

4.9 Relatie met andere plannen (27)

Aangegeven wordt dat naast de locatie De Groes ook gewerkt wordt aan woningbouw op de locatie van transportbedrijf Kool aan de jhr. Ramweg en nabij het Wapen van Schalkwijk. De gemeente weet dat deze initiatieven bestaan, echter hiervoor zijn bij de gemeente nog geen officiële verzoeken ingediend, heeft de gemeente geen inzicht in de plannen en dus heeft de gemeente hier nog geen uitspraken over gedaan. De opmerking dat de realisatie van deze plannen slecht zou zijn voor de leefbaarheid kan dan ook nu niet door de gemeente worden beoordeeld.

4.10 Planschade (2, 3)

Bij realisatie van de voorliggende proefverkaveling wordt door insprekers een waardedaling van de woningen voorzien. Nadat de bouwplannen planologisch zijn ingepast (bijvoorbeeld door het aanpassen van het bestemmingsplan of het verlenen van een vrijstelling) staat het aan eenieder vrij op een verzoek om planschade in te dienen. Opgemerkt moet worden dat de regels om in aanmerking tot komen tot planschade hiervoor de laatste jaren zijn aangescherpt.

5. Conclusie

Op basis van de beantwoording van de inspraakreacties wordt voorgesteld om geen aanpassingen te doen aan de voorliggende proefverkaveling. Een aantal opmerkingen hebben betrekking op aspecten die verder zullen worden uitgewerkt nadat de proefverkaveling is vastgesteld. Dit betreffen voornamelijk inrichtingsaspecten.

Bijlage 1: Verslag informatieavond d.d. 19 maart 2008

naam overleg Informatieavond Proefverkaveling De Groes II		VERSLAG
datum: 19 maart 2008	plaats: Ons Gebouw te Schalkwijk	verslaglegger: M. Kranenburg
tijd: 20.00 -21.45 uur		goedgekeurd op: XXXXXX
Aanwezig namens de gemeente: wethouder Jan Koudijs Bart Herremans, projectleider Els van Ittersum, afdelingshoofd Projectontwikkeling Alle Dieleman, communicatieadviseur Marlies Schild, wijkmanager voor de kern Schalkwijk		
Afwezig: n.v.t.		
Copie verslag: aanwezigen		
Agenda	Besproken	
1. Opening en de procedure	Dhr. Koudijs heet allen van harte welkom en introduceert de aanwezigen namens de gemeente. Hij is weer verrast door de grote opkomst voor deze avond en benieuwd naar de belangstelling voor de woningen. Hij noemt de achtergrond van deze avond, het raadsbesluit uit 2006, waarin werd gekozen voor de bouw van het dorpshuis in combinatie met woningen, het signaal uit de informatieavond in juli 2007, dat die plannen voor Schalkwijk te snel gingen en de motie van eind 2007 over een fasering van de plannen. Het resultaat is een proefverkaveling met een planning voor een gefaseerde uitvoering, die vanavond met u, inwoners van Schalkwijk en andere geïnteresseerden, besproken wordt. Dhr. Herremans licht de procedure toe. De proefverkaveling De Groes II is vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders (B&W) en ligt nu formeel ter inzage tot en met 2 april a.s. Deze informatieavond maakt deel uit van de inspraakprocedure. Het college stelt het verslag van vanavond vast. Alle inspraakreacties worden verwerkt en beantwoord in een inspraakdocument. Het verslag van deze avond wordt aan dit document toegevoegd. Men wordt verzocht om vanavond bij een inspraakreactie steeds zijn/haar naam te noemen, omdat de gemeente iedereen die vanavond reageert, ook het inspraakdocument wil sturen. Om het verslag van vanavond te ontvangen kan men zijn/haar naam en adres achterlaten op hiervoor bestemde enveloppen in de zaal. Na de pauze is tijd gereserveerd om de vragen en reacties te bespreken. Dhr. Herremans verzoekt allen om vragen tijdens de pauze vast op een vragenformulier in te leveren.	
2. Toelichting op de proefverkaveling, wijzigingen t.o.v. juli 2007	Dhr. Herremans meldt dat in de proefverkaveling De Groes II rekening is gehouden met de belangrijkste reactie tijdens de inloopavond op 18 juli 2007, met reacties vanuit het leefbaarheidplan en de motie van eind 2007. Toelichting op het plan De Groes zal in de toekomst vanaf de Jhr. Ramweg rechtdoor lopen en komt op een appartementengebouwte uitkomen. Langs dit nieuwe deel van De Groes komen de 2 onder 1-kappers en rijtjeswoningen. Vooraan komt het dorpshuis met ertegenover een parkeerruimte voor het dorpshuis. Er is rekening gehouden met voldoende water in het plan; achter het plan langs komt een sloot van ca. 11 meter, om het sneller aflopende water straks te bergen. Fasering Zoals afgesproken is in deze proefverkaveling een fasering in twee delen opgenomen. Eerst worden het dorpshuis en de woningen gebouwd die onder de donker blauwe streep op de tekening staan. Na de oplevering van de laatste woning en de inrichting van de openbare ruimte daar, start de verkoop van fase 2. Dit betekent een fasering van ca. 2 jaar, tussen de start van de verkoop van woningen in de eerste en in de tweede fase. Het Woningbouwprogramma	

	Bij het plannen van het aantal en het type woningen baseerde de gemeente zich op de woningbouwbehoefte (seniorenwoningen) en de benodigde opbrengst om het dorps huis te kunnen bouwen. Er zijn 18 sociale huur- en koopwoningen die levensloopbestendig zijn. De appartementen zijn geschikt voor beginners op de woningmarkt. De overige woningen zijn vrije sectorwoningen in verschillende categorieën. • Vraag: In het Groentje stond dat er een aantal vrijstaande woningen zouden komen. Waarom geen bouw kavels? Dhr. Herremans antwoordt dat dit een keuze is van de grondeigenaar, de projectontwikkelaar. De gemeente onderhandelt maar de grondeigenaar bepaalt de mogelijkheden. Voor de vrije sector woningen gelden indicatieprijzen van € 180.000,- (starterappartementen), € 250.000,-, € 300.000,-, € 330.000,- en € 360.000,-. Wijzigingen in proefverkaveling De fasering en de verplaatsing van het dorps huis en de plek waar nu de parkeerruimte bij het dorps huis is gepland, zijn de voornaamste wijzigingen. Die laatste veranderingen hangen samen met de stankcirkel van het bedrijf naast de parkeerplaats. Inmiddels is duidelijk dat dit bedrijf haar huidige activiteiten gaat staken. Dit levert ruimte op voor 3 extra vrije sectorwoningen, die de meerkosten van de fasering opbrengen. Verder zijn er een paar meters gewonnen op de afstand tussen twee woningblokken (zie tekening).
3. Procedure woningtoewijzing	De woningcorporatie Viveste benadert voor de huurwoningen eerst bewoners van Schalkwijk. Daarna worden overige geïnteresseerden benaderd. Deze procedure komt overeen met de provinciale regels voor woningtoewijzing. De verkoop van de starterswoningen gebeurt op dezelfde manier. Ten behoeve van de verkoop van vrije sector woningen heeft de gemeente het voornemen om de woningen eerst aan te bieden aan de bewoners van Schalkwijk. Vervolgens aan oud bewoners en tenslotte aan overige geïnteresseerden. Bij toezending van het verslag zal worden aangegeven wat wordt verstaan onder een Schalkwijker en een oud bewoners in het kader van deze regeling. • Vraag: waarom wordt een uitspraak van wethouder Kallen niet genoemd over wie er wel of niet een Schalkwijker is? Dhr. Herremans herhaalt dat de toewijzing eerst aan inwoners, dan aan oud-inwoners, op basis van aantoonbaar bewijs van het eerdere wonen in Schalkwijk, gedurende een bepaalde periode. Tot slot komen overige geïnteresseerden aan bod. <u>Dhr. Herremans heeft de provinciale regels niet hier ter inzage.</u>
4. Planning/ voortgang	Tot en met 2 april a.s. kunnen schriftelijke inspraakreacties ingediend worden. Deze worden in een inspraakdocument verwerkt, waar ook het verslag van deze avond in komt. Het college van B&W stelt het inspraakverslag (/document?) vast. Rekening houdend met de inspraakreacties, krijgt de gemeenteraad de proefverkaveling in juni 2008 ter vaststelling voorgelegd. Met de ontwikkelaar is afgesproken om de Jhr. Ramweg zo weinig mogelijk te belasten, om overlast voor de omwonenden te voorkomen. Daarom komt er vanaf de Spoordijk een bouwweg naar het gebied. De ontsluiting gaat via de bestaande De Groes en via de Biesterlaan. Het tracé van de openbare weg in De Groes II moet worden voorbelast. Voor het Dorps huis en de woningen zullen bouwaanvragen worden ingediend. Op basis van deze bouwaanvragen zullen de woningen planologische worden ingepast. Naar verwachting zal in het eerste kwartaal van 2009 de start van de bouw plaatsvinden. Begin 2010 kunnen dan de eerste woningen opgeleverd worden. • Vraag: waar ligt de grens van Schalkwijk? Valt over de dijk, de Molenbuurt en het tussengebied ook onder 'Schalkwijk'? Mensen die naar de Schalkwijkse school gingen, zijn ook verweven met Schalkwijk. Hierbij wordt ook gevraagd hoe wordt omgegaan met de oude gebiedsgrenzen, van voor de samenvoeging? Dhr. Herremans weet de grens nog niet. • Vraag: hoe wordt de oppervlakte en indeling van de seniorenwoningen? Dhr. Herremans meldt dat die woningen een bredere gevel krijgen zodat alle noodzakelijke functies op de begane grond gerealiseerd kunnen worden; een slaapkamer, woonkamer, keuken, douche en toilet. Een tweede slaapkamer boven wordt via een trap bereikbaar.

	• Vraag: gaat een volgende ontsluiting ook via dezelfde De Groes lopen? Dhr. Herremans antwoordt dat in 2007 is gekeken naar de ontwikkeling van Schalkwijk, gedurende de afgelopen 20 jr. Daaruit kwam dat het niet gek lijkt om uit te komen op de Korte Uitweg. Langs het spoor wonen kan minder aantrekkelijk zijn, vanwege het geluid. De huidige zone is stedenbouwkundig aantrekkelijk, ook om op lange termijn met elkaar in gesprek te gaan over hoe ooit een volgend plan in het verlengde van dit plan, achter fase 2, zou passen. • Vraag: wat gebeurt er met de huidige sloot langs De Groes, waar nu op wordt afgewaterd? Dhr. Herremans antwoordt dat de ene helft van de sloot eigendom is van de woningen ene kant en de andere helft bij de woningen hoort, aan de andere kant van de sloot. Waar de sloot gedempt wordt, komt die grond als eigendom bij de tuin. • Vraag: kan de afwatering op deze wijze gegarandeerd worden? Dhr. Herremans antwoordt dat dit het uitgangspunt is. • Is er nagedacht over hoe de nieuwe sloot wordt onderhouden? Dhr. Herremans antwoordt dat dit varend zal gebeuren. • Vraag: wat gebeurt er met de brandgang naar de huidige sloot? Dhr. Herremans antwoordt dat die brandgang blijft liggen. De grond is mandellig met de burens dus als zij in overleg beslissen over die brandgang, is dat prima. • Vraag: als de sloot achter zijn tuin gedempt wordt, staat zijn schuurtje met fundering niet meer aan het einde van de tuin. Wordt dit schuurtje verplaatst als er extra grond komt? Dhr. Herremans antwoordt dat de sloot waarmee men weinig kan, wordt vervangen door bruikbare grond. De plaats van zijn schuur is geen verantwoordelijkheid van de gemeente. • Vraag: kan er iets verteld worden over het uiterlijk van de woningen, worden die bijvoorbeeld zo mooi als in Houten? Dhr. Herremans kan hier nog niet veel over vertellen, behalve dat de ontwikkelaar een goede architect koos en dat er stedenbouwkundig wordt aangehaakt op het dorps karakter, het gebruik van baksteen of een afwijkende kap. De ontwerpen worden bekend als de bouwaanvraag ingediend wordt. Voordat de ontwikkelaar zijn bouwaanvraag indient kijkt de gemeente naar het ontwerp. Daarnaast beoordeelt de Welstandscommissie het plan. • Vraag: wil de gemeente de huidige bouwstijl doorzetten? Dhr. Herremans antwoordt dat we nu in ander tijdspad leven dan toen werd gebouwd in de bestaande De Groes, dus dit is niet logisch. De maatvoering moet wel passen. • Hoe wordt de koppeling met de bestaande wijk? Dhr. Herremans meldt dat er zijn 3 koppelingen komen; 1 voor auto's, 1 klein bruggetje en 1 voor fleters. • Vraag: wanneer wordt de bouwvergunningaanvraag ingediend? Dhr. Herremans verwacht in augustus maar dit is afhankelijk van de duur van eventuele bezwaarprocedures, die de bouw van de eerste woningen en het dorpshuis kunnen vertragen. • Vraag: is er al meer bekend over het dorpshuis, bijvoorbeeld de openingstijden? Dhr. Herremans noemt dat er een plan van aanpak is voor het dorpshuis, dat wordt uitgewerkt om tot een bouwaanvraag te komen. De huidige openingstijden zullen een richtlijn zijn voor de nieuwe.
5. Pauze	
6. Vragen en reacties betreffende het plan	Dhr. Herremans start met de beantwoording van de schriftelijke vragen. Die vragen die hij niet kan beantwoorden, worden in het inspraakdocument beantwoord. Dhr. Herremans meldt dat diegenen die bij hun vragen hun naam melden, het inspraakdocument toegezonden krijgen, waarin die vraag verwerkt wordt. • Vraag: wat gebeurt er met het eigendom van de sloot die langs fase 1 en 2 loopt, aan de kant van de bestaande bebouwing? Antwoord: met het waterschap is afgesproken dat de ene helft van de greppel/sloot bij de grens tussen fase 1 en 2, die nu van het waterschap is, gemeente-eigendom wordt (behoudens ter hoogte van nr. 46) is. Uiteindelijk wordt de sloot aan de noord kant van Fase 2 hoofdwatergang en eigendom van waterschap.

- Vraag: komt er geen uitweg vanaf de spoordijk naar het plan?

Antwoord: dit zou hogere aanlegkosten betekenen, dus minder geld voor het dorpshuis. Daarnaast zou het een sluiproute naar de Jhr. Ramweg worden, waarvoor de Korte Uitweg bedoeld is.

- Vraag: is de verkeersveiligheid beoordeeld als er 70 woningen bij gekomen zijn? De hoek bij het verenigingsgebouw is nu tussen 07.00 – 09.00 uur al erg druk?

Antwoord: dit is goed bekeken. De huidige structuur moet het verkeer vanwege de extra woningen kunnen verwerken.

- Vraag: op wiens grond komt de drainageleiding ter hoogte van de grens tussen fase 1 en 2?

De beantwoording van deze vraag is tijdens de informatieavond niet mogelijk maar wordt bij deze, in dit verslag gegeven:

De drainageleiding wordt aangelegd binnen het huidige profiel van de te dempen sloot. Dat kan tot gevolg hebben dat de leiding wordt gesitueerd op de grond die behoort bij de bestaande woningen aan De Groes. Waar de drainage exact wordt gesitueerd zal worden uitgewerkt na dat de proefverkaveling is vastgesteld.

- Vraag: waarom wordt de sloot achter de bestaande De Groes gedempt in plaats van het hele plan 5 m op te schuiven?

Antwoord: dit zou qua waterbeheer een goede oplossing zijn maar qua efficiency van het plan is het duurder. Dit zou ten koste van het dorpshuis gaan. Dit komt doordat de erfgrans nu midden in de sloot loopt en straks buitenom het plan. Extra grond aankopen is duur.

- Vraag: legt de gemeente de brandgang om?

Antwoord: die brandgang is eigendom van bewoners dus bewoners zijn aan zet om hier eventueel iets te veranderen. In de desbetreffende koopovereenkomsten is vastgelegd dat die grond mandelig is. De bewoners van de bestaande woningen aan De Groes hebben dus het recht om gebruik van de brandgang door de bewoners van De Groes II te werven. Immers zij zijn geen eigenaar van deze brandgang. Gebruik van de brandgang door de bewoners van De Groes II is niet noodzakelijk, aangezien deze woningen via de garage ook met fietsen de openbare weg kunnen bereiken.

- Vraag: komt Schalkwijk straks weer in aanmerking voor nieuwbouw? Realiseert de gemeente dat woningen op het terrein het transportbedrijf Kol en in het voormalige Wapen van Schalkwijk, meer dan 100 woningen zijn en slecht zou zijn voor de leefbaarheid?

Dhr. Herremans antwoordt dat de gemeente nog géén formele verzoeken heeft gekregen voor de locaties van het transportbedrijf en het Wapen van Schalkwijk. Deze locaties zijn als gevolg daar van niet meegenomen als opties. Te zijner tijd kan de gemeente eisen stellen aan eventuele nieuwe woningen daar.

- Vraag: waarom zitten er geen starterappartementen in de 1^e fase?

Antwoord: door vooraan te beginnen met bouwen ontstaat er minder overlast van het werk. Het is ook een afweging. Als de starterappartementen eerst komen, komen de senioren-appartementen later.

- Waarom komen er geen vrije kavels in De Groes II. De bestaande bewoners van Schalkwijk willen ook de mogelijkheid hebben om zich te verbeteren?

Antwoord: de ontwikkelaar wil de woningen zelf bouwen. Als gevolg daarvan zijn vrije kavels dus niet mogelijk.

- Wordt de ruimte ter hoogte van nummer 36 ingericht en komen er snelheidsremmers voor brommers?

Antwoord: er komen snelheidsremmers in de weg maar voorbij de bocht kunnen brommers weer gas geven. Alleen als het heel onaantrekkelijk wordt gemaakt voor fietsers, rijden brommers ook zacht.

- Vraag: waarom is de autoverbinding op die plek gekozen?

Antwoord: zo wordt het verkeer zoveel mogelijk via de Jhr. Ramweg geleid. Op een andere plek rijden veel meer auto's het gebied in.

- Vraag: op het laatste stukje van De Groes kunnen 2 auto's elkaar amper passeren. Is dat meegenomen?

Antwoord: dit is bekend, dit maakt het minder aantrekkelijk voor verkeer.

- Vraag: kan de route gebruikt worden als ontsluiting van het manifestatieterrein?

	Antwoord: de brandweer vindt de ontsluiting te klein voor grote evenementen. In het huidige project ontbreekt het geld om die uitvalsweg te maken. Dhr. Herremans verwijst hierbij naar de route via de Spoorlaan. • Vraag: er wordt om extra aandacht gevraagd voor de architectuur. Antwoord: dhr. Herremans hoopt dat dit te zijner tijd lukt, als de bouw aanvraag actueel wordt. • Vraag: worden seniorenwoningen alleen extra breed zodat een slaapkamer beneden mogelijk is of wordt die ook gerealiseerd? En hoe is de kostenverdeling? Antwoord: de sociale koopwoningen worden via Viveste aangeboden als leefijdsbestendige woningen. In koopwoningen is de aanwezigheid van een slaapkamer beneden, afhankelijk van de keuze van de koper. • Vraag: in juni 2007 werd een prijs van € 165.000,- voor een starterwoning genoemd, nu is dat € 180.000,-? Antwoord: die stijging komt door de inflatie en de gestegen bouwkosten. • Vraag: waarom is er een fasering in 2 jaar en niet in 5 jaar? Antwoord: de gemeente heeft een fasering in 5 jaar overlegd met de ontwikkelaar van de grond. De ontwikkelaar vindt het verkopen van de laatste woning over 5 jaar een te groot risico. Hij wil feitelijk niet zover vooruit kijken. • Vraag van dhr. G. Koppens jr.: als na ¼ jaar de koopprijs zodanig is gestegen, is het dan een idee om het blok wat achteraan staat achter dorpshuis te plaatsen en de seniorenwoningen achteraan? Dan kan nu een prijs van € 180.000,- worden gehanteerd voor starterswoningen en volgen de seniorenwoningen 3 tot 4 jaar later, zoals gewenst? Antwoord: dan vragen senioren wanneer zij aan de beurt zijn? Daarnaast is de stedenbouwkundige afsluiting van dit plan met het appartementengebouw achteraan goed. • Vraag: hoeveel lagen krijgt het appartement? Antwoord: het appartement krijgt 3 etages en een kap dus 4 woonlagen. • Vraag: de woningen langs de Kloostergaarde zijn ook seniorenwoningen. Kunnen dat ook starterswoningen worden? Antwoord: de eigenaar van deze woningen is degene die hiervoor zou kunnen kiezen. • Vraag: wat is de termijn van inschrijving? Antwoord: hierbij wordt verwezen naar dhr. K. (Karl) van de Tol, ontwikkelaar, die in de zaal aanwezig is. Men kan zijn/haar naam en adres bij hem achterlaten. De namen van geïnteresseerden worden feitelijk in de volgorde van binnenkomst verzameld. Daarna vindt een selectie plaats volgens de van toepassing zijnde regels, in de volgorde van de lijst van inschrijvingen. Als de woningen uit fase 1 zijn toegewezen, wordt die lijst gebruikt voor de 2^e fase. • Vraag: in hoeverre kan de prijs van de vrije sectorwoningen nu voorzien worden? Antwoord: de woningontwerpen zijn er nog niet en de prijzen kunnen nog niet gecalculiseerd worden dus zijn nu alleen de richtprijzen bekend. • Vraag: een aanmelding voor de vrije sector in de 2^e fase, hoe wordt die behandeld in de volgorde van inschrijving? Antwoord: dit is nog niet uitgewerkt, dhr. Herremans zal dit met de ontwikkelaar bespreken. Dhr. Herremans meldt dat hij via het gemeentehuis telefonisch bereikbaar is voor vragen, die na deze avond opkomen. Reacties en vragen in het kader van de inspraaktermijn kunnen tot en met 2 april a.s. ingediend worden.
7. Afronding	Wethouder Koudijs bedankt de aanwezigen voor de grote belangstelling voor het plan De Groes II. Hij benadrukt het belang van het dorpshuis, naast die van de woningbouw. De parochie is onlangs weer om uitstel gevraagd. De wethouder hoopt dat het gebouw er binnen enkele jaren staat. Wethouder Koudijs meldt dat bij de verzending van het verslag van deze avond, de regels voor de toekenning van de huur- en koopwoningen toegestuurd worden. Wie vanavond hun adres op een envelop hebben geschreven, ontvangen het verslag met de bijlagen thuis. Met een waardering voor de aanwezigheid van de politiek in de zaal sluit de wethouder de vergadering en nodigt allen uit om hier nog even na te praten.

Bijlage 2: Schriftelijke vragen informatieavond

Vraag	Bewoner
Graag informatie over de inrichting van de grondstrook tussen De Groes 36 en 34	S.H.J. Odijk De Groes 36 3998 MA Schalkwijk
Kan de sloot achter Biesterlaan 17-19-21 ook 8 m breed worden voor privacy van bewoners	A.A.M. Uijtewaald Biesterlaan 19 3998 KG Schalkwijk
Verdeling van koop- en huurhuizen?	Van Doorn Wickenburghselaan 38 3998 JK Schalkwijk
Ik woon op De Groes 46. De sloot achter mijn woning is voor de helft van het waterschap. Wie wordt dan de nieuwe eigenaar van deze grond. Waarom niet gelijk een uitweg naar de Spoordijk. Hoe komt de grens eruit te zien achter mijn woning. Op wie zijn grond komt de afvoerpijp te liggen.	S. van der Werf De Groes 46 3998 MA Schalkwijk
Waarom niet meer eengezinswoningen? Wilt u mij het plan toe sturen en plattegrond of mailen?	Bas Schrijvers Romulus 146 3962 LC Wijk bij Duurstede Basenilse@hetnet.nl
De sloot achter de bestaande Groes wordt gedempt dit wordt dus een braak liggend stuk grond in eigen beheer wat we zelf bij moeten houden en de andere helft is voor de nieuwe bewoners. Gaan deze bewoners ook gebruik maken van onze brandgang, hoe zit dit?	A.J.G.M. Seele De Groes 30 3998 MA Schalkwijk
Ik woon aan het begin van de Waalseweg (19) en ben mijn hele leven al verbonden geweest met het Schalkwijkse leven. Aangezien ik dichterbij bij de kern van Schalkwijk woon dan die van Tull en 't Waal vroeg ik mij af of ik in aanmerking kom voor fase 1?	Jessica van der Klij Waalseweg 19 3999 NN Tull en 't Waal
Realiseert de gemeente zich dat fase 1 en fase 2 + "Transportbedrijf Kool" + wapen van Schalkwijk meer dan 100 woningen in 2 jaar is en dat is voor de leefbaarheid slecht waarom fasering niet verlengen ipv 2 jaar naar 5 jaar. Waarom komen er geen starterappartementen in de 1 ^e fase?	C. Baas Jhr. Ramweg 34 3998 JR Schalkwijk
Waarom komen er geen vrije kavels? Waarom geen verbetering voor bewoners van de huidige Groes? Wij zouden graag willen doorstromen naar bijvoorbeeld een vrijstaand huis.	??? Geen naam ingevuld
Kunt u mij alle info en plattegrond opsturen of mailen?	D.T.W. de Bruin De Groes 21 3998 MB Schalkwijk dtwdebruin@wanadoo.nl
Wordt het fietspad tussen De Groes 34 en 36 zo ingericht dat dit uitsluitend voor fietsers is? (In verband met de snelheid van de brommers). Is er een ontsluiting via de Spoorlaan mogelijk om de Jhr Ramweg te ontlasten?	Marco Tangelder De Groes 34 3998 MA Schalkwijk
Worden er ook starterwoningen gebouwd met een tuin?	Eva Sen Kloostergaarde 28 3998 KD Schalkwijk
Kunt u mij de regels voor woningtoewijzing sturen?	J.R. van der Ven Biesterlaan 76 3998 KP Schalkwijk
Hoe kijken jullie aan tegen de verkeersdruk op de Jhr. Ramweg. Het is nu al druk. Waarom de weg voor de bouw niet permanent maken. Hoe is het verplaatsen van brandgang geregeld voor de huurwoningen op de Groes (sloot dicht/wateroverlast)?	Sjef Kruijsen De Groes 14 3998 MA Schalkwijk
Waarom wordt uitvalsweg naar de spoordijk niet direct aangelegd dan kwamen we wellicht ook het manifestatieterrein weer in gebruik en ontsluiting Jhr. Ramweg wordt te druk. Wanneer begint de inschrijving voor de woningen?	Fam. Kuijr De Groes 67 3998 MB Schalkwijk
Woningen voor senioren geschikt (sociale huur + koop) zijn deze met slaapkamer beneden of kunnen deze met slaapkamer beneden worden gerealiseerd? Voor wie zijn in dit laatste geval de (meer)kosten?	Ben van der Werf Biesterlaan 8 3998 KK Schalkwijk
De kosten voor het dempen van de sloot zitten die in het plan?	??? Geen naam ingevuld
In juni is gesproken van starterwoningen vanaf Euro 165.000,- Nu wordt gesproken van Euro 180.000,- waarom die snelle stijging? Fasering van 2 jaar lost het probleem wat eerder besproken is niet op. Dit is een waardeloze fasering.	Janco van Dijk Waalseweg 18 3999 NS Tull en 't Waal

Opmerking	Bewoner
Levensloopbestendige huurwoningen leuk, maar gaan uiteindelijk naar senioren, staan langer ingeschreven. Starterwoningen niet berekend op groei van de jeugd naar gezin! Prijzen hoog → moeilijk financieren voor jongeren ivm lening (evl. prijsstijgingen)	Van Doorn Wickenburghselaan 38 3998 JK Schalkwijk
Waarom de sloot achter de bestaande Groes dempen en waarom niet het hele plan 5 meter opschuiven richting Korte Uitweg.	S. van der Werf De Groes 46 3998 MA Schalkwijk
Het lijkt mij beter dat de gemeente de brandgang omlegt zodat wij als bewoners de grond achter de bestaande schuren beter kunnen benutten, of de gemeente kan de grond ter hoogte van de gedempte sloot van de bewoners kopen en zo in eigen beheer houden.	A.J.G.M. Seels De Groes 30 3998 MA Schalkwijk
De startersappartementen naar voren trekken nadat uit het woononderzoek blijkt dat er direct bij de eerste fase al 8 à 10 gegadigden zijn.	C. Baas Jhr. Ramweg 34 3998 JR Schalkwijk
Na demping van de sloot achter de Groes 34 gaat de grond naar de eigenaar. Kan er gepraat worden of dit aan de lange zijde van de woning kan komen	Marco Tangelder De Groes 34 3998 MA Schalkwijk
Graag ontvang ik meer informatie over de bouwplannen	Eva Sen Kloostergaarde 28 3998 KD Schalkwijk
Weg doortrekken. Graag extra aandacht voor de architectuur.	Fam. Kuljr De Groes 67 3998 MB Schalkwijk
Het parkeren van het Dorpshuis inpakken in het groen	??? Geen naam ingevuld

Bijlage 3: Overzicht gestelde vragen

	Vraag	Bron ¹
1	Door het dempen van de sloot achter de bestaande woningen in de Groes, komt extra grond beschikbaar voor de bestaande bewoners. Wie draagt de kosten voor herinrichting van de brandgang en tuinen?	1, 1, 11
2	Op de fietsaansluiting tussen de huisnr.'s 34 en 36 wordt overlast verwacht ten gevolge van scooters en brommers. Daarbij wordt ook aangegeven dat de waarde van de woning als gevolg hiervan zal dalen?	1, 11
3	Door de bouw van de woningen in De Groes II heeft invloed op de waarde van de bestaande woningen. Waarom wordt er géén groene strook of park achter de bestaande woningen aangelegd?	10
4	Waar moet de huidige brandgang achter de bestaande woningen worden gesitueerd als de sloot wordt gedempt?	9
5	Het dorps huis zal meer dienst doen als partycentrum en als gevolg daarvan meer overlast veroorzaken dan het bestaand dorps huis.	4, 5, 6, 7, 8
6	De gemeente is op inspraakavonden en in brieven nooit ingegaan op de functie van het nieuwe dorps huis	4, 5, 6, 7, 8
7	Door de komst van het dorps huis wordt met name 's nachts veel overlast verwacht.	4, 5, 6, 7, 8
8	Wat is de geluidsoverlast van het dorps huis op de bestaande woningen	4, 5, 6, 7, 8
9	Waarom is gekozen voor deze locatie van het dorps huis	4, 5, 6, 7, 8
10	Met de locatie van het dorps huis wordt willekeurig geschoven, als er maar meer geld kan worden binnengehaald. Een locatie afwijking voor een dorps huis dient zorgvuldig plaats te vinden.	4, 5, 6, 7, 8
11	Waarom komt het dorps huis niet op de locatie van het appartementencomplex. Komt dat door de hoge verkoopprijzen van de appartementen?	4, 5, 6, 7, 8
12	Op de bestaande Groes wordt verkeers- en geluidsoverlast verwacht van auto's, brommers, muziek, slaande deuren. De gemeente heeft niet gemotiveerd voor de geplande indeling en inrichting van het gekozen gebied	1, 4, 5, 6, 7, 8
13	De parkeerplaats wordt een hangplek voor jongeren	4, 5, 6, 7, 8
14	De parkeerplaats wordt gebruikt voor het sportpark. Hierdoor worden extra verkeersbewegingen op De Groes gegenereerd.	4, 5, 6, 7, 8
15	Is er rekening gehouden met het aspect externe veiligheid	4, 5, 6, 7, 8
16	De gemeente heeft onvoldoende gemotiveerd waarom gekozen is voor de voorgenomen locatie	4, 5, 6, 7, 8
17	De gemeente heeft de proefverkaveling pas op 20 maart geplaatst op de website van de gemeente. Daarom dient het concept opnieuw ter inzage worden gelegd.	4, 5, 6, 7, 8
18	Om een goede waterberging te kunnen garanderen is achter de woningen Biesterlaan 19 en 21 een sloot nodig met een breedte van 10 à 12 meter;	1, 3
19	De woningen achter de Biesterlaan 19 en 21 dienen geen ramen aan de zijgevel te krijgen, zodat de privacy van de bestaande bewoners gegarandeerd kan worden	3
20	Door het dempen van de sloot achter de bestaande Groes, zal de grondwaterstand verhoogd worden, en het water in de krulpruilmten gaan staan van de bestaande woningen. Op welke wijze wordt dit voorkomen	2
21	Om verkeersproblemen te voorkomen moet de bouwweg naar de Spoordijk in de toekomst worden gebruikt als ontsluitingsweg	1, 2

¹ Met cijfers wordt verwezen naar de betreffende Inpraakreactie (zie hst 3). Met de letter - I - wordt verwezen naar de vragen op de informatieavond van 19 maart 2008 (zie bijlage 2)

	Vraag	Bron ¹
22	Waarom wordt niet meer gesproken over variant 2 zoals genoemd in de brief van 20 februari 2008 van het college aan de Raad	I, 2
23	Op welke wijze wordt de grondstrook tussen De Groes 34 en 36 ingericht	I
24	Wat is de verdeling tussen koop- en huurwoningen ?	I
25	Waarom niet meer eengezinswoningen	I
26	Kan duidelijk worden aangegeven wat de procedures zijn om in aanmerking te komen voor een koop- of huurwoning ?	I
27	In Schalkwijk worden de komende 2 jaar meer dan 100 woningen gerealiseerd, en dat is slecht voor de leefbaarheid	I
28	Waarom worden er geen starterappartementen in fase 1 voorzien	I
29	Er is ook behoefte aan vrije kavels in Schalkwijk. Daar wordt niet in voorzien	I
30	Worden er ook starterwoningen met een tuin gerealiseerd	I
31	Wat wordt de indeling voor de senioren woningen; waar komt de slaapkamer; voor zie zijn de kosten als gekozen wordt voor een andere indeling	I
32	De kosten voor het dempen van de sloot zitten die in het plan	I
33	De starterswoningen zijn gestegen in prijs, wat is daar de achtergrond van	I
34	Fasering van 2 jaar is niet gewenst	I
35	De starterwoningen zijn niet berekend op de groei van de jeugd naar het gezin	I
36	Waarom wordt de sloot achter de bestaande Groes gedempt	I
37	Is het mogelijk om dat deel van het perceel dat nu dient als sloot achter De Groes 34 te ruilen tegen een perceel langs de lange zijde van de woning	I
38	Kan er gezorgd worden voor extra aandacht voor de architectuur	I
39	Kan het parkeren van het dorpshuis worden ingepakt in het groen	I

¹ Met cijfers wordt verwezen naar de betreffende inspraakreactie (zie hst 3). Met de letter I wordt verwezen naar de vragen op de informatieavond van 19 maart 2008 (zie bijlage 2)

Bijlage 4: Plaatsing relevante stukken op internet

The screenshot shows a web browser window with two panes. The left pane displays a list of news items, and the right pane shows a detailed view of a selected item.

Left Pane (List of News Items):

- De Zomerwaker heeft meeste overvalen op
- Geen Vermeijer vanwege werk aan spoor
- Technische problemen met digitale formulieren
- Scholen ruimen overvalen op
- Ter inzage, ontwerp beleidslijn nieuwe Vro
- Nieuw spoor krijgt vorm
- Optimistische overvalen
- Bomen over klimaat
- Hotfile: Zorg voor dieren?
- Bundeling van krachten voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie
- Proefrequisiten De Grosse II in Schelkwyk ter inzage
- Thema's: Alcool en Opvoeding
- Volop bouwwerk in Houten centrum
- Houten en Bunnik aanvaardt MER A12 SALTO
- Geen Vermeijer vanwege werk aan spoor
- Ontwerp inrichting noordelijke winkelcentrum definitief
- Vrijdag 15 februari: Vrijwillige Tienersdag
- Groot deel herders winkels Hal Rond bevestigd
- Gemeenschapsweg in als herafeld
- Bouw Rondweg terug gesteld
- Voorsiel trafieeregulering centrum naar raad
- Afchempocht plukwee gesloten
- Profi met plasticzamelings sociaal
- Koninklijke onderscheiding voor Houtenaar J. Vliegen (64)
- Siroom- en telefonische melding in deel Houten centrum
- Diploma lokaal enkele uren niet volledig in gebruik
- Vakantiedien en burgemeester lezen voor
- Nieuwe aanpak rond tafelperspreiden

Right Pane (Detailed View of 'Proefrequisiten De Grosse II in Schelkwyk ter inzage'):

Item	Plaats	Informatie	Staat/Bekend	Aankomende
Naam		Proefrequisiten De Grosse II in Schelkwyk ter inzage		
Uitgebreide titel		Proefrequisiten De Grosse II in Schelkwyk ter inzage		
Creëer datum		18 februari 2008		
Creëer tijd		16:14		
Creëer gebruiker		Alle Ondernemers		
Datum laatste bewerkt		18 maart 2008		
Tijdslot laatste bewerkt		11:50		
Laatste gebruiker		Marlies van Kessel		

Below the table, there is a link: <http://www.houten.nl/beheer/asp/ge...> and a button labeled 'Internet'.

Bijlage 5: Woningtoewijzing De Groes II (Schalkwijk)

Voorrrangsregeling voor woningzoekenden uit de kleine kernen (in dit geval Schalkwijk)
De voorrrangsregeling kleine kernen is verlengd tot 2010. Dat betekent dat er in dit nieuwbouwplan voorrang is voor lokale woningzoekenden uit (in dit geval:) Schalkwijk.

Onder lokale woningzoekenden uit Schalkwijk worden verstaan:

- Die woningzoekenden die tenminste drie jaren volgens de gemeentelijke basisadministratie staan ingeschreven op een adres in de betreffende kleine kern en
- Woningzoekenden die de afgelopen drie jaren in verband met studie tijdelijk elders ingeschreven zijn of zijn geweest, maar voorafgaand wel tenminste drie jaar ingeschreven hebben gestaan op een adres in de betreffende kleine kern.

Er is voorrang voor:

- a. Bestaande en nieuwbouw sociale huurwoningen onder de huurprijsgrens;
- b. Nieuwbouw koopwoningen onder de koopprijsgrens.

Ad a: bestaande en nieuwbouw sociale huurwoningen onder de huurprijsgrens

Voor de sociale huurwoningen (huurwoningen onder de huurprijsgrens van € 621,78; per 1-7-07, wordt jaarlijks aangepast) is er voorrang voor de lokale woningzoekenden uit de betreffende kleine kern. De woningen moeten worden geadverteerd in de Woningkrant. Deze procedure is bij Viveste standaard.

Dit betekent dat de volgordebepaling als volgt is:

Allereerst: lokale woningzoekenden (uit de betreffende kleine kern) met urgentie;

Daarna: lokale woningzoekenden (uit de betreffende kleine kern);

Daarna: regionale woningzoekenden met urgentie;

Daarna: regionale woningzoekenden.

Ad b: nieuwbouw koopwoningen onder de koopprijsgrens

De voorrang voor lokale woningzoekenden geldt alleen voor nieuwboukoopwoningen met een v.o.n. prijs onder € 181.512,--.

Op grond van de Houtense toewijzingscriteria worden dergelijke nieuwboukoopwoningen fifty/fifty toegewezen als volgt:

- 50% van de woningen moeten worden toegewezen aan mensen die een huurwoning in de provincie achterlaten met een huur van max. € 621,78 per maand.
- 50% van de woningen moeten worden toegewezen aan overige woningzoekenden (die dus geen sociale huurwoning achterlaten).

Bij de toewijzing wordt de volgorde van de kandidaten in beide gevallen bepaald door de registratieduur als woningzoekende. Alle geïnteresseerden moeten dus ingeschreven staan als woningzoekende.

In beide gevallen is de volgordebepaling als volgt:

Allereerst: lokale woningzoekenden (uit de betreffende kleine kern)

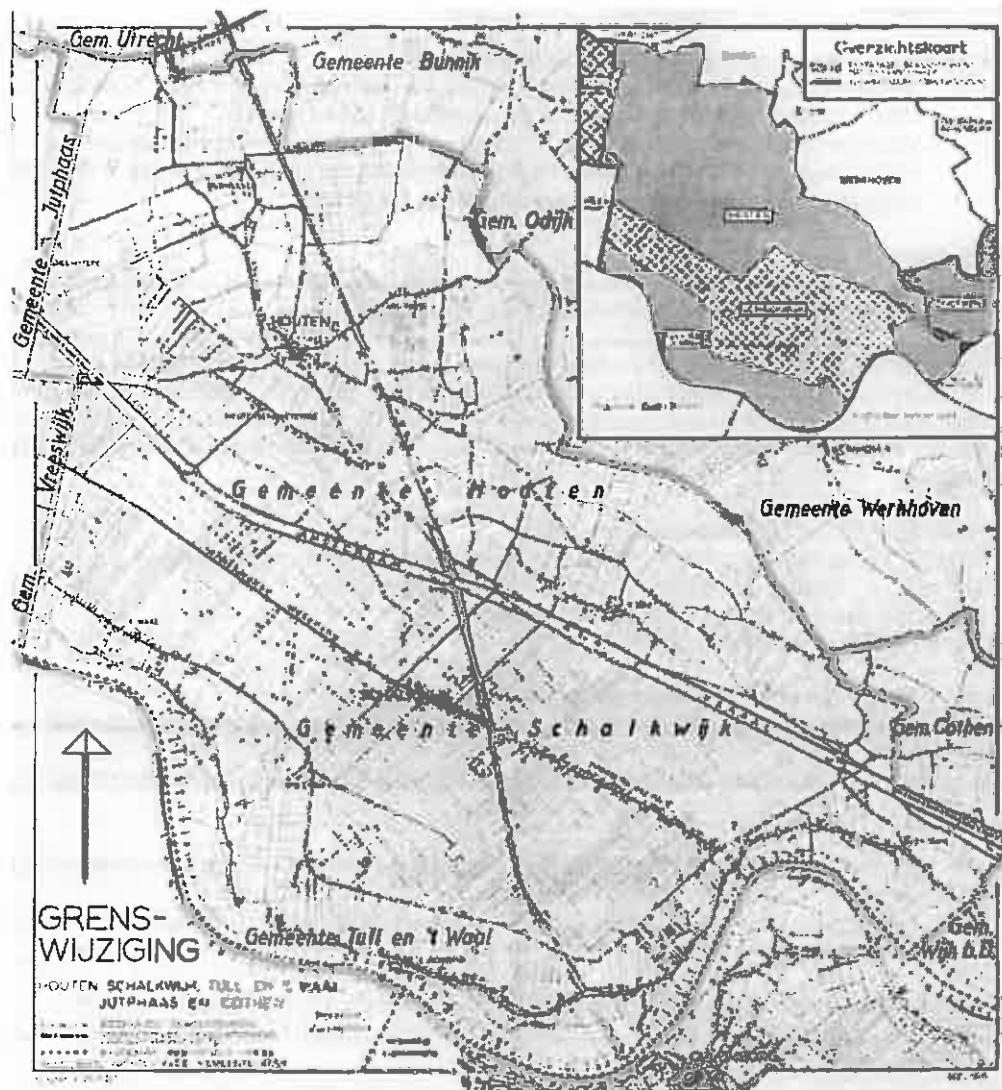
Daarna: regionale woningzoekenden.

Nieuwbouw koopwoningen boven de koopprijsgrens

Ten behoeve van verkoop de woningen boven de v.o.n. prijs van € 181.512,-- is met de ontwikkelaar Schalkwijk bv de volgende procedure afgesproken:

1. Personen die uit de kern Schalkwijk afkomstig zijn en zich kenbaar hebben gemaakt bij Schalkwijk bv zullen als eerste worden geïnformeerd. De kern Schalkwijk is gedefinieerd als de gemeentegrens van de voormalige gemeente. In bijgevoegde figuur is de voormalige gemeentegrens aangegeven.
2. Personen die tot 5 jaar geleden in Schalkwijk hebben gewoond en zich kenbaar hebben gemaakt bij Schalkwijk bv, zullen twee weken nadat de huidige bewoners uit Schalkwijk zijn geïnformeerd worden geïnformeerd over de geplande verkoop van de woningen.

3. Tot slot zullen (wederom twee weken later) de overige geïnteresseerden worden geïnformeerd en zal de verkoop van de woningen worden aangekondigd middels een advertentie in de lokale dagbladen.



figuur: voormalige gemeentegrens Schalkwijk