

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.221173 / D.1589211
Datum document	20 maart 2025
Onderwerp	Optoppen Bovenmaatweg 333
Opsteller	Teurlings, Erik
Afdeling	team Omgevingsbeleid
Portefeuillehouder	R. Boom
Vergadering van	-Niet van toepassing
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Datum besluit	24 juni 2025

Toelichting besluit

- | | |
|---------------|---|
| Advies | <ol style="list-style-type: none"> 1. Instemmen met toepassing van een afwijkingsprocedure (artikel 2.12, lid 1 a2 Wabo) voor de realisatie van twee extra bouwlagen op het complex Bovenmaatweg 333 ten behoeve van zorgwoningen voor Sherpa en twee extra sociale huurwoningen. 2. Het vaststellen van een hogere geluidwaarde voor het plan, e.e.a. conform bijgevoegd ontwerpbesluit. |
|---------------|---|

Gewijzigd besloten

Aanleiding	Op 17 november 2022 heeft u een positieve grondhouding ingenomen over het verzoek van De Alliantie om het gebouw Bovenmaatweg 333 met twee bouwlagen uit te breiden (optoppen) ten behoeve van het uitbreiden en aanpassen van zorgwoningen en het toevoegen van twee sociale huurwoningen. Daarnaast heeft u
-------------------	---

besloten een definitief standpunt in te nemen nadat de Alliantie het participatieproces heeft doorlopen. Zie zaaknummer Z.221173 / D.1318051.

De Alliantie heeft op 18 juli 2023 en 26 september 2024 een informatieavond voor omwonenden georganiseerd. Zie bijlagen.

Na verhuizing van de Oekraïense vluchtelingen heeft de Alliantie eind december 2023 de omgevingsvergunning aangevraagd. Het plan voldoet op enkele punten niet aan het bestemmingsplan Huizermaat Noord Oost (2009). Omdat de aanvraag is ingediend voor 1 januari 2024 dient nog met toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Het initiatief van de Alliantie omvat een uitbreiding van 16 naar 38 zorgwoningen voor Sherpa en een uitbreiding van 12 naar 14 zelfstandige sociale huurwoningen. Het bestemmingsplan geeft een maximale goothoogte van 10 meter en een maximale bouwhoogte van 15 meter. Door het optoppen van het tweelaagse deel met twee lagen en het drielaagse deel met één laag vindt op enkele plekken een overschrijding plaats van de maximale goothoogte. De ruimtelijke impact hiervan is echter beperkt ten opzichte van een gebouw dat volledig past in het bestemmingsplan. Eerder is beoordeeld dat er rondom het gebouw voldoende parkeerruimte aanwezig is voor deze ontwikkeling.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is akkoord met het definitieve ontwerp.

Bestemmingsplan Huizermaat Noord Oost (2009)

Doel/beoogd effect

Binnenstedelijke verdichting door het optoppen van bestaande bebouwing ten behoeve van zorgwoningen en sociale huurwoningen.

Argumenten

1. Het plan is op drie punten in strijd met het bestemmingsplan Huizermaat Noord Oost (2009). Op deze punten is het plan echter niet in strijd met een 'goede ruimtelijke ordening'.

Hieronder lichten we per punt toe waarom het strijdig is met het bestemmingsplan en waarom wordt geadviseerd om van het bestemmingsplan af te wijken.

Zorgwoningen

In artikel 19.1.1 van de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat de gronden zijn bestemd voor woondoeleinden. Het bouwplan voorziet in de bouw van 22 zorgappartementen. Het bouwplan is hierdoor in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan

Het gebouw is in 1988 gebouwd als gezinsvervangend tehuis en 12 HAT-eenheden. Sherpa maakte destijds ook al gebruik van de Bovenmaatweg 333 en verleende er zorg. Aan het gebruik als zorgwoningen verandert dus niets.

Op basis van artikel 4 lid 9 van bijlage II Bor (kruimelafwijking) is het mogelijk de functie te wijzigen voor de realisatie van de 22 zorgwoningen.

Goothoogte

In artikel 19.2.2 van de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat de goothoogte niet hoger mag zijn dan 10 meter. Het bouwplan is hierdoor in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan.

De goothoogte wordt door een aantal dakkappen en twee trappenhuizen overschreden. Dit zijn echter ondergeschikte elementen met een beperkte impact op de omgeving.

Met art. 4 lid 1 van bijlage II Bor (kruimelafwijking) kan worden afgeweken van de bouwregels voor het realiseren van een hogere goothoogte.

Parkeernormen

In artikel 21.1 van de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat de parkeernorm voor Wonen 1,8 parkeerplaatsen per woning is. Voor zorgwoningen is geen parkeernorm opgenomen.

In 2022 is door de verkeerskundige geadviseerd dat er voldoende parkeerruimte in de omgeving beschikbaar is om de extra parkeerbehoefte op te vangen. Zie collegebesluit 17 november 2022 (Z.221173 / D.1318051). Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de toen gangbare CROW-normen: 1,1 parkeerplaatsen voor de zelfstandige woningen en 0,6 voor de zorgwoningen. Deze normen wijken af van de normen in het bestemmingsplan maar passen bij het toekomstige gebruik.

Met hanteren van deze CROW-normen zijn er binnen een redelijke afstand voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast worden er twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Er kan aan het gebruik van CROW-normen en het gebruik van bestaande openbare parkeerplaatsen worden meegewerkt middels de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden in artikel 21.5, 21.6 en 21.8 van het bestemmingsplan.

2. Zie bijgevoegd “Ontwerpbesluit hogere geluidwaarde(n) Wet geluidhinder - Bovenmaatweg 333” (bijlage 5)

Kantttekeningen	<i>Met betrekking tot 1.3 Parkeernormen</i> In artikel 21.5 en 21.8 van het bestemmingsplan wordt verwezen naar verouderde CROW-richtlijnen. Voor het bepalen van de parkeernormen is uitgegaan van de in 2022 geldende CROW-normen. Een nieuwe beoordeling van het parkeervraagstuk kan mogelijk tot een ander advies leiden. We adviseren echter om het aantal parkeerplaatsen niet opnieuw te toetsen, ook omdat het aantal woningen ongewijzigd is. De besluitvorming in 2022, waarvan het verkeerskundig advies onderdeel was, is voor de Alliantie uitgangspunt geweest om de plannen verder uit te werken. Het getuigt van een betrouwbare overheid om in principe niet te tornen aan een eerder genomen besluit.
Alternatieven	-
Financiën	Er zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten met betrekking nadeelcompensatie (voorheen planschade) en kostenverhaal eventuele noodzakelijke aanpassingen openbare ruimte.
Participatie	De Alliantie heeft op 18 juli 2023 een informatieavond voor omwonenden georganiseerd. De Alliantie heeft tijdens deze informatiebijeenkomst een schetsplan gepresenteerd. De belangrijkste zorg is dat de optopping zorgt voor minder privacy bij de bewoners die naast het gebouw wonen. In het definitieve ontwerp is daarom gekeken naar de balkons, dakkappen en is de vierde bouwlaag voorzien van een schuin dakvlak. Op 26 september 2024 heeft de Alliantie een tweede participatiebijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze informatiebijeenkomst is het nieuwe ontwerp en een bezonningsstudie gepresenteerd en zijn onder andere vragen over parkeren beantwoord.
Communicatie	De Alliantie zal van uw besluit op de hoogte worden gebracht.
Uitvoering en evaluatie	Beslist u conform dit advies dan wordt de zaak verder afgewikkeld via het gebruikelijke afdelingsmandaat. Het betreft hier een reguliere omgevingsvergunning met kleine afwijking.

Geheimhouding | N.v.t

Mede geadviseerd door |

Bijlagen	Bijlage 1: Verslag informatieavond 18 juli (Alliantie) Bijlage 2: Presentatie informatieavond 18 juli (Alliantie) Bijlage 3: Uitnodiging omwonenden informatieavond 18 juli (Alliantie) Bijlage 4: Terugkoppeling informatieavond 26 september 2024 (Alliantie) Bijlage 5: Ontwerpbesluit hogere geluidwaarde(n) Wet geluidhinder - Bovenmaatweg 333
-----------------	---