

Raadsvoorstel

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen en concept Koop- en Realisatieovereenkomst Trompstraat 1

Raadsvergadering	18 april 2024, agendapunt 11 - zie apart besluitblad -
Datum raadsvoorstel	15 maart 2024
Bijlage(n)	5
Zaaknummer	Z.325494/D.1664809
Behandeld in commissie	Fysiek Domein 3 april 2024, agendapunt 7.5
Portefeuillehouder	wethouder R.G. Boom
Informatie bij	Erik Teurlings
E-mail / telefoonnummer	e.teurlings@huizen.nl / 035-5281545

Voorstel

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeven voor het realiseren van 17 sociale huurwoningen door woningcorporatie Dudok Wonen op de locatie Trompstraat 1 te Huizen.
2. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen omzetten naar een definitieve verklaring van geen bedenkingen als er geen zienswijzen zijn ingediend en het plan ongewijzigd is;
3. Voor het plan geen exploitatieplan vaststellen;
4. Geen wensen of bedenkingen inbrengen met betrekking tot de bijgevoegde concept Koop- en realisatieovereenkomst voor de verkoop van het perceel Trompstraat 1.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van 17 sociale huurwoningen op de locatie Trompstraat 1. Hierover zijn wij al geruime tijd in overleg met woningcorporatie Dudok Wonen en omwonenden.

Het perceel heeft de bestemming Maatschappelijk met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Het bouwplan past niet helemaal binnen deze wijzigingsbevoegdheid.

De aanvraag is ingediend voor 1 januari 2024. Daarom dient nog met toepassing van de uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is daarbij nodig. Op 10 december 2015 is een aantal categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen

bedenkingen nodig is. Het project Trompstraat 1 past niet in deze gevallen waardoor een verklaring van uw raad nodig is.

Argumentatie

Met betrekking tot beslispunt 1 en 2.

1. Het bouwplan is met een participatiegroep tot stand gekomen (participatie trede 3). Hierbij is rekening gehouden met de door u meegegeven kaders van de motie 'Trompstraat 1 - passend bouwen'.
Zie verder onder de kop "Uitvoering inspraak en participatieverordening".
2. Het bouwplan bestaat uit 17 sociale huurappartementen waarvan acht voor senioren (begane grond) en negen voor overige woningzoekenden (1^e verdieping). Hiermee wordt de locatie maximaal ingezet voor het realiseren van sociale huurwoningen.
Het gaat om tweekamerwoningen van ca. 50 m² gebruiksvloeroppervlakte (GBO) voor één- en tweepersoonshuishoudens.
3. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Voor de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo is een ruimtelijke onderbouwing nodig waarbij de afwijkingen van het geldende bestemmingsplan worden gemotiveerd. De ruimtelijke onderbouwing in bijlage 2 voorziet hierin.
4. Het bouwplan bestaat uit één laag met kapvorm. Dit past bij het dorpse karakter van de plek nabij het oude dorp en bij de opdracht die u ons heeft meegegeven (motie M7).
De totale bouwhoogte is 7 meter. Dit is op verzoek van de omwonenden (het huidige schoolgebouw is ca. 6,85 meter hoog) en blijft daarmee ruim binnen de maximale 8 meter bouwhoogte van het bestemmingsplan.
5. Het bouwplan is een waardevolle toevoeging nabij het oude dorp van Huizen. De architect heeft tot op detailniveau nagedacht over een mooi gebouw waarbij rekening is gehouden met, vooral privacy-, opmerkingen van omwonenden. Zie bijlage 1.
6. 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 ruimte voor vier parkeerplaatsen.

Hierdoor verschuift een deel van de parkeeropgave naar de Trompstraat. Voor de Trompstraat is een ontwerp gemaakt om deze parkeerplaatsen in te passen. In dit ontwerp is gezocht naar een optimale verdeling van groen en parkeren.

Kap van vier bomen is noodzakelijk. Deze worden herplant in het gebied. Er wordt een ondergrondse afvalcontainer verplaatst en er moet een transformatorhuisje in het gebied worden geplaatst.

Ook het groen tussen de Trompstraat 1 en de Jan van Brakelstraat zal opnieuw worden ingericht. Het gebied wordt daarmee in één keer anders georganiseerd.

Zie bijlage 3.

Met betrekking tot beslispunt 3

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig omdat het kostenverhaal in de Koop- en Realisatieovereenkomst wordt geregeld. Zie beslispunt 4 en financiële paragraaf.

Met betrekking tot beslispunt 4

De Koop- en realisatieovereenkomst (KRO) is een bevoegdheid van ons college. Echter, vanwege de ingrijpende gevolgen voor de gemeente kunt u op grond van artikel 169, lid 4 Gemeentewet uw eventuele wensen en bedenkingen aan ons kenbaar maken.

De belangrijkste punten uit de Koop- en realisatieovereenkomst zijn de volgende.

- De grond wordt conform nota grondbeleid voor de getaxeerde marktwaarde verkocht.
- De grond wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt. Dudok Wonen zorgt voor het bouw- en woonrijp maken.
- Er worden 17 woningen in het sociale huursegment toegevoegd voor de doelgroepen senioren en overige woningzoekenden.
- De kosten die betrekking hebben op dit plan in het openbaar gebied als ook het gemeentelijke toezicht daarop komen in principe voor rekening van de koper. Omdat de opgave voor de openbare ruimte groter is geworden dan oorspronkelijk was gedacht, is met Dudok Wonen afgesproken dat een deel van de inrichting van de openbare ruimte door de gemeente zal worden betaald. Het gaat om het opnieuw inrichten van het groenvak tussen de Trompstraat 1 en de Jan van Brakelstraat. Deze kosten zijn begroot op €36.500. Zie financiële paragraaf.

Verder zijn er nog enkele onderdelen, waarover we met de koper nog in de fase van afrondende afstemming zitten. Deze betreffen echter geen belangrijke zaken. Denk hierbij aan onderwerpen als inrichting van het omliggende openbaar gebied en de uitvoering ervan in relatie tot de gemeentelijke civieltechnische eisen hiervoor. Deze nog af te ronden zaken zien wij niet als onderwerpen die kunnen of zullen leiden tot ingrijpende gevolgen voor de gemeente, waar de procedure van wensen en bedenkingen voor in de Gemeentewet is opgenomen. Zoals hierboven is toegelicht bestaat over de belangrijke onderdelen van de KRO overeenstemming en om die reden verzoeken stellen wij u voor geen wensen en bedenkingen naar voren te brengen over de KRO, wetende dat we over enkele minder belangrijke zaken de afstemming nog dienen af te ronden. Dat geeft ons college de ruimte om naast de planologische procedure ook de KRO af te ronden.

Mochten in de fase van afstemming over de nog openstaande punten vraagstukken ontstaan die de bevoegdheid van uw raad aangaan dan zullen wij dit opnieuw aan u voorleggen (al dan niet via een wensen en bedenkingenprocedure).

Gunning aan Dudok Wonen

Voor de gunning van grond geldt het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021. Hierover hebben wij advies ingewonnen bij Houthoff. Uit dit advies blijkt dat een onderhandse verkoop van de betreffende gronden aan koper mogelijk is, mits de voorgenomen verkoop vanwege dit arrest wordt gepubliceerd.

De koop en ontwikkeling van de Trompstraat 1 is nog wel afhankelijk van “onder voorbehoud goedkeuring van” RvC van Dudok Wonen. Dit wordt eind mei verwacht.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Het project Trompstraat 1 is gestart met een participatietraject. Over het resultaat hiervan hebben wij u middels een mededeling op 25 januari 2023 geïnformeerd.

Kort samengevat: na een startbijeenkomst op 23 februari 2022 heeft zich een adviesgroep met omwonenden gevormd. In drie bijeenkomsten zijn de volgende stappen doorlopen.

1. In de eerste bijeenkomst zijn de uitgangspunten geformuleerd.
2. In de tweede bijeenkomst is het eerste schetsontwerp gepresenteerd en besproken.
3. In de derde bijeenkomst is een verder uitgewerkt schetsontwerp besproken waarin de eerder gemaakte opmerkingen zijn verwerkt.

De adviesgroep was positief over het ontwerp en heeft ons college geadviseerd om door te gaan met de ontwikkeling.

Op 16 januari 2023 is het participatieresultaat tijdens een inloopavond op het gemeentehuis voorgelegd aan alle omwonenden.

Uit de adviesgroep heeft zich een klankbordgroep gevormd. Deze is bij elkaar geweest op 25 oktober 2023 en 22 februari 2024. Hier is vooral het ontwerp van de binnentuin, de erfafscheiding en de inrichting van de openbare ruimte besproken.

Op 20 december 2023 zijn de verder uitgewerkte plannen tijdens een inloopavond op het gemeentehuis voorgelegd aan alle omwonenden. Hiermee konden alle omwonenden zich laten informeren over de plannen die voor 1 januari 2024 zijn ingediend.

Zie verslagen in bijlage 4. Van de inloopavonden zijn geen verslagen gemaakt.

Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

Beslistermijn

Niet van toepassing.

Financiële paragraaf

Het perceel Trompstraat 1 wordt aan Dudok Wonen verkocht voor een verkoopprijs van € 335.000 excl. overdrachtsbelasting, excl. kosten koper. Deze prijs is vastgesteld conform taxatiewaarde.

De gemeentelijke kosten bestaan enerzijds uit de boekwaarde van het pand en anderzijds uit een bijdrage aan de inrichting van de groenstrook tussen de Trompstraat 1 en de Jan van Brakelstraat. In de begroting wordt voor de gemeentelijke bijdrage aan de inrichting van de groenstrook een bedrag van € 36.500 (excl. btw) opgenomen.

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

De volgende posten zullen worden verwerkt in de begroting: de baten uit verkoop voor het bedrag van € 335.000, de lasten bestaande uit de boekwaarde van € 138.186, een bedrag van

€36.500 voor de inrichting van de groenstrook en een reservering van €5.000 voor verwijdering ondergrondse tank. Hieruit volgt een resultaat van €155.314 dat ten gunste van het begrotingsresultaat wordt gebracht.

De kosten voor het toezicht door de gemeente op de inrichting van de openbare ruimte worden achteraf gefactureerd.

Overige Raadsinformatie

Bevoegdheid

Uw raad is bevoegd tot het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen, op grond van artikel 2.27 Wabo.

Ons college is bevoegd tot het afgeven van de Omgevingsvergunning, op grond van 2.1 lid 1 onder c Wabo.

Hoewel de Koop- en Realisatieovereenkomst ieen bevoegdheid is van ons college, gelet op artikel 160 Gemeentewet is raadsbehandeling noodzakelijk vanwege de ingrijpende gevolgen die het voor de gemeente kan hebben.

Collegeprogramma

3.1.3. Deze raadsperiode wordt bij het bouwen van woningen de verhouding 1/3 ('betaalbaar') - 1/3 ('middelduur') - 1/3 ('duur') aangehouden, zoals vastgelegd in de woonvisie.

3.1.6. Bij woningbouw in Huizen wordt veel aandacht gegeven aan woningen voor 'doorstroomsenioren'. Deze woningen beschikken bij voorkeur over 3 kamers. Binnen deze categorie wordt de bouw bestemd voor inwoners van Huizen. Daarnaast is er extra aandacht voor woningen voor starters. Deze beide categorieën worden gezien in combinatie met het segment 'duur' teneinde de betaalbaarheid te garanderen.

Begroting

Niet van toepassing.

Eerdere besluiten

- 30 september 2019: Verkenning mogelijke woningbouwlocaties (Z.093624 / D.917338)
- 28 oktober 2021: Herschikking welzijnslocaties ten behoeve van nieuwbouw wijkcentrum Draaikom (Z.145082/D.1241447) + motie M7 (Z.197490/D.1242419)

Voorgeschreven procedure

Formeel dient er na de ter visie legging van het ontwerp verklaring van geen bedenkingen opnieuw aan uw raad worden voorgesteld een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Om de procedure niet langer dan noodzakelijk te laten duren wordt daarom uw raad voorgesteld, als er geen zienswijzen zijn ingediend, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen. Mochten er wel zienswijzen worden ingediend, dan ontvangt u alsnog een raadsvoorstel met een nota beantwoording zienswijzen om een definitief besluit te nemen.

Kader- en beleidsnota's

- Bestemmingsplan Kom West (2008)
- Nota Grondbeleid

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Foto- en sfeerboek
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Ontwerp openbare ruimte Trompstraat
4. Verslagen participatiebijeenkomsten
5. Concept koop- en realisatieovereenkomst + bijlagen
 - a. Bijlage Planopzet Iephof
 - b. Verkooptekening 2305G02
 - c. Bomeneffectanalyse iep Trompstraat Huizen
 - d. Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA
 - e. Trompstraat 1 verkennend bodemonderzoek 20230831
 - f. Saneringscertificaat
 - g. Vrijgaverapport na asbestsanering
 - h. Asbestinventarisatierapport kruipruimte
 - i. Vrijgaverapport asbestsanering Trompstraat 1, 2018

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

Advies raadscommissie

Dit voorstel is behandeld in de vergadering van de commissie Fysiek Domein van 3 april jl.. De commissievertegenwoordigingen van de fracties van D66, CDA, GroenLinks, PvdA, Transparant Huizen, VVD, Leefbaar Huizen en SGP adviseren u in te stemmen met dit voorstel. De commissievertegenwoordigingen van de fracties van Dorpsbelangen Huizen en ChristenUnie behielden een standpunt voor en namen het voorstel mee terug voor nader overleg met de fractie.