


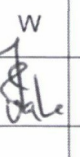





Zaaknummer: 140639/1000026

B&W procedure	AdjS	S	B	W	W	W	W
Conform							
Onderwerp: Woningbouw locatie Jan van Galenstraat 35	Behandelen						

**Advies**

1. In te stemmen met de bouw van sociale huurwoningen op de locatie Jan van Galenstraat 35 en daarbij te kiezen voor een verkaveling met appartementen geschikt voor senioren.
2. In te stemmen met de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie Jan van Galenstraat 35.
3. In gesprek te gaan met zowel De Alliantie als Dudok Wonen over de ontwikkeling van de locatie Jan van Galenstraat 35.
4. In te stemmen met verlenging gebruiksovereenkomst met de huidige gebruikers van het pand tot 1 juli 2021 middels bijgevoegde conceptbrief en in gesprek te gaan met de (maatschappelijke) gebruikers over de mogelijkheden voor alternatieve huisvesting.
5. Instemmen met bijgaande brief aan omwonenden en bijgaand persbericht.

Beslissingsdatum: [Klik hier](#)

<b>Openbaar:</b> Nee - wordt openbaar nadat betrokkenen zijn geïnformeerd	<b>RIS:</b> Nee	<b>Fk:</b> Robert de Vries, Tanja van Zundert, Petra Filius, Liesbeth Schoppen, Amy Hogenbirk, Wilma Verwoerd, Marcel Vriezokolk, Peter Corbeel, Paul Willems, Astrid van der Slik, Marleen Lenssen-Kersten, Thomas Wittekamp	
<b>Auteur</b> : E. Teurlings	<b>Port. Houder</b> Rebel	<b>Commissiebehandeling</b>	<b>Raadsbehandeling</b>
<b>Datum</b> : 7 oktober 2020	<b>Behandelaar</b>		
<b>Afdeling</b> : ROW/OMG	<b>Vert:</b>		
<b>Geheime bijlagen aanwezig:</b> Nee			

<b>Akkoord team(project)leider:</b>	<b>Akkoord afdelingshoofd</b>	<b>Mede geadviseerd door:</b>			
		<b>Paraaf af</b>	<b>MB</b>	Klik hier	Klik hier

## Toelichting:

### Aanleiding

De voormalige school aan de Jan van Galenstraat 35 wordt sinds 2014 tijdelijk verhuurd aan een aantal maatschappelijke en commerciële organisaties omdat deze locatie in beeld is als woningbouwlocatie. Tot ontwikkeling van deze locatie is het nog niet gekomen. Om deze reden staat de locatie ook op de lijst van mogelijk kansrijke woningbouwlocaties die in september 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Met dit collegevoorstel wordt u gevraagd om in te stemmen met het ontwikkelen van sociale huurwoningen in de vorm van een appartementengebouw op deze locatie (zie bijlage 1) en hierover het gesprek aan te gaan met zowel woningcorporatie De Alliantie als woningcorporatie Dudok Wonen.

In 2013 zijn de mogelijkheden voor woningbouw op deze locatie ook verkend. Door de koppeling met de locatie Naarderstraat 66 heeft het collegevoorstel nooit de eindstreep gehaald.

### Kaders

- Coalitieakkoord 2018-2022 "Vitaal en Verbindend"
- Woonvisie Huizen 2017-2022 en regionale woonvisie
- Raadsbesluit 30 september 2019 "Verkenning mogelijke woningbouwlocaties"
- Collegebesluit 30 april 2020 "Prestatieafspraken met de Alliantie en de huurdersbelangenvereniging van de Alliantie" (z. 132923)
- Bestemmingsplan "Kom West" (2007)

### Argumentatie

#### *1.1 De locatie is gemeentelijk eigendom.*

Veel locaties op de lijst met mogelijk kansrijke woningbouwlocaties zijn geen gemeentelijk eigendom. Daarnaast lenen niet alle locaties zich voor sociale woningbouw, bijvoorbeeld vanwege ruimtelijke/stedenbouwkundige of financiële redenen.

Deze locatie is ruimtelijk prima geschikt om 100% sociaal te bouwen waardoor het een maximale bijdrage kan leveren aan de doelstelling van minimaal 1/3<sup>e</sup> sociale (/goedkope) woningbouw.

#### *1.2 De locatie heeft de bestemming Maatschappelijk.*

Sociale woningbouw is een passende invulling voor gronden met een maatschappelijke bestemming.

#### *1.3 Voor deze locatie is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw opgenomen.*

In het vigerende bestemmingsplan Kom West (2007) is al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het college is bevoegd om de bestemming te wijzigen in één- en/of meergezinshuizen. Daarvoor is een aantal randvoorwaarden opgenomen.

#### *1.4 Appartementen zijn een stedenbouwkundig passende invulling voor deze plek.*

Stedenbouwkundig is deze variant goed in te passen omdat een appartementengebouw, net als het voormalige schoolgebouw, een verbijzondering van deze plek is. Daarnaast markeert het gebouw het pleintje en de groenzone van de Johan Evertsenstraat.

#### *1.5 Woningen geschikt voor senioren zorgen voor doorstroming.*

Door woningen te bouwen die specifiek voor de doelgroep senioren geschikt zijn (slaap- en badkamer op de begane grond), kan er doorstroming op gang komen en worden er meer mensen aan een geschikte woning geholpen.

"Nieuwbouw sociale huur wordt met voorrang aangeboden aan doorstromers die een sociale huurwoning achterlaten, om daarmee de verhuisketens zo lang mogelijk te maken en zodoende zoveel mogelijk huishoudens aan huisvesting te helpen. Inzet op 100% doorstroming past daarbij, oftewel nieuwbouw in principe niet voor starters op de woningmarkt." (bron: prestatieafspraken met De Alliantie, 2020-2023)

In artikel 2.2.5, lid b van de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek is geregeld dat woningen die met name geschikt zijn voor ouderen met voorrang kunnen worden aangeboden aan woningzoekenden vanaf 55 jaar of 65 jaar en ouder.



*2.1 De uitgangspunten zijn een toevoeging op de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.*

De wijzigingsbevoegdheid biedt voldoende ruimte om tot een goede invulling te komen die passend is in het straatbeeld. Belangrijkste mogelijke afwijking is het bouwvlak dat is gebaseerd op de buitenste contouren van het voormalige schoolgebouw.

De uitgangspunten (zie bijlage 2) zijn nog vrij algemeen en kunnen in gesprek met de corporaties, welstand en omwonenden worden aangescherpt.

In de uitgangspunten wordt o.a. opgenomen dat er minimaal 1 parkeerplaats per woning moet komen, gelet op de doelgroep, maar dat er vanwege de parkeerdruk in de directe omgeving wordt gestreefd naar een parkeernorm van 1,4.

Er is nog ruimte om een deel van de langsparkeerplaatsen aan de zuidzijde van de Jacob van Heemskerkstraat om te vormen naar haaks parkeerplaatsen. Dit gaat wel ten koste van wat groen langs de begraafplaats. Door deze oplossing beperkt te houden gaat het niet ten koste van uitzicht van de woningen Jacob van Heemskerkstraat 38-48.

*3.1 Met De Alliantie zijn prestatieafspraken gemaakt over het toevoegen van sociale huurwoningen.*

In de prestatieafspraken 2020-2023 met De Alliantie is afgesproken dat er sprake is van een netto groei van de sociale huurvoorraad aan het eind van de prestatieperiode. De locatie Jan van Galenstraat 35 is één van de weinige locaties die voor het bouwen van sociale huurwoningen geschikt is.

*3.2 Ook Dudok Wonen heeft begin dit jaar schriftelijk laten weten interesse te hebben in het ontwikkelen van de locatie Jan van Galenstraat 35 t.b.v. sociale huurwoningen.*

Naar aanleiding van de lijst met mogelijke kansrijke woningbouwlocaties heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen Dudok Wonen en de portefeuillehouder Volkshuisvesting en Wonen. Na dit gesprek heeft Dudok Wonen schriftelijk laten weten interesse te hebben in de locatie Jan van Galenstraat 35.

*3.3 Omdat beide corporaties interesse hebben, is het niet wenselijk om op voorhand één van beide partijen uit te sluiten.*

*4.1 De huidige gebruiksovereenkomst loopt tot 31 december 2020*

Gelet op de benodigde tijd voor planvorming en planologische procedures is het niet noodzakelijk dat het gebouw op 1 januari 2021 leeg komt. Met het verlengen voor een half jaar wordt wel duidelijk het signaal afgegeven dat op deze locatie op korte termijn woningbouw ontwikkeld zal worden. Zie bijlage 3.

*4.2 Bij de behandeling van de 'Verkenning mogelijke woningbouwlocaties' in de raad van 30 september 2019 is aangegeven dat er een vervangende locatie wordt gecreëerd.*

In de notulen van de raadsvergadering staat genoteerd: "Voor de locaties die op dit moment worden gebruikt door maatschappelijke organisaties zal een vervangende locatie worden gecreëerd. In de commissie heeft de wethouder duidelijk gemaakt dat dit niet geldt voor commerciële organisaties die nu in hetzelfde gebouw zijn gevestigd."

Het gaat hierbij om Vereniging Vogelvreugd, Modelspoorclub Huizen en Sport en Genoegen. Naast deze maatschappelijke organisaties worden er ruimtes verhuurd aan commerciële gebruikers: SeelQ en twee kunstschilders.

*5.1 Omwonenden actief informeren*

Zie toelichting bij communicatie/participatie.

### Kantekeningen

*2.1 Er is hierover nog geen overleg geweest met welstand.*

De twee verschillende verkavelingsvarianten en de randvoorwaarden zijn nog niet met de welstandcommissie besproken. In het verleden (2013) is al wel met welstand overleg geweest over de variant met appartementen.

*2.2 In het bestemmingsplan Kom West (2007) is voor wonen een parkeernorm van 1,8 opgenomen.*

In recentere bestemmingsplannen geldt een parkeernorm van 1,4 voor woningen tot 80m<sup>2</sup> bvo. Daarnaast kan er aan de hand van de parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 381) specifiek naar de situatie worden gekeken.

### 3.1 Dudok Wonen heeft aangegeven niet in concurrentie te willen aanbesteden

#### 4.1 Alternatieve huisvesting is niet zo maar voorhanden.

Voor de drie verenigingen zal in overleg met Maatschappelijk Beleid worden gezocht naar alternatieve huisvesting binnen bestaande locaties.

#### Alternatieven

Het alternatief is het realiseren van acht grondgebonden levensloopbestendige woningen (zie bijlage 4). Stedenbouwkundig is deze variant goed in te passen omdat de buurt hoofdzakelijk uit eengezinswoningen (rijwoningen) bestaat. Er kunnen dan minder woningen worden gerealiseerd en deze variant doet ruimtelijk weinig met deze bijzondere plek.

#### Financiën

Na besluitvorming over de invulling van de locatie en gesprekken met de woningcorporaties zal er een exploitatieopzet worden gemaakt. Deze zal aan uw college worden voorgelegd.

Naast opbrengsten (beperkt vanwege de sociale doelgroep) zijn er kosten te verwachten voor bouwen woonrijp maken, sloop, diverse onderzoeken (waaronder asbest) en de planologische procedure. Er is ook een structurele bezuiniging te verwachten omdat de exploitatielasten van het gebouw wegvallen.

#### Communicatie/participatie

Dit voorstel gaat uit van een appartementencomplex voor senioren op deze locatie. Er is dan ook geen ruimte voor inwoners om mee te denken over de ontwikkeling van deze locatie. Wel is het mogelijk om samen met omwonenden te onderzoeken hoe de randvoorwaarden, bijvoorbeeld parkeren, goed kunnen worden ingevuld. De communicatie/participatie is dan ook vooral gericht op informeren en raadplegen waar het gaat om de randvoorwaarden. Informeren doen we via een brief aan omwonenden (zie bijlage 6), waarin wij uitleggen wat de bedoeling is met deze locatie en hoe wij het proces om te komen tot uiteindelijke bouw gaan invullen. In dat proces benoemen wij ook dat wij met omwonenden (digitaal) in gesprek gaan over de randvoorwaarden. Parallel daaraan gaan we in gesprek met de huidige gebruikers van het gebouw, om te horen welke huisvestingsbehoefte zij hebben.

#### Uitvoering en evaluatie

De eerstvolgende stappen na besluitvorming zijn:

- Gesprek aangaan met De Alliantie en Dudok Wonen om te peilen of één van de partijen interesse heeft in het ontwikkelen van sociale huurwoningen in de vorm van appartementen die geschikt zijn voor de doelgroep senioren.
- Gesprek aangaan met de huidige (maatschappelijke) gebruikers van de Jan van Galenstraat 35 om te kijken wat de behoefte aan huisvesting is en welke mogelijke vervangende locaties er zijn.
- Omwonenden informeren over voorgenomen locatieontwikkeling via brief
- Persbericht versturen (bijlage 5), nadat voorgaande stappen zijn gebeurd.

Vervolgstappen:

- Uitgangspunten bespreken met de welstandcommissie.
- Exploitatieopzet maken.
- Communicatie/participatie inrichten voor de buurtbewoners.
- Onderzoeken aan welke partij en onder welke voorwaarden tot gunning kan worden overgegaan.
- Ontwerp maken voor de woningen.
- Uitwerkingsplan of bestemmingsplanherziening maken afgestemd op het ontwerp en in procedure brengen.