Gemeente Houten

# Nota van Zienswijzen(concept)

Ontwerp Verklaring van Geen Bedenkingen en Ontwerp Omgevingsvergunning Kindcentrum De Velduil en gymzaal

**UV 21185** 10 december 2021

# INLEIDING

Stichting Openbaar Onderwijs Houten heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van het Kindcentrum De Velduil en een gymzaal aan de Eggeveld 4. De aanvraag wijkt af van de geldende beheersverordening Houten Noord-Zuid en een vergunning kan verleend worden als de gemeenteraad van Houten daarvoor een Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB) afgeeft. Op 5 oktober 2021 heeft de gemeenteraad van Houten een ontwerp-VVGB afgegeven.  De ontwerp-VVGB en het Ontwerp omgevingsvergunning hebben van 28 oktober 2021 tot en met 9 december 2021 ter inzage gelegen en eenieder kon in deze periode schriftelijk of mondeling zienwijzen indienen.
Er zijn twee zienswijzen binnen de termijn ingediend. In deze nota worden deze zienswijzen beantwoord. In de nota wordt de zienswijze per onderwerp samengevat en wordt de reactie van de gemeente daarbij aangegeven.  Een kopie van de volledige zienswijzen is als bijlage aan deze nota toegevoegd. Ook is weergegeven of de zienswijze aanleiding geeft om het plan te wijzigen. De nota is anoniem. In het kader van de AVG is dat verplicht.

# Zienswijze 1

**De zienswijze is ontvangen op 7 december 2021. De zienswijze is ontvankelijk.**

## Samenvatting

Indiener haalt in de zienswijze verschillende punten aan, deze zijn hieronder puntsgewijs samengevat en daaronder van een antwoord voorzien. De zienswijze richt zich in hoofdzaak op de locatie van de gymzaal.

1.1 Indiener geeft aan dat de onderbouwing onvoldoende is en dat daarmee de ontwerpvergunning niet aan de wettelijke eisen voldoet.
1.2 Indiener geeft aan dat de plangrens niet alle delen van het plan bevat en onduidelijk is waar het plan afwijkt van de Beheersverordening Houten Noord en Zuid.
1.3 Indiener geeft aan dat onduidelijk is waarop de ontwerp vergunning is gebaseerd. De onderbouwing en de onderliggende verkeersadviezen zijn niet gelijk.
1.4 Indiener stelt dat onvoldoende gemotiveerd is waarom de gymzaal een nieuwe plek moet krijgen en welk belang daarmee gediend wordt.
1.5 Indiener stelt een alternatief plan voor waarbij zichtlijnen, sociale veiligheid, alzijdigheid, parkeren, verkeersveiligheid en flexibiliteit beter zijn dan in het voorliggende ontwerp.
1.6 Indiener geeft aan dat van het nieuwe plan per saldo meer omwonden last hebben dan bij handhaving van bestaande positie van de gymzaal.
1.7 Indiener stelt dat door de bouw van de gymzaal op de voorgestelde locatie aan de oostzijde groen verloren gaat.
1.8 Indiener stelt dat onduidelijk is waar de 22 parkeerplaatsen voor bewoners aangelegd worden.
1.9 Indiener stelt dat er een concentratie is van fiets- en autoverkeer op het Eggeveld wat leidt tot verkeersonveiligheid.
1.10 Indiener stelt dat de moestuin ook gehandhaafd kan blijven als de gymzaal aan de westzijde van het perceel gebouwd wordt.
1.11 Indiener stelt dat het aan te planten groen zicht wegneemt op de gebouwen en de alzijdigheid daarvan verminderd.
1.11 Indiener stelt dat het nieuwe ontwerp niet past binnen het stedenbouwkundig “DNA” van de wijk en van Houten en het in strijd is met de nota Proeftuin Houten 2025.
1.12 Indiener stelt dat de voetbalkooi overlast veroorzaakt voor de omwonenden en dat deze via een eigen procedure vergund en gerealiseerd moet worden.
1.13 Indiener geeft aan dat het voetpad voor de parkeervakken aan de Eggeveld beter achter de parkeervakken gelegd kan worden zodat leerlingen niet achter in – en uitstekende auto’s hoeven te lopen.
1.14 Indiener stelt dat door een aangepaste positionering de nutsvoorzieningen van de gymzaal gekoppeld kunnen worden aan de school. Daarbij ontstaat meer ruimte voor klimaat maatregelen.

Reactie gemeente

1.1 In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat het plan aan alle wettelijke eisen voldoet en past binnen beleid van Rijk, provincie en gemeente. Op relevante thema’s verkeer, milieu, geluid enz. is onderbouwd dat het plan aan de eisen voldoet. Het plan is daarmee voldoende onderbouwd, er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en het plan voldoet hiermee aan de juridische eisen.
1.2 In het verkeersadvies wordt verwezen naar parkeerplaatsen die nu buiten de plangrens vallen. De plangrens op de situatietekening bij de omgevingsvergunning is aangepast. Een groot deel van de gymzaal valt buiten het besluitgebied Maatschappelijk van de beheersverordening Houten Noord en Zuid. Het besluitvlak is nu ook op de situatietekening aangegeven.
1.3 Het verkeersrapport geeft enkele adviezen en aanwijzingen, deze zijn in het plan en in de ruimtelijke onderbouwing verwerkt. Het plan en de onderbouwing geven dus weer wat het plan uiteindelijk inhoudt. Het advies van de verkeersadviseur is om minimaal 40 parkeerplaatsen aan te leggen. Er is uiteindelijk gekozen om 40 plaatsen aan te leggen en 7 als reserve aan te houden. Deze worden aangelegd als de noodzaak daarvoor na realisatie van de school is aangetoond.

1.4 In de ruimtelijke onderbouwing moet alleen aangetoond worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Met de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het plan voldoet aan alle relevante wetten en beleidskaders. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het is niet verplicht om aan te geven waarom bepaalde keuzes gemaakt worden.

1.5 In de bijlage 2 van deze Nota van Zienswijzen is het plan van de ontwerp-omgevingsvergunning (ontwerp) toegelicht aan de hand van een aantal thema's. Tevens vindt een vergelijking plaats met het door de indieners aangedragen alternatieve inrichtingsvoorstel, waarbij de gymzaal aan de westkant van het plangebied is gepositioneerd (alternatief).

**Algemene aspecten**
Het ontwerp is een samenhangend geheel waarbij de vorm, de afmeting en de positionering van gebouwen bijdragen aan een gebalanceerde, alzijdige en verbindende inrichting. Het alternatief verzwakt genoemde aspecten.

**Parkbeleving:** Door de centrale ligging van de gebouwen is er rondom ruimte voor groen en wordt het schoolterrein bij de groenzone getrokken. Voor omwonenden zal de school een onderdeel van het Kooikerspark worden

**Verbinding groene assen.** De groene assen Geerpad/Geersloot en Kwartelweide/ Roerdompweide worden door de gekozen inrichting met het Kooikerspark verbonden.

**Zichtlijnen die verbinden.** Vanuit de woonwijk is er zicht op het schoolplein en zicht tussen en langs de gebouwen. Daarmee wordt het schoolplein verbonden met de omgeving én wordt de wijk verbonden met het Kooikerspark.

**Wandelroutes die verbinden.** Het schoolplein is overdag openbaar toegankelijk. Met de nieuwe inrichting van de gebouwen ontstaat een wandelroute over het schoolplein die de wijk met het Kooikerspark verbindt.

**Profiel Geerpad/Snoeksloot**. De breedte van de openbare ruimte aan weerszijden van de Geersloot, is ter hoogte van de Baarssloot /Eggeveld ca. 44 meter breed. De afstand tussen de woningen aan de Snoeksloot en de gymzaal is ook zo groot. Met het ontwerp wordt het profiel van de Geersloot dus niet aangetast

Hieronder volgen de reacties op vergelijkingen tussen het de ontwerp en het alternatief uit de zienswijze:

**Bezonning:** De drie grote bomen ten oosten van de ontwerplocatie van de gymzaal zullen de opbrengst van de zonnepanelen beperkt verminderen.
De schaduw valt alleen aan het begin van de dag op een deel van de zonnepanelen. Er is aan de zuid- en westzijde ongehinderde zonnestraling, Voor zover er sprake is van opbrengstverlies zal deze zeer beperkt zijn en het is daarom onnodig om de betreffende bomen hiervoor te kappen.

**Geen nissen en sociale veiligheid:** De gebouwen hebben geen nissen en dat draagt bij aan de sociale veiligheid. Het schoolplein wordt groen en open,met van alle kanten goed zicht op de gebouwen. Ook dit draagt bij aan de sociale veiligheid. Bij de alternatieve locatie wordt de sociale veiligheid niet beter.

**Alzijdige gebouwen.** Het groen bij gebouwen bestaat uit bomen of lage beplanting. Daarmee wordt het doorzicht en het zicht op de gebouwen niet helemaal weggenomen. Het doorzicht en zicht worden niet verbeterd bij de alternatieve locatie van de gymzaal.

**Parkeren.** Zoals aangegeven in het verkeersadvies zijn er 40 parkeerplaatsen nodig en deze worden ook aangelegd. Er wordt ruimte gereserveerd voor 8 extra parkeerplaatsen. Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen zijn ook plaatsen voor het halen en brengen meegenomen. Door het vervallen van het keerlusje aan het Eggeveld kan er niet meer in het

gras geparkeerd worden. Bezoekers en ouders moeten de auto's in de beschikbare parkeerplaatsen rond de school en met name aan de Roerdompweide plaatsen.

**Versterking groen.** Voor de bouw van de gymzaal op de voorgestelde plek worden er geen bomen of ander groen weggenomen binnen het profiel van de Geersloot. Het groene schoolplein zal de as van de Geersloot en het Kooikerspark nog meer verbinden. Naast een toename van ca 1000m² groen, zal ook de kwaliteit van het groen worden verbeterd door struiken die al het zicht wegnemen te vervangen door bomen en lage beplanting.

**Verkeersveiligheid fietsers/voetgangers.** In het ontwerp worden de mogelijkheden benut om fietser/voetgangers en auto's rond de school zo veel mogelijk te scheiden. Bouw van de gymzaal aan de westkant van het plan maakt dit niet beter.

**Flexibiliteit:** Het ontwerp gaat uit van 40 parkeerplaatsen die met 8 uitgebreid kunnen worden als de noodzaak na realisatie is gebleken. Ten noorden van de gebouwen is voldoende ruimte om aanpassingen in de inrichting te doen als dat noodzakelijk is. De verwachting is dat dit binnen afzienbare tijd niet nodig is.

1.6 Door de centrale opstelling van alzijdige gebouwen in het plan, is er ruimte voor groen rondom de gebouwen. De gekozen locatie van de gymzaal is daarom in het belang van alle omwonenden. Handhaving van de school en gymzaal aan de westzijde zorgt ervoor dat bewoners aan de Roerdompweide met de huidige stenige situatie blijven zitten.

1.7 De gymzaal wordt gebouwd op een plek die nu vooral parkeerplaats en rijbaan is. Groen van de keerlus komt grotendeels terug als groen op het schoolplein en de daar aanwezige notenboom blijft gehandhaafd. Op de locatie van de huidige voetbalkooi komt de gymzaal. Op de oude locatie van de gymzaal komt een groene inrichting. Per saldo neemt de hoeveelheid groen in het plan met ca. 1000 m² toe.

1.8 Binnen het totaal van de 40 noodzakelijke parkeerplaatsen zijn de 22 parkeerplaatsen voor omwonenden meegerekend. Uitgangspunt is dat de docenten niet direct bij de school parkeren, maar iets verder weg. In de regel staat overdag bij de woningen ongeveer de helft van het aantal auto's dat daar 's avonds en 's nachts geparkeerd staat. Voor het halen en brengen moeten er direct bij de school plaatsen vrij zijn. Maar ook daar is overdag de helft van de auto's van de bewoners weg, dus ook die plekken kunnen ingezet worden.

1.9 Het zwaartepunt van het fietsparkeren is naar het zuiden richting Kooikerspark verplaatst.
Zo worden leerlingen en ouders gestimuleerd om via de daar aanwezige vrij liggende fietspaden naar de school te komen. Het brengen van kinderen met de auto vindt hoofdzakelijk plaats aan de noordzijde, aan het Eggeveld. Zo zijn de fietsers en voetgangers meer gescheiden en is er geen sprake meer van concentratie van verkeersstromen.

1.10 De moestuin is nu op zijn huidige locatie opgenomen in het plan. Zo is het een mooie toevoeging aan het plan. Bijkomend voordeel is dat de moestuin niet verplaatst hoeft te worden.

1.11 De gebouwen zijn alzijdig en hebben geen achterzijde. Het groen bij de gevels is laag en moet voorkomen dat er te dicht langs ramen gelopen wordt waar les gegeven wordt. Daar waar bomen staan is er onder de kruin door voldoende zicht op de gevel. Er komen rond de gebouwen geen struiken die al het zicht wegnemen..

1.12 Het stedenbouwkundig DNA van Houten heeft vooral betrekking op de verkeersstructuur. Dit betekent: een rondweg met inprikkers en "doodlopende" wijkontsluiting, doorgaande, vrij liggende fietspaden die direct naar centrum en station voeren. Scholen worden achter in de wijk, op verkeersluwe plekken gebouwd, aan doorgaande, vrij liggende fietspaden. De groenstructuur heeft een centrale groezone, wijk- en buurtparken. De nieuwbouw van De Velduil past binnen dit DNA en geeft geen wijzigingen in de verkeers-of groenstructuur.
De toekomstvisie Proeftuin Houten 2025 is uit 2015 en is grotendeels achterhaald. De stedenbouwkundig adviseur en kenner van de stedenbouwkundige structuur in Houten, heeft het ontwerp van de architect voor het nieuwe Kindcentrum De Velduil goedgekeurd.
De gymzaal is buiten het profiel van de Geersloot getekend.

1.13 De nieuwe locatie van de voetbalkooi is geen onderdeel meer van de omgevingsvergunning voor de school en de gymzaal. De voorkeurplek in de groenzone bij de Roerdompweide geldt

nog steeds. Gezien de discussie rond de voetbalkooi is het beter de plaatsing daarvan via een eigen proces en participatie van de direct omwonenden te laten verlopen.

1.14 Het is inderdaad beter om het voetpad waar de leerlingen lopen tussen de parkeervakken en het schoolplein te leggen. Dit is op de situatietekening aangepast.

1.15 De school en de gymzaal komen bij verschillende partijen in beheer. Elk gebouw krijgt daarvoor zijn eigen nutsaansluiting en meters. Het ontwerp voldoet aan de klimaateisen en regenwater wordt via wadi's op het schoolterrein geïnfiltreerd.

Deze zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingenvan de omgevingsvergunning:

- De plangrens op de situatietekening is gewijzigd zodat alle elementen binnen de vergunning ook binnen deze plangrens vallen.
- De situering van parkeervakken aan de Eggeveld is gewijzigd en het voetpad is tussen de parkeervakken en het schoolplein gelegd. Dit is ook zo aangepast bij de parkeervakken aan de Roerdompweide. Dit is opgenomen in de situatietekening van de omgevingsvergunning.
- De fietsparkeerplaatsen zijn meer naar het zuiden van het Kooikerspark verplaatst en dit is opgenomen in de situatietekening van de omgevingsvergunning.
- De grens van het besluitgebied is aangegeven op de situatietekening van de omgevingsvergunning en is ook tekstueel aangepast in de omgevingsvergunning

## Zienswijze 2

## De zienswijze is ontvangen op 24 november 2021. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting
Indiener stelt voor het gehele ontwerp een kwartslag te draaien

2.1 Indiener stelt voor het plan een kwartslag te draaien, zodat de school meer prominent naar voren komt en de gymzaal meer naar de achtergrond wordt verplaatst. Dit om tegemoet te komen aan eventuele ingediende bezwaren.

Reactie gemeente:

2.1 Er is een zienswijze binnengekomen (zienswijze 1) waarbij wordt voorgesteld om de gymzaal naar de westkant van het plan te verplaatsen. Het voorstel om het plan een kwartslag te draaien maakt dat de gymzaal nog steeds aan de oostzijde van het plan staat en komt niet tegemoet aan dat bezwaar.
Het ontwerp gaat uit van alzijdige gebouwen die centraal op het schoolterrein staan met rondom groen.
Gebouwen zijn zo geplaatst dat zichtlijnen en wandelroutes de wijk en het Kooikerspark verbinden. Er is goed zicht op het schoolplein en de gebouwen waardoor de sociale veiligheid wordt bevorderd.
In de alternatieve ontwerp van de school en de gymzaal worden deze zichtlijnen en wandelroutes te niet gedaan en gaat de verbinding tussen wijk en groenzone grotendeels verloren.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van de omgevingsvergunning.

---+---+---+---

Bijlage bij de nota van Zienswijzen:

- Bijlage a-1-a: Zienswijze 1. d.d. 7 december 2021
- Bijlage a-1-b: Zienswijze 2  d.d. 24 november 2021.
- Bijlage a-2-c:  Aanvullende onderbouwing locatie gymzaal/vergelijking modellen OOH
- Bijlage:a-2 d;  Aangepaste situatietekening d.d.24  december 2021