

## Besluit van college B&W van Huizen

<b>Zaaknummer / Documentnummer</b>	Z.325494 / D.1648220
<b>Datum document</b>	
<b>Onderwerp</b>	Raadsvoorstel verklaring geen bedenkingen Trompstraat 1
<b>Opsteller</b>	Teurlings, Erik
<b>Afdeling</b>	team Omgevingsbeleid
<b>Portefeuillehouder</b>	R. Boom
<b>Vergadering van</b>	
<b>Vertrouwelijkheid</b>	Openbaar
<b>Geheimhouding</b>	Nee
<b>Embargo t/m</b>	
<b>Besluit</b>	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
<b>Datum besluit</b>	15 maart 2024

### Toelichting besluit

<b>Advies</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. In te stemmen met bijgevoegd raadsvoorstel waarin de raad wordt gevraagd een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwplan voor de Trompstraat 1 en geen wensen en bedenkingen in te brengen tegen de Koop- en realisatieovereenkomst.</li> <li>2. In te stemmen met de uitgangspunten voor het ontwerp van de herinrichting van Trompstraat (openbare ruimte) en af te wijken van de parkeernorm uit het bestemmingsplan Kom-West.</li> </ol>
<b>Gewijzigd besloten</b>	
<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.

Deze planontwikkeling hebben wij samen met Dudok Wonen opgepakt. Na een participatietraject met een adviesgroep in 2022 en verdere planuitwerking in 2023 heeft Dudok Wonen op 30 december een omgevingsvergunning aangevraagd. Omdat de aanvraag is ingediend voor 1 januari 2024 kan nog met toepassing van de uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hiervoor is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Daarnaast zal de grond tegen de getaxeerde marktwaarde worden verkocht aan Dudok Wonen. Hiervoor is een concept Koop- en Realisatieovereenkomst opgesteld. De raad wordt gevraagd geen wensen en bedenkingen in te brengen tegen de verkoop van de grond aan Dudok Wonen.

#### Kaders

- Bestemmingsplan Kom-West (2008)
- Collegeprogramma 2022-2026, 3.1.1 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)
- Collegebesluit: participatie Trompstraat 1 (Z.210266 /D.1395603)
- Collegebesluit: Principebesluit herontwikkeling Trompstraat 1 (Z.210266 / D.1440881)

#### Doel/beoogd effect

Het ontwikkelen van sociale huurwoningen op de locatie Trompstraat 1 voor doelgroepen (starters en senioren). De raad in stelling te brengen om gebruik te maken van de bevoegdheden waar de raad over gaat bij deze ontwikkeling.

## Argumenten

### 1. Zie raadsvoorstel

2. Door het behoud van de iep en de positionering van het appartementengebouw verschuift een deel van de parkeeropgave naar de Trompstraat. Hiervoor is een ontwerp gemaakt waarbij is gezocht naar een optimale verdeling van groen en parkeren.

Door het behoud van de iep en de positionering van het appartementengebouw ontstaat er een aantrekkelijke binnentuin met een hoge woonkwaliteit. Deze wordt zoveel mogelijk groen ingericht. Er is in het plan rekening gehouden met vier parkeerplaatsen op het binnenterrein.

Hierdoor verschuift een deel van de parkeeropgave naar de Trompstraat. Voor de Trompstraat is een integraal ontwerp gemaakt om de overige parkeerplaatsen in te passen. Het ontwerp is intern met de diverse betrokken vakdisciplines besproken. In dit ontwerp is gezocht naar een optimale verdeling van groen en parkeren. Kap van vier bomen is noodzakelijk. Er worden nieuwe bomen geplant in het gebied. Er wordt een ondergrondse afvalcontainer verplaatst en er moet een transformatorhuisje in het gebied worden geplaatst. Het gebied wordt daarmee in één keer anders georganiseerd.

Over details van dit ontwerp zijn wij nog met Dudok Wonen en andere belanghebbenden in overleg.

### Toelichting op de aanpassingen van de Trompstraat.

#### *Parkeren / parkeernorm*

Het bestemmingsplan kom-West voorziet in een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Het bestemmingsplan (uit 2007!) kent daarbij geen differentiatie naar omvang van de woning, zoals in de meeste bestemmingsplannen in Huizen wel geldt (1,4 pp per woning < 80 m<sup>2</sup> en 1,8 pp per woning > 80 m<sup>2</sup>).

Uitgaande van deze norm zou voorzien moeten worden in 17 woningen x 1,8 = 31 parkeerplaatsen. Een dergelijke parkeereis zou het plan volstrekt onhaalbaar maken. Daarnaast zijn er sinds enige jaren nieuwe inzichten rond parkeren toegepast, zodat toepassing van de bestemmingsplannorm niet nodig is en afwijking ervan gewenst is.

Rond de Kerkstraat 23, maar er zijn ook andere voorbeelden, heeft u enkele maanden geleden besloten in te stemmen met een parkeernorm van 0,7 pp per sociale woning tot maximaal 50 m<sup>2</sup> gbo. Bovendien is het in Huizen goed gebruik dat daar waar mogelijk gebruik wordt gemaakt van de salderingsmogelijkheid. Er is een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er maximaal zes parkeerplaatsen kunnen worden gesalderd, vanwege de voormalige functies van het gebouw.

Uitgaande van deze twee eerder door u toegepaste parkeernormering ziet het plaatje er als volgt uit.

17 Woningen x 0,7 = 12 – zes te salderen parkeerplaatsen. Dat betekent zes nieuw te realiseren parkeerplaatsen. Er worden tien

parkeerplaatsen gerealiseerd, te weten vier op het binnenterrein, vijf langs de Trompstraat en één bij de entree van het gebouw.

Uitgaande van deze berekening wordt ruimschoots voldaan aan de eis van een passende parkeerbalans (nl. een overschot van vier parkeerplaatsen).

Wij stellen dan ook voor om voor deze ontwikkeling uit te gaan van een parkeernorm van 0,7 pp per woning en salderen van zes parkeerplaatsen.

#### *Groen*

Onderdeel van de omgevingsaanvraag is een kapvergunning voor drie linden en een meerstammige boom in de voortuin. Hiervoor hebben wij een bomeneffectanalyse laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat twee van de drie linden een lage toekomstverwachting hebben (maximaal 15 jaar). De derde linde heeft een hoge toekomstverwachting. Handhaven is echter niet mogelijk indien ook moet worden voldaan aan de parkeerbehoefte. De meerstammige boom staat te dicht op het nieuwe gebouw dat handhaving niet mogelijk is. Uit onderzoek blijkt ook dat deze boom niet kan worden verplant.

In het ontwerp wordt, ter compensatie, voorgesteld om één nieuwe meerstammige boom te planten ter hoogte van de Jan van Brakelstraat, één nieuw boom van de 1<sup>e</sup> grootte te planten in het groenvak bij het complex Jan van Brakelstraat en vier bomen van de 3<sup>e</sup> grootte ter hoogte van het bouwplan.

Daarnaast is het voorstel om het gehele groenvak ter hoogte van het complex Jan van Brakelstraat opnieuw groen in te richten omdat de huidige kwaliteit laag is. In het ontwerp wordt voorgesteld om een grasveld met jeu de boulesbaan, als ontmoetingsplaats voor de buurt, aan te leggen en de rest opnieuw in te planten.

Tot slot wordt het binnenterrein, vanwege het behoud van de iep, voor meer dan de helft vergroend ten opzichte van de huidige situatie met stenen schoolplein.

#### *Ondergrondse afvalcontainer*

Om ruimte te maken voor het parkeren zal de ondergrondse afvalcontainer ter hoogte van de Trompstraat 1 worden verplaatst naar de hoek met de Jan van Brakelstraat. Hier staan al ondergrondse containers. Het GAD heeft aangegeven hiermee akkoord te kunnen gaan mits er geen bijkomende kosten zijn, bijvoorbeeld vanwege het verleggen van kabels en leidingen. De GAD had al gepland om de bestaande container te vervangen door een volledig ondergrondse container. Dit zal dan op een andere plek dan de huidige plek gebeuren.

De GAD zal tegelijkertijd met de ter inzage legging van de ontwerp-omgevingsvergunning het locatiebesluit ter inzage leggen. Hiertegen kunnen zienswijzen worden ingediend.

### *Transformatorhuisje*

Vanwege deze ontwikkeling (gasloos) en de ouderdom van het elektriciteitsnet in deze buurt willen de netbeheerders in de groenstrook bij complex Jan van Brakelstraat een nieuw transformatorhuisje realiseren. Het blijkt niet mogelijk om dit op te nemen in het gebouw zelf. De trafo is nu zo gesitueerd dat de nieuwbouw kan worden aangesloten maar ook het slechte net in de wijk een upgrade krijgt. In de toekomst zou dat in ieder geval ook nodig zijn geweest. Deze locatie is optimaal ten opzichte van de al bestaande stations.

### **Kanttekeningen**

Met betrekking tot beslispunt 1.

Na afronding van de participatie is het ontwerp voorgelegd aan de welstandcommissie. Naar aanleiding hiervan is het plan met name wat betreft materiaalkeuze aangepast.

Zo is de houten gevelbekleding aan de buitenzijde (zijde Trompstraat en wooncomplex Jan van Brakelstraat) een stenen gevel geworden.

Voor het dak is in eerste instantie gekozen voor een groene dakpan. Dit plan is getoond op de inloopavond op 20 december 2023. Enkele leden van de adviesgroep gaven aan het jammer te vinden dat het eerdere plan was aangepast. Vooral de groene dakpan viel niet in de smaak.

De omgevingsvergunning is aangevraagd met stenen gevel en een blauwzwart gesmoorde dakpan.

Dit plan is voorgelegd aan de welstandcommissie. De commissie adviseert met name om nog eens goed te kijken naar de kap omdat deze nu eerder toont als een zolderverdieping dan als volwaardige woning. De welstand is inmiddels akkoord gegaan met het ontwerp nadat de architect dakramen in de vorm van dakkappen heeft toegevoegd aan de zijde van de Trompstraat.

Het betreft hier uitdrukkelijk geen aanpassingen in hoogte (naar aanleiding van advies adviesgroep is deze zelfs terug gebracht naar 7 meter), in omvang en in positionering. Het gaat vooral om de uitstraling van het gebouw. De architect heeft veel aandacht besteed aan detaillering en daarbij rekening gehouden met de opmerkingen uit de adviesgroep over bijvoorbeeld privacy en lichthinder.

### **Alternatieven**

Met betrekking tot parkeren.

- De meeste bestemmingsplannen voorzien in een parkeernorm van 1,4 voor kleinere woningen. Als deze norm wordt gehanteerd voor de seniorenwoningen en 0,7 voor de andere woningen zijn er 18 parkeerplaatsen nodig (8 x 1,4 en 9 x 0,7). Er zijn dan nog 18 – zes te salderen pp = nieuwe 12 parkeerplaatsen nodig.

Op het binnenterrein is voorzien in vier parkeerplaatsen. Er is daarnaast ruimte voor zes extra parkeerplaatsen: vijf langs de Trompstraat en één bij de entree van het gebouw. Uitgaande van de hiervoor genoemde parkeernormen blijft er in deze benadering dus een tekort van 2 parkeerplaatsen. Toepassing van deze normen en accepteren van een tekort van twee parkeerplaatsen, kan ook tot een positief besluit leiden.

- Een parkeernorm hanteren van 1,2 voor de seniorenwoningen vanwege de ligging nabij het centrum (de CROW geeft lagere parkeernormen aan voor woningen in de schil van een centrum). Dit is eerder geadviseerd door verkeer voor alle woningen in dit plan maar is een norm die tot op heden in Huizen niet is toegepast. Met dit uitgangspunt zijn er 16 parkeerplaatsen nodig en na salderen 10 nieuw aan te leggen. Deze parkeerplaatsen zitten nu in het ontwerp en kan ook leiden tot positieve besluitvorming.
- Meer parkeerplaatsen op het binnenterrein. Dit gaat ten koste van de woonkwaliteit die de binnentuin nu met zich meebrengt. Bovendien acht de afdeling dit niet nodig.
- Meer parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit gaat ten koste van openbaar groen en bomen. Bovendien acht de afdeling dit niet nodig.

Met betrekking tot groen.

- Geen bomen in openbaar gebied kappen. Er kunnen dan geen parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het openbaar gebied en er kan niet worden voldaan aan de parkeernorm. In combinatie met een norm van 0,7 voor alle woningen en salderen is behoud van de linden langs de Trompstraat mogelijk. De 6 resterende parkeerplaatsen moeten dan op het binnenterrein worden gerealiseerd. Echter, vanwege de sloop- en bouwwerkzaamheden en de bescherming van de iep is het aannemelijk dat deze bomen juist wel schade oplopen. Daarnaast hebben twee van de drie linden een lage toekomstverwachting. De meerstammige boom is per definitie niet te behouden zonder het plan ingrijpen aan te passen.

Met betrekking tot het bouwplan.

- Alternatieven met betrekking tot andere vormen van woningbouw zijn niet onderzocht. Dit plan komt het meest tegemoet aan de kaders die de gemeenteraad heeft meegegeven en zet maximaal in op 100% sociale woningbouw passend in het dorp.

Over details van dit ontwerp zijn wij nog met Dudok Wonen in overleg. In principe zijn alle kosten voor de openbare ruimte voor de ontwikkelaar, in dit geval Dudok Wonen. Omdat de opgave voor de openbare ruimte groter is geworden dan oorspronkelijk gedacht, stellen wij voor om een deel van deze herinrichting (begroot op € 36.500) ten laste te laten komen van de grondopbrengsten. Het gaat dan om de groenstrook tussen de Trompstraat 1 en Jan van Brakelstraat waarbij een nieuwe plek voor de ondergrondse afvalcontainer en een voor de buurt noodzakelijke trafo wordt ingepast.

De kosten voor de aanleg van de nieuwe parkeerplaatsen, toegang tot de entrees van het gebouw, het kappen van vier bomen en herplant van zes bomen en alles wat daarmee samenhangt komt voor rekening van Dudok Wonen.

Daarnaast ligt er mogelijk nog een eerder gesaneerde ondergrondse tank op de locatie. Deze is tijdens het bodemonderzoek niet aangetroffen. Mocht deze alsnog worden aangetroffen dan zijn kosten voor verwijdering hiervan geraamd op € 3.500 (excl. btw), exclusief bijkomende kosten zoals afvoeren van verontreinigd zand uit de tank.

In de begroting wordt voor de gemeentelijke bijdrage aan de verwijdering van de ondergrondse tank een bedrag van € 5.000 (excl. btw) opgenomen.

**Participatie** | Zie raadsvoorstel.

**Communicatie** | De omwonenden worden schriftelijk voorafgaand aan de vergadering van de commissie Fysiek Domein (3 april) geïnformeerd over de plannen, de raadsbesluitvorming en, na een positief besluit van de gemeenteraad, de ter inzage legging van de ontwerp-omgevingsvergunning.

**Uitvoering en evaluatie** | De komende weken zal het ontwerp voor buitenruimte verder worden uitgewerkt. Een eventueel aangepast ontwerp zal ter goedkeuring aan u worden voorgelegd.

De GAD zal het locatiebesluit voor de nieuwe container tegelijkertijd met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage leggen.

De koop en ontwikkeling van de Trompstraat 1 is nog wel afhankelijk van "onder voorbehoud goedkeuring van" RvC van Dudok Wonen. Dit zal naar verwachting eind mei gebeuren.

**Geheimhouding** | Openbaar.

**Mede geadviseerd door** |

**Bijlagen** |

- Raadsvoorstel met bijlagen
- Bomeneffectanalyse bomen Trompstraat
- Parkeerdrukmeting
- Advies verkeer