

De raad van de gemeente Huizen;

in vergadering bijeen op 13 april 2023,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 maart 2023;

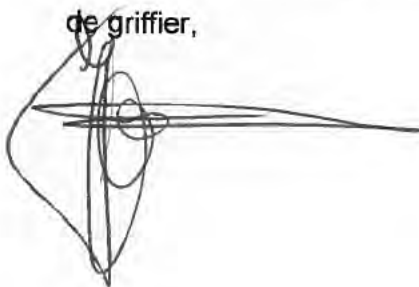
gelet op gelet op het bepaalde in artikel 2.27 en 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

b e s l u i t :

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeven voor de omgevingsvergunning ten behoeve van het realiseren van 2 woningen op de locatie Botterstraat 6a ta Huizen,
2. dat als er geen zienswijzen zijn ingediend en het plan ongewijzigd is de ontwerp verklaring van geen bedenkingen te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen,
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 april 2023.

de griffier,



de voorzitter,



BESLUITBLAD RAAD

Betreft:

- | | |
|--------------------|---|
| • raadsvergadering | 13 april 2023 |
| • agendapunt | 6.1 |
| • voorstel over | Botterstraat 6a verklaring van geen bedenkingen |
| • zaaknummer | Z.264141 / D.1479168 |

Het aan de raad voorgestelde besluit:

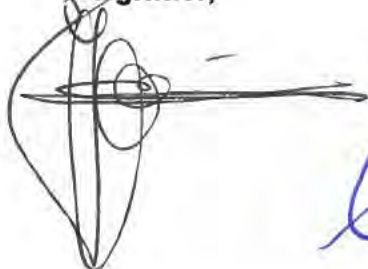
Instemmen met:

1. de afgifte van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 2 woningen op de locatie Botterstraat 6a te Huizen;
2. het omzetten van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen naar een definitieve verklaring van geen bedenkingen als er geen zienswijzen zijn ingediend en het plan ongewijzigd is;
3. het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Het door de raad genomen besluit:

Conform voorstel besloten.

De griffier,



De voorzitter,



Raadsvoorstel

Onderwerp: Botterstraat 6a verklaring van geen bedenkingen

Raadsvergadering	13 april 2023, agendapunt 6.1 - zie apart besluitblad -
Datum raadsvoorstel	8 maart 2023
Bijlage(n)	7
Zaaknummer	Z.264141 / D.1479168
Behandeld in commissie	Fysiek Domein 29 maart 2023, agendapunt 7.6
Portefeuillehouder	wethouder R.G. Boom
Informatie bij	
E-mail / telefoonnummer	

Voorstel

Instemmen met:

1. de afgifte van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 2 woningen op de locatie Botterstraat 6a te Huizen;
2. het omzetten van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen naar een definitieve verklaring van geen bedenkingen als er geen zienswijzen zijn ingediend en het plan ongewijzigd is;
3. het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van 2 woningen op de locatie Botterstraat 6a te Huizen. Deze ontwikkeling voldoet niet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Dorp' zoals vastgesteld op 8 november 2012. Het perceel heeft daarin de bestemming 'Bedrijf'. Het bouwplan is hiermee in strijd omdat wonen op deze bestemming niet is toegestaan. Van de binnenplanse vrijstelling kan geen gebruik worden gemaakt omdat de locatie niet de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3,4 en 5' wijzigen naar de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen' heeft. Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Met toepassing van de uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Dit kan door het afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen door uw raad, waartoe dit voorstel strekt.

Argumentatie

De geconstateerde strijdigheden met het bestemmingsplan zijn getoetst aan artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Dit artikel biedt de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen als:

1. de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en
2. de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De verklaring van geen bedenkingen kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Het college is van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De aangeleverde Ruimtelijke Onderbouwing (ROB), die als bijlage nr. 2 is bijgevoegd, voldoet aan de daaraan te stellen eisen. In de ROB is nader uiteengezet dat het bouwplan ruimtelijk aanvaardbaar is, en ons college is het daarmee eens. De ROB is onderdeel van de motivering van het besluit om de Omgevingsvergunning te verlenen.

De stedenbouwkundige motivering is dat het gaat om herontwikkeling van een achterterrein met een (voormalige) bedrijfsbestemming met omliggende woonbebouwing. Qua opzet is er voldoende ruimte rondom de woningen ten behoeve van buitenruimte. Hetzelfde geldt ten aanzien van percelen op zich in relatie tot ontsluiting en omliggende percelen en bebouwing. De 1-laagse bebouwing geeft de minste overlast en zichthinder voor de omliggende woningen. Al met al is dit een passende invulling van het achterterrein, ook in combinatie met de naastgelegen en tot woning getransformeerde/te transformeren timmerloods. Het advies van de welstandcommissie is positief, zie bijlage 7: het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en past in de omgeving. De Welstandsnota bepaalt dat alleen wordt getoetst wat vanaf het openbare gebied waarneembaar is. Het plan is nauwelijks zichtbaar vanaf het openbare gebied. De commissie heeft geadviseerd om voorvergrijsd hout op de gevels toe te passen. Hierdoor past het plan beter in de omgeving.

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 dat, 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 om een definitief besluit te nemen.

Kantttekeningen

De woningen waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn gelegen op het binnenterrein gelegen tussen de Botterstraat en het Grenspad te Huizen. Deze woningen komen in de plaats van op deze locatie gevestigde bedrijfsbebouwing. De woningen worden uitgevoerd in 1 bouwlaag met daaronder een kelder. Het oorspronkelijke plan had betrekking op zowel het perceel Botterstraat 6a als het perceel Grenspad 8a en bestond uit 5 eengezinswoningen. Als gevolg van weerstand vanuit de omwonenden is een alternatief plan met 7 kleine en lage woningen aan de orde geweest. Uiteindelijk is het perceel Grenspad 8a door een andere partij gekocht en is de bestaande werkplaats op dit perceel herontwikkeld naar een woning. Met betrekking tot het perceel Botterstraat 6a is met de omwonenden overeengekomen om 2 woningen (bungalows) te bouwen.

De woningen en de parkeergelegenheid zijn toegankelijk vanuit de Botterstraat. Ingang en uitgang is tussen de woningen Botterstraat 4 en 6 en voldoet aan de daarvoor gestelde normen. Ook de bereikbaarheid bij calamiteiten is voldoende gewaarborgd. Er worden diverse maatregelen getroffen op het gebied van veiligheid gedurende de bouwfase. Deze zijn verwerkt in het bouwveiligheidsplan, zie bijlage 5, dat tot stand is gekomen in overleg tussen de initiatiefnemer, de omliggende bewoners en het team Handhaving en Toezicht van de gemeente. Er is een Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld op grond waarvan kan worden geconcludeerd dat er een goed woon-, werk en leefklimaat ontstaat. En er wordt voldaan aan een goede Ruimtelijke ordening. De belangen van de omwonenden worden door de ontwikkeling en uitvoering van dit woningbouwplan waardoor op deze locatie een goed woon-/leef en werkklimaat ontstaat niet geschaad.

Verplicht advies Bro

Ten behoeve van de afwijkingsprocedure is het op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht de provincie en het waterschap om advies te vragen over de desbetreffende hoofdstukken in de Ruimtelijke Onderbouwing (ROB).

De provincie Noord-Holland heeft positief geadviseerd omdat het aansluit bij de ambitie van de provincie om te streven naar zoveel mogelijk binnenstedelijk bouwen van nieuwe woningen. Het plan is in overeenstemming met de instructieregels van de Omgevingsverordening NH2020.

Het Waterschap Amstel Gooi en Vecht (AGV) heeft positief geadviseerd omdat vanwege de schaal van het plan en de invulling van de waterparagraaf er geen reden is om nadere opmerkingen te maken of aanvullende adviezen te geven.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Alternatieven

Het alternatief is dat u vooralsnog vasthoudt aan het geldende bestemmingsplan en besluit om niet mee te werken aan dit initiatief tot het bouwen van 2 woningen. U doet dat om de volgende redenen.

1. Voor de ruimtelijke motivering stelt u zich daarbij op het standpunt dat het initiatief qua bouwmassa niet alleen passend moet zijn in het vigerend bestemmingsplan bij de woonomgeving, maar ook in relatie tot de locatie zelf en het feit dat het een binnenterrein betreft.
2. De gevolgen zijn dan dat er op deze binnenstedelijke locatie met een bedrijfsbestemming geen woningbouw kan plaatshebben en geen enkele bouwinitiatief daartoe gehonoreerd kan worden. De locatie als zodanig dus op slot gaat voor nieuwe woningbouw ontwikkelingen.
3. Nieuwe ontwikkelingen worden dan categorisch geweigerd.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Er is bij de ontwikkeling van dit bouwplan overleg geweest met de omliggende bewoners en de initiatiefnemer. Op 26 oktober 2021 is een inloopavond georganiseerd waarbij omwonenden in de gelegenheid zijn gesteld inzicht te verkrijgen in het bouwproject en antwoord te krijgen op mogelijke vragen. De bewoners hebben een aantal opmerkingen geplaatst en hun wensen kenbaar gemaakt. Bij de verdere ontwikkeling van het bouwplan is nadrukkelijk rekening gehouden met de wensen van de omliggende bewoners. Dit heeft gezorgd voor een aantal aanpassingen aan het bouwplan. Deze aanpassingen hebben voornamelijk betrekking op het aantal te bouwen woningen en de veiligheid gedurende het bouwproces. Daarbij is veel aandacht besteed aan het ontwikkelen en tot stand brengen van goed woon- en leefklimaat van de huidige en toekomstige bewoners. Naar aanleiding daarvan zijn er gedurende het proces door de bewoners en de initiatiefnemer diverse mogelijkheden onderzocht om een overleg tot stand te brengen tussen de initiatiefnemer en de omwonenden. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een verzoek van een aantal bewoners om een gesprek op ambtelijk niveau met het hoofd van het team Omgevingsbeleid en later tot 2x toe met de wethouder. De inhoud van deze gesprekken betrof met name het verloop van het participatieproces en de veiligheid gedurende de bouwfase. Deze gesprekken hebben er toe geleid dat er op 7 december 2022 goede afspraken zijn gemaakt tussen de bewoners en de initiatiefnemer. Het hoofddoel is dat de zware bouwmaterialen zoals het aan- en afvoeren van zand en grond, zware constructie delen en de prefab wanden nu niet via de Botterstraat worden aangevoerd maar via het Grenspad. De initiatiefnemer heeft daarvoor een overeenkomst gesloten met de eigenaar van het Grenspad 8a. Deze afspraken zijn verwerkt in het bouwveiligheidsplan. Gedurende de bouwfase zorgt initiatiefnemer voor voldoende adequaat toezicht op de werkzaamheden en bouwplaats. Op 30 januari 2023 zijn zowel de bewoners als de initiatiefnemer tot de conclusie gekomen dat het participatieproces naar voldoening is afgerond. De bewoners hebben tevens aangegeven in te stemmen met het bouwplan. Zij hebben ook het vertrouwen uitgesproken in de naleving van de afspraken indien voldaan wordt aan de afspraken.

Korte samenvattingen van deze gesprekken zijn als bijlage nr. 3 bijgevoegd. Het bouwveiligheidsplan is ook als bijlage nr. 5 bijgevoegd. Dit is getoetst door de inspecteur van Handhaving en Toezicht. De conclusie is dat alle afspraken zijn verwerkt. Voor de ruimtelijke onderbouwing zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Deze vormen geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bouwplan.

Beslistermijn

De aanvraag Omgevingsvergunning betreft een buitenplanse afwijkings procedure. Hiervoor geldt een beslistermijn van 26 weken. Dit is een termijn van orde en heeft geen directe gevolgen voor de rechtsgeldigheid van het daarna te nemen besluit.

Financiële paragraaf

Niet van toepassing.

Overige Raadsinformatie**Bevoegdheid**

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

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

Collegeprogramma

Niet van toepassing.

Begroting

Niet van toepassing.

Eerdere besluiten

Niet van toepassing.

Voorgeschreven procedure

Nadat uw raad besloten heeft tot afgifte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen wordt het besluit en de daarbij behorende ontwerp-Omgevingsvergunning ter visie gelegd. Gedurende 6 weken is er voor eenieder gelegenheid tot het indienen van zienswijzen. Bekendmaking van de ter visielegging vindt plaats in het nieuwsblad voor Huizen, de Staatscourant en op de gemeentelijk website. Bij geen zienswijzen kan de omgevingsvergunning worden afgegeven en op de gebruikelijke wijze worden afgehandeld en bekendgemaakt.

Kader- en beleidsnota's

Bestemmingsplan Dorp vastgesteld door de gemeenteraad op 8 november 2012.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. raadsbesluit vvgb Botterstraat 6a Huizen
2. Ruimtelijke Onderbouwing versie 20 februari 2023
3. verslag inloopavond 17 januari 2023
4. ontwerp omgevingsvergunning Botterstraat 6a
5. bouwveiligheidsplan versie februari 2023
6. gebruiksovereenkomst met bewoners Grenspad 8
7. verslag Welstandscommissie Botterstraat 6a Huizen

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

Advies raadscommissie

Dit voorstel is behandeld in de vergadering van de commissie Fysiek Domein van 29 maart 2023. De commissie adviseert u bij het agendapunt “Hamerstukken” in uw vergadering van 13 april a.s. zonder verdere beraadslagingen in te stemmen met het voorstel.

Locatie

Botterstraat 6a te Huizen

Omschrijving project

Het realiseren van twee nieuwbouwwoningen.

De aanvraag omvat de volgende activiteiten:

- Bouwen: art. 2.1 lid 1 onder a Wabo.
- Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening: art. 2.1 lid 1 onder c Wabo.

Bestemmingsplan

De aanvraag valt onder het vigerende bestemmingsplan 'Dorp', vallende onder de bestemming 'Bedrijf'. Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan.

Toelichting strijdigheid:

Afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo (uitgebreide buitenplanse afwijkingsbesluit) Artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo biedt de mogelijkheid van het bestemmingsplan af te wijken indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voor deze aanvraag is een goede ruimtelijke onderbouwing ingediend, opgesteld door 'De Haan Bouwadvies' te Dodewaard, van 20 februari 2023, genaamd "Ruimtelijke onderbouwing". Deze onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd en wordt geacht onderdeel uit te maken dit besluit. Hiermee kunnen wij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo voor uw activiteit afwijken van het bestemmingsplan.;

De gemeenteraad heeft bij besluit van 13 april 2023 ten behoeve van deze aanvraag omgevingsvergunning een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Conclusie:

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en er zijn geen belemmeringen, zowel uit functioneel als ruimtelijk oogpunt, die zich tegen het verlenen van medewerking verzetten. De omgevingsvergunning 'Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening en Bouwen' art. 2.1 lid 1 onder c Wabo kan verleend worden met toepassing van de uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- Papierenformulier, ontvangen 16 december mei 2021;
- NT-2_Plattegrond_kelder_A.pdf, 9 maart 2022;
- NT-3_Begane_grond_A.pdf, ontvangen 9 maart 2022;
- NT-5_Gevels_A.pdf, ontvangen 9 maart 2022;
- NT-8_Details_1_en_2_A.pdf, ontvangen 9 maart 2022;
- NT-9_Details_3_en_4_A.pdf, ontvangen 9 maart 2022;
- NT-11_Berging_A.pdf, ontvangen 9 maart 2022;
- 1.jpg, ontvangen 16 maart 2022;
- 3.jpg, ontvangen 16 maart 2022;
- 4.jpg, ontvangen 16 maart 2022;
- Ruimtelijke Onderbouwing met bijlagen bouwplan Botterstraat 6a te Huizen
- Bouwveiligheidsplan versie 6 februari 2023

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders,


coördinator team vergunningen

ontwerp
OMGEVINGS
VERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Huizen,

gezien de aanvraag van : Hedendaags Vastgoed
wonende/gevestigd : 
de gemeente : 

ontvangen d.d. 16 december 2021,
voor het project omschreven als: het realiseren van twee nieuwbouwwoningen op het perceel Botterstraat 6a te Huizen, waarbij ten behoeve van de realisering van het hiervoor genoemde project een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor de volgende activiteiten:

- Bouwen: art. 2.1 lid 1 onder a Wabo.
- Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening: art. 2.1 lid 1 onder c Wabo.

Gelet op de artikelen 2.10, lid 2 en 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, gezien het besluit van de Raad van 13 april 2023 tot afgifte van een verklaring van geen bedenkingen Omgevingsrecht, gezien de ruimtelijke onderbouwing van d.d. 20 februari 2023, overwegende dat tijdens de tervisielegging van het ontwerpbesluit wel/geen zienswijzen zijn kenbaar gemaakt,

gelet op de artikelen 2.1, 2.2, 2.4, lid 1, 2.22 en 2.23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, 4.1 t/m 4.4 van het Besluit omgevingsrecht, inclusief de daaruit voortvloeiende regels in de Ministeriële regeling omgevingsrecht,

b e s l u i t e n

- vergunning te verlenen onder de op de bijbehorende bijlage vermelde voorschriften, overeenkomstig de bij dit besluit behorende, door of namens hen gewaarmerkte bescheiden.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders,


coördinator team vergunningen

Voorschriften:

Activiteit afwijken van bestemmingsplan (buitenplanse)

- Het is niet toegestaan het bouwwerk anders te gebruiken / te bouwen dan in de aanvraag is aangegeven.
- Schade aan de openbare ruimte, ten gevolge van de werkzaamheden, wordt op kosten van de vergunninghouder hersteld.

Constructief

- Aangezien de constructie nog niet volledig is ingediend, dient u voor de uiteindelijke beoordeling zorg te dragen voor het tijdig, doch **minimaal 3 weken** voor de start van de bouw, indienen van de volgende bescheiden:
 - Definitieve constructieberekening en -tekeningen onderbouw (UO-niveau)
 - Definitieve constructieberekening en -tekeningen bovenbouw (DO-niveau) inclusief stabiliteitsberekening HSB-wanden

Bodem

- Er is sprake van een ernstige verontreiniging met asbest. Die verontreiniging moet worden gesaneerd voordat de locatie verder kan worden ontwikkeld.
- De initiatiefnemer moet bij het bevoegd gezag (provincie, OFGV) een saneringsplan indienen ter goedkeuring. Pas na goedkeuring door de provincie mag worden gestart met de sanering.
- Als die goedkeuring er is en er is geen sprake meer is van risico's voor de volksgezondheid, mag gebruik worden gemaakt van een bouwvergunning.