

Registratiedatum: 19 juli 2016	B&W procedure	Dir.	Secr.	B	W	W	W	W
	Conform							
Onderwerp: Verzoek vestiging woongroep Huizer-Maatjes	Behandelen							

Advies

Instemmen met bijgevoegde brief aan de Huizer-maatjes en de Alliantie (bijlage 3) waarbij positief wordt gereageerd op het verzoek om op de locatie Trekkerweg/Ploegweg ca. 16-18 kleine appartementen te mogen realiseren met als doel de huisvesting van de woongroep de Huizer-maatjes.

Beslissingsdatum: - 2 AUG. 2016

Openbaar: Nee - wordt openbaar nadat betrokkenen zijn geïnformeerd	RIS: Ja	Fk: weth. M. Verbeek, P. de Groot, G. Klompmaker, OMG/BL, OMG/TH	
Auteur : A. van Bekkum Datum : 5 juli 2016 Afdeling : ROW/OMG	Port. Houder Verbeek Behandelaar A. van Bekkum	Commissiebehandeling	Raadsbehandeling
Geheime bijlagen aanwezig: Nee		Vert:	

Akkoord team(project)leider:	Akkoord afdelingshoofd:	Mede geadviseerd door:			
		Paraaf af	Klik hier	Klik hier	Klik hier

Toelichting:**Aanleiding**

In januari 2016 hebben de Huizer-maatjes een brief aan uw college gestuurd (bijlage 1, INK1602208). Hierin geven zij aan als groep ouders van jong adolescenten met een licht verstandelijke beperking en waarvan de meesten woonachtig zijn in Huizen, op zoek te zijn naar geschikte locatie voor een woongroep met 16 tot 18 kleine zelfstandige appartementen in de Huizer gemeenschap.

Na enkele ambtelijke gesprekken is een mogelijke vestigingslocatie aan de Trekkerweg/Ploegweg naar voren gekomen. Ook hebben de Huizer-maatjes contact gezocht met de Alliantie voor mogelijke samenwerking bij de realisatie van hun verzoek.

Met hun gezamenlijke brief van 8 juni j.l. (bijlage 2, z.006832) verzoeken zij uw college in te stemmen met mogelijke vestiging op de locatie Trekkerweg/Ploegweg zodat verdere uitwerking gezamenlijk (Huizer-maatjes en Alliantie) kan worden opgepakt.

Kaders

- Bestemmingsplan Kom-Oost incl. 'Wro-zone-wijzigingsgebied 3'

Bestemming

Op de voorgestelde locatie tussen de Trekkerweg en de Ploegweg geldt de bestemming 'Maatschappelijk' (zie bruine vlak). Binnen deze bestemming zijn onderwijsdoeleinden, sociaal-medische doeleinden, sociaal- culturele doeleinden, levensbeschouwelijke doeleinden, kinderopvang, gemeentehuis, brandweer, politie, verenigingen en sportdoeleinden mogelijk.

Bouwvlak en hoogte

Voor het gehele schoolterrein is een bouwvlak opgenomen (zie zwarte lijn in het bruine vlak) waarbinnen een maximale goothoogte van 8 meter mogelijk is. Een maximale bouwhoogte is niet gegeven.



Afb. 1: Uitsnede bestemmingsplan Kom-Oost (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Wijzigingsgebied

Voor het gehele gebied tussen de Trekkerweg, Disselweg, Ploegweg en Weideweg geldt een 'Wro-zone-wijzigingsgebied 3' (zie rode getande lijn op afbeelding 1). Hierbij is het mogelijk de huidige

bestemming geheel of gedeeltelijk te wijzigen naar de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Wonen' en 'Wonen-Zorg' mits aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- het aantal woningen maximaal 60 bedraagt;
 - de maximale bouwhoogte niet meer dan 11 m is;
 - de afstand tussen een hoofdgebouw en de erfgrens ten minste 5 meter bedraagt;
 - voor het parkeren wordt voldaan aan de parkeernormen uit artikel 25.2
- de wijziging uitsluitend is toegestaan indien dit vanuit het oogpunt van milieuhinder, zoals de geluidshinder van het wegverkeer, niet op belemmeringen stuit en een verantwoorde woonsituatie is gewaarborgd;
- vooraf is aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functies;
- het belang dat met de wijziging wordt gediend geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van de bestemmingen en functies die in de nabijheid liggen.

Bij de verdere uitwerking van het plan zijn dit de ruimtelijke kaders voor het toepassen van het wijzigingsplan. Zoals is te zien in de massastudie (zie brief van 8 juni j.l., bijlage 2) is e.e.a. in te passen qua volume en hoogte en is verdere uitwerking dus mogelijk.

Argumentatie

De gedachte locatie (* op afbeelding 2) ligt aan de westzijde van het schoolterrein achter de woningen aan de Disselweg (nummers 9a t/m 9c). Op de locatie heeft vroeger de gymzaal van de school gestaan. Deze locatie is nu vrij van bebouwing.



Afb. 2: Voorgestelde locatie de Huizer-maatjes

Inpassing bouwvolume

Voor de massastudie is uitgegaan van twee groepen van 8 appartementen met extra gezamenlijke ruimtes zoals gebruikelijk voor een dergelijk complex. E.e.a lijkt binnen het vlak en de maximale goothoogte van 8 meter uit het bestemmingsplan te kunnen worden gerealiseerd. Met de wijzigingsbevoegdheid is een maximale bouwhoogte van 11 meter toegestaan. Deze hoogten, uitgaande van een woongebouw, zijn passend binnen de omgeving.

Aandachtspunten

Bij de verdere uitwerking moet nog wel gekeken worden naar het parkeren, ontsluiting (halen/brengen), oriëntatie, uitstraling en inpassing in de buurt.

Alternatieven

Er zijn op dit moment geen andere geschikte locaties.

Financiën

Voor het benodigde wijzigingsplan en de omgevingsaanvraag voor het bouwdeel worden leges gerekend.

De kosten voor het wijzigingsplan worden voorafgaand aan het opstarten van de procedure voor het wijzigingsplan met een anterieure overeenkomst geregeld. Dit geldt ook voor mogelijk kosten voor aanpassingen aan het openbaar gebied of ondergrondse aansluitingen die nodig zijn voor het bouwplan.

Bij de omgevingsaanvraag voor het bouwdeel worden de leges voor de vergunning in rekening gebracht.

Taxatie van de grond wordt op basis van een verder uitgewerkt plan gedaan. Uiteraard, mocht van verkoop sprake zijn, wordt een marktconforme verkoopprijs gehanteerd. Hiervoor zal t.z.t. een taxatie worden uitgevoerd.

Communicatie

Voorafgaand aan het opstarten van de procedure voor het wijzigingsplan wordt een informatiemoment ingepland voor omwonenden/belanghebbenden.

Uitvoering en evaluatie

Na het besluit van uw college werken de Huizer-maatjes en de Alliantie het plan verder uit. E.e.a. in overleg met de gemeente. Als de plannen verder zijn uitgewerkt en de financiële kaders zijn vastgelegd kan de procedure voor wijzigingsplan worden opgestart. Na vaststelling van het wijzigingsplan kan de omgevingsaanvraag worden ingediend.

Bijlagen

1. Brief Huizer-maatjes d.d. 14 jan. 2016 (INK1602208),
2. Brief Huizer-maatjes d.d. 8 jun. 2016 (z.006832),
3. Antwoordbrief collegebesluit t.a.v. verzoek Huizer-maatjes.

Omgeving
Beleid,



A. van Bekkum