

## Besluit van college B&W van Huizen

<b>Zaaknummer / Documentnummer</b>	Z.210266 / D.1440881
<b>Datum document</b>	8 december 2022
<b>Onderwerp</b>	Principebesluit herontwikkeling Trompstraat 1
<b>Opsteller</b>	Teurlings, Erik
<b>Afdeling</b>	team Omgevingsbeleid
<b>Portefeuillehouder</b>	R. Boom
<b>Vergadering van</b>	-Niet van toepassing
<b>Vertrouwelijkheid</b>	Openbaar
<b>Geheimhouding</b>	Nee
<b>Embargo t/m</b>	
<b>Besluit</b>	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
<b>Datum besluit</b>	16 december 2022

### Toelichting besluit

- |               |  |
|---------------|--|
| <b>Advies</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kennis te nemen van het eindverslag en het advies van de adviesgroep over de herontwikkeling van de Trompstraat 1</li> <li>2. Een positief standpunt in te nemen over het schetsplan voor de Trompstraat 1 dat door middel van een participatietraject tot stand is gekomen</li> <li>3. Een inloopavond (informerende) te organiseren voor alle omwonenden</li> <li>4. Na deze inloopavond een definitief standpunt in te nemen en de uitkomst van het participatietraject (schetsontwerp) ter consultatie voor te leggen aan de commissie fysiek domein</li> <li>5. De commissie Fysiek Domein tussentijds informeren over het participatieproces middels bijgevoegde mededeling</li> </ol> |
|---------------|--|

### Gewijzigd besloten

<b>Aanleiding</b>	Op 28 oktober 2021 heeft de gemeenteraad besloten om de
-------------------	---

Trompstraat 1 per 1 januari 2022 aan de maatschappelijke bestemming te onttrekken en voor deze locatie een participatietraject (trede 3, adviseren) met omwonenden en andere belanghebbenden in te richten voor de invulling van woningbouw.

Daarnaast is er de motie 'Trompstraat 1 - passend bouwen' die het college opdraagt om:

- De mogelijkheden te onderzoeken voor woningbouw, met als referentiebeeld het Wilhelminahofje, voor doelgroepen die bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt.
- De beeldbepalende iep te behouden.
- De omwonenden middels participatie actief te betrekken bij de uitwerking van mogelijke bouwplannen voor deze locatie.

Op 1 november is de derde en laatste bijeenkomst met de adviesgroep geweest. De adviesgroep heeft ingestemd met het verslag van die avond waarin ook het advies van de adviesgroep is verwoord. Hiermee is de participatie van deze fase afgerond.

#### Kaders

- Bestemmingsplan Kom-West (2008)
- Collegeprogramma 2022-2026 3.1.1; 3.1.3; 3.1.4 en 3.1.6
- Raadsbesluit: Herschikking welzijnslocaties ten behoeve van nieuwbouw wijkcentrum Draaikom (Z.145082/D.12187)
- Motie M7 over Herschikking welzijnslocaties ten behoeve van nieuwbouw wijkcentrum Draaikom (Z.197490/D.1242419)
- Collegevoorstel participatie Trompstraat 1 (Z.210266 / D.1395603)

#### Doel/beoogd effect

Het ontwikkelen van betaalbare (sociale) huurwoningen op de locatie Trompstraat 1 voor doelgroepen (starters en senioren) waarbij de omwonenden middels een participatietraject (trede 3) zijn betrokken.

#### Argumenten

*1. Het participatietraject is afgerond en de adviesgroep heeft hierover in de laatste bijeenkomst advies uitgebracht*  
 In drie bijeenkomsten met de adviesgroep is gesproken over de herontwikkeling van de locatie Trompstraat 1.  
 In de eerste bijeenkomst zijn de uitgangspunten opgehaald.  
 In de tweede bijeenkomst is de eerste schets besproken die op basis van de uitgangspunten uit de eerste bijeenkomst is gemaakt.  
 In de laatste bijeenkomst is het schetsontwerp besproken waarin de opmerkingen uit de tweede bijeenkomst zijn verwerkt.

De adviesgroep (zie bijlage A1) is positief over het ontwerp en adviseert het college van burgemeester en wethouders om door

te gaan met de ontwikkeling maar daarbij een maximale bouwhoogte van 7 meter aan te houden. Er wordt aandacht gevraagd voor het -indien mogelijk- creëren van extra parkeerplaatsen op straat, waardoor het aantal parkeerplaatsen op het binnenterrein kan worden teruggebracht. Als dat niet mogelijk blijkt te zijn, dan is het uitgangspunt acht parkeerplekken op het binnenterrein. Het binnenterrein krijgt daarnaast een groene invulling.

*2. Het schetsontwerp voldoet in hoofdlijnen aan de uitgangspunten*

In het schetsontwerp (zie bijlage A2) wordt rekening gehouden met behoud van de iep, een bij de omgeving passende bouwhoogte (één laag met asymmetrische mansardekap) en bouwen van sociale huurwoningen bestemd bedoeld voor senioren (begane grond) en starters/jongeren (eerste verdieping). Voor de privacy richting met name de Jan van Brakelstraat heeft de architect een aantal oplossingen in het ontwerp opgenomen.

*3. Het participatietraject wordt afgerond met een inloopbijeenkomst voor alle omwonenden*

Op 23 februari zijn we gestart met een informatiebijeenkomst voor de hele buurt waaruit zich een adviesgroep heeft gevormd. De adviesgroep heeft het advies namens de buurt uitgebracht. Ter afsluiting wordt nu de hele buurt in de gelegenheid gesteld om zich te laten informeren over het resultaat (het schetsontwerp) en waar nodig nog opmerkingen te maken waar in de verdere uitwerking rekening mee kan worden gehouden.

*4. Het doorlopen participatietraject is het resultaat van het raadsbesluit en motie M7 over de herschikking van de welzijnsaccommodaties (onderdeel Trompstraat 1)*

Met het positieve advies van de adviesgroep kan het schetsontwerp ter consultatie worden voorgelegd aan de commissie Fysiek Domein.

Hierna kunnen de plannen verder worden uitgewerkt.

*5. Vooruitlopend op de consultatie van de commissie Fysiek Domein de commissie alvast informeren over het resultaat van de participatie*

Hiermee wordt beoogd de commissie Fysiek Domein te informeren voordat er verdere raadsbesluitvorming plaatsvindt. Zie bijlage A3.

## Kanttekeningen

*1. Het parkeren is nog niet helemaal opgelost.*

Er moet nog ruimte worden gevonden voor twee parkeerplaatsen. De verwachting is dat dit kan worden opgelost.

*2. De grond moet nog worden getaxeerd en de financiële haalbaarheid moet nog door Dudok worden getoetst.*

*3. Het arrest van Didam stelt eisen aan één-op-één gunning.*

Een aantal recente praktijkvoorbeelden en uitspraken van de rechtbank laat zien dat één-op-één gunning aan woningcorporaties voor projecten met sociale huurwoningen

mogelijk is. Woningcorporaties zijn voor dit doel opgericht en kunnen ook passend toewijzen aan specifieke doelgroepen.

**Alternatieven** Een alternatief is om minder woningen te realiseren. Gelet op het resultaat van de participatie en de financiële haalbaarheid adviseren wij om hier niet voor te kiezen.

Een ander alternatief is om het huidige gebouw te handhaven en commercieel te verhuren. Hiervoor is in het besluit van de raad van 28 oktober 2021 niet gekozen.

**Financiën** Bij de verdere uitwerking zullen kosten moeten worden gemaakt voor o.a. een taxatierapport en diverse onderzoeken. Dudok Wonen heeft reeds een quickscan flora en fauna en een vleermuisonderzoek uitgevoerd.

**Participatie** Zie bij argumenten.

**Communicatie** De commissie Fysiek Domein wordt op de hoogte wordt gesteld met een mededeling en de buurtbewoners worden per brief geïnformeerd en uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst.

**Uitvoering en evaluatie** Na de inloopavond voor alle omwonenden neemt u een definitief besluit over het schetsontwerp en het advies van de adviesgroep waarna het ter consultatie aan de commissie Fysiek Domein kan worden voorgelegd.

**Geheimhouding** Nee.

**Mede geadviseerd door** Michel van den Bergh (communicatieadviseur)

**Bijlagen**

- A1. Verslag adviesgroep Trompstraat 1, bijeenkomst 1 november 2022
- A2. gepresenteerd schetsontwerp bijeenkomst 1 november 2022
- A3. Mededeling commissie Fysiek Domein