

**Casnummer: 18CV000153**

Aan: Raadslid of -leden B-INFO: Collegebrieven

**Griffie gemeente Houten****Ruimtelijke Ontwikkeling**

Onderdoor 25  
 Postbus 30, 3990 DA Houten  
 Telefoon 030 639 26 11  
 Fax 030 639 28 99  
 E-mail: gemeentehuis@houten.nl  
 Internet: www.houten.nl

Aan de leden van de raad  
 i.a.a. de commissieleden

Datum  
 27 maart 2018

Uw kenmerk  
 18 GR 0134

Uw brief van  
 21 maart 2018

Ons kenmerk  
 18400237

Bijlagen  
 3

Onderwerp  
 Start participatieperiode Grassen Noord

gemeente Houten



Geachte leden van de raad,

In deze collegebrief informeren wij u over een participatieperiode over vijf themakaarten voor Grassen Noord. Deze participatieperiode zal t.z.t. worden gevolgd door besluiten van de raad. Ook dit vervolg schetsen wij voor u in deze brief.

**Aanleiding**

Het college heeft in oktober ontheffing verleend<sup>1</sup> aan de curator van Megahome voor verkoop van het gebied in bestemmingsplan Hofstad III Loerik V aan Jansen Bouwontwikkeling uit Wijchen. In de verkoopovereenkomst zijn de voorwaarden (bijlage 1) benoemd waaronder de gemeente medewerking hieraan verleende<sup>2</sup>. Partijen zijn bij deze verkoop overeengekomen dat het aantal sociale huurwoningen toeneemt van 50 naar 90 en de vraag uit de Woonvisie gaat invullen en dat zowel de woningen als de openbare ruimte duurzaam wordt uitgevoerd conform het beleid uit Programma Duurzaam en Water – en Rioleringsplan.

Recent is in een overleg tussen Jansen en Gemeente Houten vastgesteld dat het verkavelingsplan, dat vervat is in vijf themakaarten (Verkaveling, Woningen, Vraagpunten Parkeren en Veranderingen), zie daarvoor bijlage 2, op instemming van beide partijen kan rekenen.

**Kernboodschap**

We hebben voornamelijk ingestemd het bijstellen van het bestemmingsplan op een zevental punten. Het gaat om:

- a) de woningen in plandeel Zuidwest worden niet aan een ontsluitingsweg maar aan een verblijfsgebied gesitueerd;
- b) de westelijke verbindingsweg tussen plandeel Noord en plandeel Zuid mag vervallen;
- c) het situeren van gestapelde woningen in deelgebied Zuidwest wordt niet uitgesloten, mits de bouwhoogte binnen de regels blijft;
- d) in plandeel Zuidoost komen vijf zijstraten in plaats van vier en minder openbaar groen;
- e) het geprojecteerde parkeerterrein voor basisschool De Vlinder mag worden ontsloten via een weg, over de rand van het speelveld, in plaats van via een onderdoorgang;
- f) de woningen in plandeel Noordoost krijgen een beperkt andere bouwcontour op iets grotere afstand van bestaande woningen;
- g) de geprojecteerde asverspringingen op de Verlengde Kamgras mogen vervangen worden door drempels of gelijkwaardige snelheidsremmers.

Verder gaan wij het exploitatieplan herzien op basis van de Themakaarten en de eerdere besluitvorming over de voorwaarden aan verkoop aan Jansen Bouwontwikkeling (bijlage 1).

<sup>1</sup> van de aanbiedingsplicht in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten

<sup>2</sup> <https://bis.houten.nl/bis/pdf/document/downloadPdf/collegebrief-herstart-ontwikkeling-hofstad-iii-grassen-noord/>



## Participatie

De volgende stap is dat wij de 5 themakaarten Grassen Noord vrijgeven voor participatie door omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden. Op deze wijze meten wij bij hen het draagvlak voor de plannen. Het spreekt voor zich dat nieuwe inzichten die wij uit deze participatieperiode krijgen, worden verwerkt in de themakaarten en dat dus ook de eerdergenoemde zeven punten in dat geval nog gewijzigd kunnen worden.

De communicatieplanning is als bijlage 3 toegevoegd aan deze brief. Hierin kunt u lezen met wie wanneer wordt overlegd.

## Consequentie: een mijlpaal

Met de overeenstemming, die wij met Jansen hebben bereikt, is een eind gekomen aan 18 jaar juridische procedures. Dit is voor het eerst, op het door de gemeente eenzijdig<sup>3</sup> vastgestelde bestemmings- en exploitatieplan na, dat een op uitvoering gericht en acceptabel plan op tafel ligt. Wij zijn verheugd dat de uitvoering daarbij een grote stap dichterbij is gekomen.

## Wat betekent dit voor de raad(procedureel)

De raad wordt gevraagd kennis te nemen van de documenten als voorbereiding op later te nemen beslissingen.

De raad moet in het komende jaar besluiten nemen over de volgende procedures:

- het herzien van het exploitatieplan<sup>4</sup>
- het nemen van noodzakelijke ruimtelijke besluiten; gekozen moet worden uit de volgende mogelijke procedures
  - o het vaststellen van een beleidsdocument voor het gebied Grassen Noord, waarin vervat zijn: de definitieve themakaarten<sup>5</sup> en de notitie voorwaarden; de raad kan voor omgevingsvergunningaanvragen, die passen in het beleidsdocument, stellen dat geen verklaring van geen bedenking is vereist;
  - o het vaststellen van een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan<sup>6</sup> of
  - o het geven van de benodigde verklaringen van geen bedenking voor binnengekomen omgevingsvergunningaanvragen, die afwijken van het bestemmingsplan, niet te vergunnen zijn als kruimelgeval en ook bouwkosten hebben die groter zijn dan € 500.000,-.

Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met P.J. Bos via telefoonnummer (030) - 63 92 611.

Met vriendelijke groet,

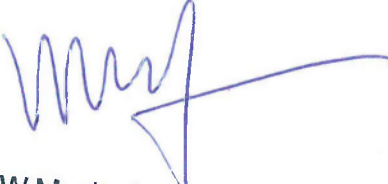
het college van burgemeester en wethouders

de secretaris,

de burgemeester,



A.J. Barink, loco



W.M. de Jong

- Bijlagen(n):
1. Notitie voorwaarden
  2. Vijf themakaarten
  3. Communicatieplanning

<sup>3</sup> De voormalige eigenaar Megahome heeft door haar opstelling hier geen inspraak in gehad

<sup>4</sup> Het exploitatieplan moet structureel worden herzien omdat de inbrengwaarde van de grond, het verkavelingsplan en het aantal in het exploitatieplan berekende woningen verandert. Dit geeft andere exploitatiebijdragen per woning. Deze exploitatiebijdragen moet de gemeentelijke kosten (vooral plankosten, bovenwijkse kosten, enige uitvoeringskosten) dekken.

<sup>5</sup> Deze worden gemaakt na afloop van de participatieperiode

<sup>6</sup> Alleen die gedeelten worden herzien, die afwijken van het bestemmingsplan. Zie daarvoor de Themakaart Veranderingen