

# Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 2018-072

Houten, 4 december 2018



gemeente Houten

## Onderwerp:

Herontwikkeling Grote Geer en Kleine Geer inclusief aangrenzend parkeerterrein

## Beslispunten:

1. De nieuwe invulling van de locatie Grote Geer en Kleine Geer, inclusief aangrenzend parkeerterrein vast te stellen.
2. In het kader van de herontwikkeling de coördinatieregeling van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van de volgende besluiten:
  - a. bestemmingsplan;
  - b. omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen, monumenten, aanleg.

---

## Samenvatting

Met CZP Investments B.V. is een koop- en realisatieovereenkomst afgesloten. Hierin is opgenomen dat een plan wordt opgesteld voor de herontwikkeling van de Grote Geer, Kleine Geer en aangrenzend parkeerterrein. Het plan dat met inbreng van de omwonenden is ontwikkeld geeft weer hoe de ontwikkeling eruit gaat zien. Daarbij is rekening gehouden met de aspecten duurzaamheid, stedenbouw en verkeer.

Om een heldere en inzichtelijke procedure voor de herontwikkeling van de Kleine Geer, Grote Geer en aangrenzend parkeerterrein te doorlopen wordt voorgesteld om de coördinatieregeling van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) toe te passen. De coördinatieregeling is een instrument om verschillende procedures die noodzakelijk zijn voor vergunningverlening gezamenlijk te doorlopen. Zodoende is het mogelijk de procedure voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gelijktijdig te doorlopen. Voordat procedures worden gestart, wordt de gemeenteraad voorgesteld in principe in te stemmen met het projectplan.

---

## Aanleiding

In juni 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met aankoop van de Kleine Geer en gelijktijdig de startnotitie vastgesteld voor de ontwikkeling op deze plek (zie bijlage 1). Hierin is opgenomen dat zowel de Grote Geer als de Kleine Geer getransformeerd kunnen worden naar woningen waarbij er daarnaast een kleinschalige nieuwbouwontwikkeling op het naastgelegen parkeerterrein gerealiseerd kan worden.

Op basis van deze startnotitie is een informatiememorandum opgesteld en uitgezet in de markt. Twee partijen hebben een plan van aanpak en een grondaanbieding gedaan aan de gemeente. De kwaliteit van de plannen van aanpak zijn door de gemeente getoetst aan de kaders die in de startnotitie zijn gesteld.

Op basis hiervan is medio 2018 een koop- en realisatieovereenkomst met CZP Investments B.V. afgesloten onder voorwaarde dat zij in een gezamenlijk participatietraject met de buurt tot een definitieve uitwerking komen voor deze locatie en dit middels een projectplan/schetsplan voorleggen aan de gemeente (zie bijlage 2).

Dit proces heeft de laatste maanden plaatsgevonden en heeft geleid tot het volgende plan:

- Het verbouwen van de Grote Geer tot een gezinshuis met begeleid wonen.
- Het opsplitsen van de Kleine Geer in twee gezinswoningen.
- Het oprichten van drie seniorenwoningen en zes gezinswoningen achter en naast de Kleine Geer.

Omdat het voorliggend plan voorziet in woningen past dit niet binnen de bestaande gebruiksdoelen van de geldende Beheersverordening Houten Noord en Zuid. Er kan alleen medewerking worden verleend aan het plan via een voor dit perceel nieuw op te stellen bestemmingsplan. Omdat de gemeenteraad het orgaan is dat te zijner tijd beslist over de vaststelling van het bestemmingsplan, wordt in dit voorstel ook aandacht besteed aan een eerste inhoudelijke afweging.



2018-072

---

## Beoogd effect

---

Te kunnen starten met het doorlopen van de ruimtelijke procedures om hierna te kunnen aanvangen met de bouw en verdere invulling van deze locatie.

---

## Argumenten per beslispunt

---

*1.1 Het voorliggend plan voldoet in hoge mate aan de randvoorwaarden die gesteld zijn in de door de raad vastgestelde startnotitie.*

De startnotitie bevat programmatische uitgangspunten voor wat betreft de programma's, stedenbouw, verkeer, duurzaamheid, openbare ruimte en financiën. Op al deze aspecten is het voorliggend plan getoetst en het voldoet op bijna alle punten. De enige afwijking betreft het aantal woningen: de startnotitie gaat uit van 5 tot maximaal 10 woningen, terwijl er in het voorliggend plan 12 woningen voorzien zijn. Deze afwijking wordt echter door de omgeving niet als bezwaarlijk ervaren. Gezien de huidige druk op de woningmarkt kan zelfs gesteld worden dat dit een 'welkome' afwijking is.

Het plan is ook extern getoetst door een stedenbouwkundig bureau. De bevindingen zijn terug te vinden in bijlage 4. In deze bijlage worden tevens de toetsing aan de overige aspecten uit de startnotitie weergegeven.

*1.2 Het plan is tot stand gekomen middels uitgebreide participatietraject.*

Er heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden waarvoor alle direct omwonenden zijn uitgenodigd. Er zijn drie bijeenkomsten georganiseerd waarin de buurt betrokken werd bij de totstandkoming van het plan. De ontwikkelaar had hiervoor een architect en een extern participatiebureau ingeschakeld. Dit uitgebreide traject heeft geleid tot het voorliggend plan.

*1.3 Het voorliggend plan omvat een gezinshuis in de Grote Geer.*

Ondanks het feit dat bij het opstellen van de startnotitie geen criteria zijn gesteld aan de component wonen en zorg, is één van de bijzonderheden in dit plan dat er een gezinshuis in de Grote Geer wordt gerealiseerd. In een gezinshuis worden kinderen opgevangen die vanwege omstandigheden (tijdelijk) niet thuis kunnen wonen. Binnen de gemeente is een groot tekort aan dit soort voorzieningen voor kinderen. Vanuit het belang van Jeugdhulp, is het goed om te zien dat de oude, monumentale Grote Geer hiervoor benut kan worden. Hierdoor kan zorg aan Houtense kinderen dichtbij worden verzorgd en kan worden bijgedragen aan het reduceren van de kosten voor jeugdhulp.

*2.1 Door het toepassen van de coördinatierегeling wordt het proces helder en inzichtelijk*

Artikel 3.30 Wro biedt een wettelijke grondslag om de voorbereiding en bekendmaking voor de realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente gecoördineerd af te doen. De besluiten met betrekking tot het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden op grond hiervan gelijktijdig, in plaats van via afzonderlijke procedures, behandeld en ter inzage gelegd. Het proces voor de belanghebbenden, zowel voor omwonenden als de aanvrager is overzichtelijk. Tegen het definitieve besluit kan rechtstreeks beroep bij de Raad van State worden ingediend.

*2.2 Door het toepassen van de coördinatierегeling is sneller duidelijkheid over de besluiten.*

De gecoördineerde afdoening leidt tot tijdswinst van circa 6 maanden ten opzichte van het afzonderlijk van elkaar doorlopen van de procedures.

Tegen de besluiten die na de gecoördineerde voorbereidingsprocedure worden genomen kan beroep worden ingesteld. De afhandeling van de beroepen vindt in één keer plaats. Ingevolge artikel 8.3 Wro is er één enkele beroepsprocedure bij maar één instantie, de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

---

## Kanttekeningen

---

*1.1 Het projectplan wijkt op één punt af van de startnotitie.*

Het aantal woningen dat opgenomen is in het projectplan wijkt op één punt af van de vastgestelde startnotitie. In de startnotitie zijn maximaal 10 woningen opgenomen, in het voorliggende plan zijn 12 woningen voorzien. Omdat de buurt dit niet problematisch vindt, de ruimtelijke impact gelijk blijft en op dit moment behoefte is aan extra woningen wordt dit niet als bezwaarlijk gezien.

---

## **Participatie**

---

Ten tijde van indiening van dit voorstel is door de initiatiefnemer actie ondernomen om de omgeving mee te nemen in de (concept)plannen. Het plan is besproken met omwonenden, waarbij individuele gesprekken tussen omwonenden en de ontwikkelaar hebben plaatsgevonden.

De ontwikkelaar heeft informatieavonden georganiseerd in de Grote Geer en Kleine Geer voor een bredere groep omwonenden en belanghebbenden. De genodigden hebben de plannen ingezien en met de ontwikkelaar gesproken over de voorgenomen ontwikkeling. Hiervan zijn verslagen gemaakt (zie bijlage 3).

De ontwikkelaar heeft ook een website opgericht die voor eenieder toegankelijk is met informatie over de ontwikkeling. Volgens de ontwikkelaar is door omwonenden en belanghebbenden overwegend positief gereageerd, maar er zijn ook een aantal aandachtspunten meegegeven waarmee in het projectplan rekening is gehouden, zoals voldoende parkeergelegenheid. Om hiervoor te zorgen heeft CZP Investments B.V. de parkeernorm, zoals vastgesteld in de parkeernota ruimer toegepast. Per woning zullen twee parkeerplaatsen op het gezamenlijk parkeerterrein worden opgenomen en nog twee extra parkeerplaatsen op eigen terrein. Een ander aandachtspunt waren de bergingen aan de zuidelijke rand die door omwonenden minder goed werden ontvangen. Deze bergingen zijn vervangen door een heg en de nieuwe bergingen worden inpandig gemaakt.

Deze aandachtspunten en aanpassingen zijn in het participatieverslag opgenomen die in bijlage 3 is toegevoegd.

---

## **Financiën en formatie**

---

De kosten en opbrengsten komen ten laste van de grondexploitatie van de Grote Geer/Kleine Geer.

Geen financiële consequenties Wet M&O, VPB en/of BTW

---

## **Communicatie**

---

Direct omwonenden zullen worden geïnformeerd over de te volgen planologische procedures en de mogelijkheid in het kader daarvan eventuele zienswijzen naar voren te brengen.

---

## **Voortgang**

---

Na vaststelling van het plan wordt verder gegaan met het (laten) uitwerken van een aanvraag omgevingsvergunning en een voorontwerp-bestemmingsplan.

Na het raadsbesluit zal het coördinatiebesluit openbaar bekend worden gemaakt. Nadat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zullen voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning, de ontwerpbesluiten worden opgesteld. Deze zullen gezamenlijk schriftelijk en elektronisch bekend worden gemaakt en met alle stukken gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Tegen die ontwerpbesluiten kunnen door een ieder zienswijzen naar voren worden gebracht.

---

## **Evaluatie**

---

N.v.t.

Houten, 4 december 2018  
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten  
de secretaris, de burgemeester,

H.S. den Bieman

W.M. de Jong

---

**Meegezonden bijlagen bij dit voorstel**

---

1. Startnotitie juni 2017
2. Projectplan d.d. 14-11-2018
3. Verslagen participatie-avonden en plan van aanpak
4. Toetsing stedenbouw, groen, duurzaamheid, openbare ruimte en financiën, d.d. 26-11-2018

---

**Verantwoordelijke wethouder(s)**

---

- 1e PoHo: Wethouder Geerdes  
2e PoHo: N.v.t.

---

**Zaaknummer**

---

18CV000476

---

**Collegevoorstelnummer**

---

BWV18.0368

# Raadsbesluit

Voorstelnummer: 2018-072



Gemeente Houten

## Onderwerp

Herontwikkeling Grote Geer en Kleine Geer inclusief aangrenzend parkeerterrein

1. De nieuwe invulling van de locatie Grote Geer en Kleine Geer, inclusief aangrenzend parkeerterrein vast te stellen.
2. In het kader van de herontwikkeling de coördinatie-regeling van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van de volgende besluiten:
  - a. bestemmingsplan;
  - b. omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen, monumenten, aanleg.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 22 januari 2019.

De raad van de gemeente Houten,  
de griffier, de voorzitter,

W. van Zanen

W.M. de Jong