

Uitgangspunten transformatie Huizermaatweg 610 Huizen

Doelgroep: levensloopbestendige ouderenwoningen

Het doel van het woonbeleid (Woonvisie 2017-2022) is om de woningvoorraad zo goed mogelijk af te stemmen op de woonwensen van de inwoners van Huizen, nu en naar de toekomst. Bijzondere aandacht heeft het vasthouden en aantrekken van jongeren/gezinnen alsmede goede en passende huisvesting voor ouderen.

In de jongere leeftijdscategorieën is het aantal inwoners de afgelopen jaren gedaald. Juist de groep 65 plussers zal naar verwachting gaan toenemen. De prognoses voorspellen dat het aandeel alleenstaanden verder zal toenemen waarbij het grootste deel van deze groei zal bestaan uit ouderen.

Om de vergrijzing tegen te gaan zal 'nieuwbouw' strategisch moeten worden ingezet als doorstromingsinstrument. Daar $\frac{3}{4}$ van de woningvoorraad in Huizen bestaat uit eengezinswoningen kunnen geschikte levensloopbestendige nieuwbouw appartementen voor ouderen bijdragen aan het vrijspelen van eengezinswoningen in de bestaande voorraad. Tevens bieden levensloopbestendige appartementen een meer geschikte en veilige leefomgeving voor mensen op leeftijd waarbij het mogelijk is om langer zelfstandig te wonen, al dan niet aangevuld met zorg.

De mogelijkheid tot transformatie naar levensloopbestendige appartementen gelegen naast het groen en op loopafstand van het winkelcentrum maakt deze locatie uitermate geschikt voor een plezierige en sociale leefomgeving voor mensen op leeftijd. Bij de 'nieuwbouw' kan zowel in als buiten het gebouw rekening worden gehouden met bouwkundige en technische voorzieningen welke bijdragen aan een prettige leefomgeving voor ouderen.

Betaalbare (sociale) woningen

In het plan zijn 6 betaalbare (sociale) appartementen (1/3 van het totaal aantal appartementen) opgenomen, waarmee wordt voldaan aan het huidige woon- en transformatiebeleid.

Op basis van advies van de notaris kan de betaalbaarheid van de sociale woningen worden verzekerd door het opnemen van een zogenaamde kwalitatieve verplichting (aangevuld met kettingbeding en boetebepaling) in de eigendomsakte, die bepaalt dat deze woningen voor een periode van 10 jaar niet kunnen worden verkocht voor een prijs boven de geldende NHG-grens.

Borging doelgroep door voorrang bij toewijzing

Ten behoeve van de gewenste doorstroming en borging van de doelgroep ouderen, zullen de woningen bij voorrang worden aangeboden aan inwoners van Huizen (leeftijd boven 55 jaar).

Kwaliteit van de inrichting inpandig + buitenruimte

Bij de uitwerking van het plan is gezocht naar een goede balans tussen noodzakelijke voorzieningen en de kwaliteit van de buitenruimte.

Om aan de van toepassing zijnde regelgeving te voldoen dienen er voldoende bergruimten te worden aangebracht. Daar het niet mogelijk is de bergruimten op eigen (buiten)terrein te voorzien, zijn de bergingen inpandig gesitueerd. Hierdoor beschikken de appartementen over de vereiste en goed toegankelijke bergruimten voor o.a. opslag, fietsen en scootmobielen.

Op basis van de momenteel bestaande parkeervoorziening op eigen terrein (nu 32 parkeerplaatsen aanwezig) zou het plan kunnen voldoen aan de berekende en gecommuniceerde parkeernorm (27

parkeerplaatsen benodigd). Om de kwaliteit van de omgeving en het buitenterrein te vergroten bestaat de wens om in het plan enigszins van de norm af te wijken (in totaal 24 parkeerplaatsen). Zo zullen de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gebouw worden verwijderd en worden gewijzigd naar groenvoorziening. Tevens zal er op het achtergelegen terrein 2 parkeerplaatsen komen te vervallen t.b.v. groenvoorziening grenzend aan de waterloop.

In totaal zullen er dus 3 parkeerplaatsen minder worden aangebracht dan de van toepassing zijnde en gecommuniceerde parkeernorm. Gezien de ouderen doelgroep voor levensloopbestendige woningen (naar verwachting maar 1 auto per huishouden) en de ruime norm verwachten wij dat dit in de praktijk geen problemen zal opleveren.

Bedrijfsruimte op de begane grond

Betreffende het gebruik van de begane grond als bedrijfsruimte bestaat terughoudendheid. Eerdere langdurige inspanningen van diverse makelaars hebben niet geresulteerd in een goede en bestendige bedrijfsmatig verhuur van het gebouw.

Belangrijk voor het toekomstig gebruik is dat er een brede bestemming wordt toegepast. Hierbij gaan wij uit van gebruik t.b.v. kantoor, dienstverlening, bedrijven tot cat. 2.1, maatschappelijke- en (para)medische functies, ed.

De bedrijfsruimte is aan de voorzijde van het gebouw gesitueerd met een breed front. Door haar courante afmeting en centraal entree is de ruimte het meest geschikt voor 1 gebruiker. Voor verhuur zal opdracht worden verstrekt aan een plaatselijke makelaar.

Teneinde de kwaliteit van de nieuw gerealiseerde woon-werk omgeving te waarborgen zal monitoring van de invulling en gebruik plaats moeten vinden. Leegstand en minder gewenste bedrijfsactiviteiten zullen de uitstraling en kwaliteit van het gebied niet ten goede komen.

Om ongewenste leegstand of gebruik tegen te gaan stellen wij voor om na een periode van 1 jaar de situatie te evalueren. Mocht blijken dat de bedrijfsruimte aantoonbaar niet goed verhuurbaar blijkt, zal er overleg plaatsvinden teneinde de ruimte op de begane grond alsnog als woonruimte in gebruik te kunnen nemen. Mogelijk kan dit reeds met een dubbelbestemming worden vastgelegd.