

Raadsvoorstel

Onderwerp: Botterstraat 6a verklaring van geen bedenkingen

Raadsvergadering	28 september 2023, agendapunt 6.1 - zie apart besluitblad -
Datum raadsvoorstel	25 juli 2023
Bijlage(n)	3
Zaaknummer	Z.292432/D.1556226
Behandeld in commissie	Fysiek Domein 13 september 2023, agendapunt 7.2
Portefeuillehouder	wethouder R.G. Boom
Informatie bij	Tanja van Zundert
E-mail / telefoonnummer	t.vanzundert@huizen.nl / 035-5281276

Voorstel

Een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeven voor het realiseren van 2 woningen op de locatie Botterstraat 6a te Huizen.

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. Op 13 april 2023 besloot u dat voor de aanvraag de geen exploitatieplan wordt vastgesteld en u besloot om een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven. Aansluitend is dit ontwerp, samen met de ontwerp-vergunning ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen. Vier huishoudens (vier adressen) hebben daar, in één brief, gebruik van gemaakt.

Dit raadsvoorstel heeft als doel dat u, in aanmerking genomen de nota van zienswijzen, beslist om de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven, zodat het college kan beslissen op de aanvraag (verlening vergunning).

Argumentatie

De ingediende zienswijzen hebben, kort gezegd, een algemeen karakter. Wij zien daarin geen aanleiding u een ander voorstel te doen dan thans voorligt.

Voor de beoordeling van de ingediende zienswijzen wordt u verwezen naar de nota van zienswijzen.

Het voorgaande brengt derhalve geen wijziging in onze argumentatie zoals vermeld in het raadsvoorstel van 13 april jl., op basis waarvan u besloot tot afgifte van een voorlopige verklaring van geen bezwaar. Reden derhalve om u thans voor te stellen een definitieve verklaring van geen bezwaar af 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

Verwezen wordt naar hetgeen hierover vermeld staat in het raadsvoorstel van 13 april 2023.

Beslistermijn

De aanvraag Omgevingsvergunning (ontvangen op 13 december 2021) betreft een buitenplanse afwijkingsprocedure. 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 verklaring van geen bedenkingen wordt de vergunning opgemaakt, waarvan de nota van zienswijzen onderdeel uitmaakt, en volgt de schriftelijke kennisgeving daarvan aan zowel vergunninghouder als de indieners van de zienswijzen. Gedurende 6 weken is er voor belanghebbenden de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de rechtbank. Bekendmaking vindt plaats in het nieuwsblad voor Huizen, de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Kader- en beleidsnota's

Bestemmingsplan Dorp vastgesteld door de gemeenteraad op 8 november 2012.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Raadsvoorstel 13 april 2023
2. Ruimtelijke Onderbouwing versie 20 februari 2023
3. Nota beantwoording zienswijzen (geanonimiseerd)

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

Advies raadscommissie

Dit voorstel is behandeld in de vergadering van de commissie Fysiek Domein van 13 september jl.. De commissie adviseert u in uw vergadering van 28 september 2023 bij het agendapunt "Hamerstukken" zonder verdere beraadslagingen in te stemmen met dit voorstel.

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	Nico van der Laan
E-mail / telefoonnummer	n.vanderlaan@huizen.nl / 035-5281198

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.

Nota beantwoording zienswijzen

Samenvatting en beoordeling zienswijzen - Ontwerp omgevingsvergunning Handelen in strijd met de Ruimtelijke ordening en Bouwen van 2 woningen op locatie Botterstraat 6a te Huizen

Indiener zienswijze	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente/aanvrager
De bewoner (s) van <i>geanonimiseerd</i> . Mede namens: De bewoner(s) van <i>geanonimiseerd</i> .	1 . Dergelijke terreintjes in dichtbebouwde omgeving verdienen meer aandacht bij transformatie dan uitsluitend de herontwikkelingsvariant 'woningbouw'. 2. Duidelijke en onvoorwaardelijke voorschriften aan de vergunning verbinden ten aanzien van de smalle steeg (tussen nrs. 4 en 6) aan de Botterstraat.	1. Deze zienswijze is van algemene strekking en is toekomst gericht en zo ook op ontwikkeling van eventuele andere soortgelijke locaties. De gemeente bekijkt of een locatie geschikt is voor de gevraagde herontwikkeling. Centrale vraag daarbij is of het ruimtelijk aanvaardbaar is, waarbij een belangenafweging plaatsvindt van die aspecten die relevant zijn in het kader van de aanvraag. Om een terrein te kunnen herontwikkelen moet men in principe eigenaar of toekomstig eigenaar zijn. In overleg wordt gekeken naar eventuele ontwikkel mogelijkheden. Uiteraard wordt gekeken of voldaan wordt aan de stellen eisen ten aanzien van de thema's duurzaamheid, klimaatadaptie en energietransactie. De indieners van de zienswijze zijn geen eigenaar van de locatie Botterstraat 6a. De locatie wordt ontwikkeld conform de ingediende aanvraag Omgevingsvergunning. <u>Conclusie</u> Deze zienswijze is geen aanleiding voor een aanpassing van de stukken of het voorgenomen besluit. 2. Deze zienswijze is een standaard onderdeel behorend bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning Bouwen. Er is een bouwveiligheidsplan opgesteld in overleg met de bewoners omgeving locatie Botterstraat 6a. Deze bewoners, waaronder de indieners van de zienswijze hebben met het bouwveiligheidsplan ingestemd. Dat bouwveiligheidsplan is onderdeel van de omgevingsvergunning. In de voorwaarden en voorschriften wordt daarnaar verwezen. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal er uiteraard op worden toegezien dat alle voorwaarden en voorschriften aan de vergunning verbonden strikt worden nageleefd. <u>Conclusie</u> Deze zienswijze is geen aanleiding voor een aanpassing van de stukken of het voorgenomen besluit.