

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35  
4811 GB Breda  
076 – 5225262  
info@c5s.nl  
www.c5s.nl  
20083802

telefoon  
email  
internet  
kvk Breda

**MEMO**

Project : De Geer  
Opdrachtgever : gemeente Houten  
Contactpersoon :  
Datum : 26-11-2018  
Referentie : 161646n11  
Onderwerp : notitie beoordeling plan CZP  
Behandeld door :

**Inleiding**

Op 6 april zijn de twee ingediende plannen voor de locatie De Geer in Houten beoordeeld en gewaardeerd. Tijdens de bijeenkomst is voor verschillende disciplines een visie op de beoordeling gegeven. In onderstaande notitie wordt die visie voor de aspecten stedenbouw, verkeer en groen schriftelijk samengevat. Vanwege de onlosmakelijkheid van stedenbouw en groen, zeker voor wat betreft de locatie De Geer, zijn deze onder een kopje samengebracht. Daarbij worden de plannen aangehaald onder de namen 'Familie De Geer' en 'plan CZP'.

**Stedenbouw en groen****beoordelingskader**

Het ensemble van de Grote en de Kleine Geer is een relict van het boerenbedrijf dat tot voor de eerste groeitaak van Houten solitair midden tussen de landerijen aan de oostzijde van het spoor was gelegen. Bij de stedenbouwkundige planvorming voor die eerste groeitaak is het ensemble opgenomen in de voor Houten kenmerkende Groenzone, die van west naar oost Houten dooradert. Destijds is er bewust voor gekozen om het cultuurhistorisch waardevolle ensemble niet op te nemen in de bebouwingsstructuur van de aangrenzende nieuwbouwwijken, maar deze als een autonoom onderdeel van het stedelijk weefsel herkenbaar te laten zijn. Door deze beide aspecten wordt het bijzondere karakter van het ensemble benadrukt.

**beoordeling**

De karakteristieke tuin bij De Grote Geer (met esdoornhaag en bomen) aan de noordzijde van het monument blijft intact en een herkenbaar onderdeel van het cultuurhistorische waardevolle complex. De situering, oriëntatie en de architectonische uitwerking van de toegevoegde nieuwbouw in het plan CZP maken dat er een duidelijk herkenbaar ensemble in de groene omgeving aanwezig is. Die groene omgeving is vanwege de diverse doorsteekjes in het plan voelbaar en bereikbaar. De architectonische en stedenbouwkundige vormgeving laten het daarbij toe dat er twee woningen meer dan in de startnotitie aangegeven worden gerealiseerd.

**conclusie**

Met het plan CZP wordt een passende invulling gegeven, die recht doet aan het ensemble van De Grote en De Kleine Geer. Het geheel blijft een afzonderlijk herkenbaar geheel, gelegen tussen de nieuwbouwwijken in een groene omgeving.

## **Verkeer**

### beoordelingskader

In de uitgangspuntennotitie wordt gesteld dat bij de plannen voldaan dient te worden aan de gemeentelijke parkeernormen.

### beoordeling

In het openbaar gebied worden 22 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de 11 woningen buiten De Grote Geer worden geldt -wanneer we uitgaan van de hoogste norm- een parkeernorm van  $11 \cdot 1,9 = 20,9$  parkeerplaatsen. Waarschijnlijk is voor het merendeel van de woningen een norm van 1,7 pp/won ook reëel. Gesteld kan daarom worden dat de parkeerplaatsen in het openbaar gebied, tezamen met de 4 parkeerplaatsen op eigen terrein bij De Grote Geer voorzien in de parkeerbehoefte.

### conclusie

Het plan voldoet qua parkeernormen.