

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.335757 / D.1674128
Datum document	
Onderwerp	Disselweg 9a-c
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	9 april 2024

Toelichting besluit

Advies	In te stemmen met toepassing van een afwijkingsprocedure voor de realisatie van het plan Disselweg 9a-c (artikel 2.12, lid 1 a2 Wabo)
Gewijzigd besloten	
Aanleiding	<p>De Disselweg 9a-c is eigendom van de Alliantie. Het gebouw is oorspronkelijk vergund als 'zes eengezinswoningen ten behoeve van een gezinsvervangend tehuis' en uitgevoerd met 18 slaapkamers (later uitgebreid naar 24 slaapkamers) met gezamenlijke voorzieningen zoals douche, toilet, woonkamer en keuken.</p> <p>Tot voor kort werd het gebouw gebruikt voor de opvang van Oekraïners. Daarvoor was het in gebruik als zorgwoningen voor Philadelphia maar het gebouw voldeed niet meer aan de eisen van Philadelphia.</p> <p>De Alliantie wil het gebouw transformeren naar 15 sociale huurappartementen variërend van 38 m² tot 57 m²</p>

	<p>gebruiksvloeroppervlakte (gbo). De hoofdbouwmassa wijzigt niet. Zie bijlage 1 en 2.</p>
<p>Kaders</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bestemmingsplan Kom - Oost (2013) - Collegebesluit mei 2023, parkeernorm Kerkstraat 23 - Wabo artikel 2.12, lid 1 a2
<p>Doel/beoogd effect</p>	<p>Deze adviesnota heeft als doel dat u instemt met een procedure voor vergunningverlening voor deze transformatie. Met deze ontwikkeling worden 15 sociale huurwoningen toegevoegd.</p>
<p>Argumenten</p>	<p><i>1. Het bestemmingsplan laat wonen zonder zorg toe</i> Het perceel ligt in het bestemmingsplan Kom - Oost (2013). De bestemming van het perceel is Wonen - Zorg. Het initiatief past in de basis binnen bestemmingsplan, namelijk:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Bestemmingsplan laat wonen met en zonder zorg toe (al dan niet zelfstandig). b. Het aantal woningen is niet geregeld dus er is geen onder/bovengrens. <p><i>Waarom transformatie van zorgwoningen naar wonen?</i> De Alliantie heeft diverse zorgpartijen gevraagd maar het complex voldoet niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Zorg vraagt nu een andere indeling van de woningen met meer zelfstandigheid en voorzieningen per woning. Er is geen interesse van zorgpartijen voor dit pand. Het pand heeft daarom ook lang leeg gestaan. Er is veel vraag naar woningen en het pand is heel geschikt om naar appartementen te transformeren.</p> <p>Een aantal woningen is ongeveer 40 m² groot. Omdat het gaat om een transformatie van een bestaand gebouw brengt dat beperkingen met zich mee. De Alliantie acht deze woningen ondanks de geringe omvang zeer geschikt voor een starter op de woningmarkt.</p> <p>De appartementen worden niet enkel aan een specifieke doelgroep aangeboden. Het ligt voor de hand dat de woningen vooral geschikt zijn voor eenpersoonshuishoudens zoals jongeren of starters. De woningen zijn minder passend voor senioren. Het pand heeft drie hoofdtrappartijen en het plaatsen van een lift is in dit gebouw niet goed mogelijk. Daarnaast zijn de slaapkamers aan de kleine kant. De wijk Bovenweg bestaat vooral grondgebonden eengezinswoningen. Het aandeel jongeren (20 t/m 35 jaar) is ondervertegenwoordigd in de wijk (bron: de Alliantie). De bewoning door starters en jongeren betekent een verandering van de bewonerssamenstelling in de wijk en</p>

buurt.

Tijdens de informatieavond voor omwonenden kreeg de Alliantie van inwoners terug dat zij verwachten dat dit een positieve impuls oplevert voor de omgeving.

2. Het initiatief past op onderdelen niet binnen bestemmingsplan. Daarvoor dient een afweging te worden gemaakt over de ruimtelijke aanvaardbaarheid, een belangenafweging. Is dat het geval? Ja, en wel om de volgende redenen.

Parkeren

Het bestemmingsplan Kom - Oost voorziet in een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning voor woningen tot 80 m² bvo. Er zouden voor deze ontwikkeling daarom 21 parkeerplaatsen (15x 1,4) moeten worden gerealiseerd.

Er wordt in de huidige situatie niet op eigen terrein geparkeerd. Hiervoor wordt de openbare ruimte gebruikt. Het gaat hierbij om 11 parkeerplaatsen.

Rond de Kerkstraat 23, maar er zijn ook andere voorbeelden, heeft u vorig jaar besloten in te stemmen met een parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per sociale woning tot maximaal 50 m². Door deze parkeernorm ook hier voor een deel van de woningen toe te passen wijkt u af van het bestemmingsplan.

Bovendien is het in Huizen goed gebruik dat daar waar mogelijk gebruik wordt gemaakt van de salderingsmogelijkheid.

Voor de Disselweg 9a-c komen we dan tot het volgende plaatje.

Parkeervraag: $6 \times 0,7 + 9 \times 1,4 = 16,8$ parkeerplaatsen (afgerond 17).

Huidige functie: $6 \times 1,8 = 10,8$ parkeerplaatsen (afgerond 11).

Nieuw aan te leggen: $17 - 11 = 6$ parkeerplaatsen.

Er is een parkeerdrukmeting uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat de parkeerdruk laag is en dat een toename van zes parkeerplaatsen en een parkeervraag van 17 parkeerplaatsen een parkeerdruk oplevert die ruim onder de kritische grens van 85% blijft. De straten waar de parkeerdruk wel hoog is liggen niet direct rondom de Disselweg 9a-c.

Er is een positief verkeerskundig advies over deze 17 parkeerplaatsen. Zie bijlage 4.

Parkeren in bestemming Tuin

Gelet op de stedenbouwkundige structuur van de wijk is het niet wenselijk om de zes te realiseren parkeerplaatsen in de voortuin te realiseren. Er is daarom gekeken naar een nieuwe inrichting van het parkeerterreintje aan de noordzijde van het gebouw. Hier kunnen zes parkeerplaatsen worden toegevoegd door niet aan één zijde maar aan twee zijden te parkeren. Hiervoor moeten twee berken en een acacia worden gekapt. Deze worden herplant op het voorterrein van de Disselweg 9a-c waardoor in de nieuwe situatie sprake is van een situatie zowel vanuit stedenbouwkundig als verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is.

Er zal door de Alliantie een bomeneffectanalyse worden uitgevoerd.

Deze nieuwe inrichting vindt plaats op gemeentegrond. De grond heeft echter de bestemming Tuin. In de bestemming Tuin mogen geen

parkeerplaatsen worden gerealiseerd behalve bij (half)vrijstaande woningen. Ook hiervoor moet dus worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Balkons en bijgebouwen

- De vier balkons in het dakvlak voldoen niet aan de maximale goothoogte die is opgenomen in het bestemmingsplan. Omdat het hier een transformatie naar appartementen betreft en de ligging aan de achterzijde, zijn deze balkons stedenbouwkundig aanvaardbaar.
- In de bestemming Wonen - Zorg is geen bijgebouwenregeling opgenomen. De bijgebouwen voldoen wel aan de afmetingen van bijgebouwen in de regels voor de bestemming Wonen en zijn stedenbouwkundig passend.

Beide afwijkingen zijn aanvaardbaar en via de kruimelregeling te vergunnen.

Kanttekeningen

Ervaren parkeerdruk in de wijk

De Alliantie heeft voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning een informatieavond voor omwonenden georganiseerd.

Tijdens deze informatieavond is door buurtbewoners aangegeven dat de parkeerdruk hoog is. Eén buurtbewoner heeft daarom al schriftelijk aangegeven bezwaar te hebben tegen deze ontwikkeling vanwege de parkeerdruk. Dit bezwaar is aangemerkt als bedenking tegen het bouwplan. Tegen de te verlenen omgevingsvergunning kan wel bezwaar worden gemaakt. Met het oog hierop heeft de Alliantie een parkeerdrukmeting laten uitvoeren.

De parkeerdrukmeting laat een ander beeld zien, zie argumenten. De afdeling gaat hierover nog in gesprek met deze buurtbewoner.

Parkeren langs de Disselweg

In de omgevingsvergunningaanvraag zijn nog vier langspaarkeerplaatsen langs de Disselweg ingetekend. Het verkeerskundig advies hierover is negatief. Deze parkeerplaatsen blijken ook niet nodig te zijn omdat met 17 parkeerplaatsen aan de noordzijde wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Alternatieven

Niet instemmen met de parkeeroplossing. Parkeren moet dan alsnog in de voortuin worden gerealiseerd wat niet past binnen de stedenbouwkundige structuur en dus onwenselijk is.

Financiën

Alle kosten die in het openbaar gebied moeten worden gemaakt evenals het toezicht hierop zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Hiervoor zal een anterieure overeenkomst worden opgesteld. Hierover zijn wij nog in overleg met de Alliantie. Separate besluitvorming hierover is niet aan de orde.

Participatie	De Alliantie heeft een informatiebijeenkomst georganiseerd. Het verslag is bijgevoegd, zie bijlage 5.
Communicatie	De afdeling gaat in gesprek met de bezwaarmaker om de resultaten van de parkeerdrukmeting toe te lichten. De Alliantie zal op de hoogte worden gebracht van uw besluit.
Uitvoering en evaluatie	N.v.t.
Geheimhouding	Nee
Mede geadviseerd door	
Bijlagen	<ol style="list-style-type: none">1. Situatietekening nieuwe situatie2. Gevelbeelden3. Parkeerdrukmeting4. Advies verkeer5. Verslag informatiebijeenkomst