

Raadsvoorstel

Onderwerp: Oude Haven fase III verklaring van geen bedenkingen

Raadsvergadering	9 november 2023, agendapunt 10 - zie apart besluitblad -
Datum raadsvoorstel	22 september 2023
Bijlage(n)	1
Zaaknummer	Z.302977/D.1584928
Behandeld in commissie	Fysiek Domein 18 oktober 2023, agendapunt 7.4
Portefeuillehouder	wethouder R.G. Boom
Informatie bij	Tanja van Zundert
E-mail / telefoonnummer	t.vanzundert@huizen.nl / 035-5281276

Voorstel

Instemmen met:

- de beantwoording van de zienswijzen conform de nota van zienswijzen;
- de definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 21 woningen en 14 appartementen met in de plint commerciële ruimtes op de locatie Oude Haven fase III.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

Er is een omgevingsvergunning fase I (ruimtelijke afwijkingsprocedure) aangevraagd voor het bouwen van 21 woningen en 14 appartementen met in de plint commerciële ruimtes op de locatie Oude haven fase III gelegen tussen de IJsselmeerstraat en de Havenstraat te Huizen. Deze ontwikkeling voldoet niet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan Haven en bedrijventerreinen zoals vastgesteld op 25 april 2013 en ook niet aan de 1e partiële herziening zoals vastgesteld op 24 juni 2015.

Onderdeel van het besluit op de aanvraag (bevoegdheid college) is een verklaring van geen bedenkingen (bevoegdheid gemeenteraad).

Op 13 april 2023 besloot u, met gebruik van een amendement, om de ontwerp verklaring van geen bedenkingen te verlenen waarna dat samen met de ontwerp vergunning ter inzage is gelegd. Een ieder had de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen en daar is door en namens verschillende bedrijven en Rijkswaterstraat Midden Nederland gebruik van gemaakt.

Dit raadsvoorstel heeft als doel dat u beslist om de definitieve verklaring van geen bedenkingen te verlenen zodat het college een besluit kan nemen op de aanvraag (verlening vergunning).

Argumentatie

1. Zienswijzen over beperkingen omliggende bedrijven en zienswijzen over een goed woon- en leefmilieu en borging actueel beleid aspect water

De zienswijzen komen er kort gezegd op neer dat de indieners ervan:

- zorgen hebben over eventuele beperkingen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven, die belangenafweging is niet compleet en zorgvuldig geweest, zo vinden ze;
- zorgen hebben over de vraag of voor het te realiseren plan sprake is van een goed woon- en leefmilieu, of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening met de gedachte invulling. De indieners van de zienswijzen vinden van niet;
- een correctie en aanvullende borging vragen in de ruimtelijke onderbouwing over het aspect water.

Een deel van de zienswijzen is terecht en aanleiding voor ofwel de aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing ofwel door het stellen van voorschriften in de omgevingsvergunning. U leest de reacties vanuit de gemeente in de nota van zienswijzen.

2. De ontwikkeling is ruimtelijk aanvaardbaar, reden om de verklaring van geen bedenkingen te verlenen

Alles in aanmerking genomen luidt de eindconclusie dat wel sprake is een ontwikkeling die vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

Voor details wordt u graag verwezen naar de nota van zienswijzen.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Publicatie met de mogelijkheid van zienswijzen conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht (Wabo) is de wettelijk aangewezen weg en die fase ligt nu voor.

Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

Beslistermijn

De wettelijke beslissingstermijn is 26 weken nadat de aanvraag is ingediend. Dit is een termijn van orde en die heeft daarom geen gevolgen voor een eventuele van rechtswege verleende vergunning. Wel is overschrijding van de termijn basis voor een verzoek op basis van de Wet Dwangsom. Daarvan is momenteel geen sprake.

Financiële paragraaf

Niet van toepassing.

Overige Raadsinformatie

Op 22 juni 2023 is bij het college een brief binnen gekomen waarin de huidige initiatiefnemer verzoekt om medewerking te verlenen aan de overdracht van het project aan een andere partij. Dit verzoek is nog in behandeling (verzoek om aanvullende informatie vanuit de gemeente) en wordt getoetst aan artikel 25 van de Koop- en realiseringsovereenkomst en de tender.

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

In het collegeprogramma is onder 3.7.1 opgenomen dat de gemeente bij projecten in het gebied oude haven, met inachtneming van stedenbouwkundige aanvaardbaarheid, faciliterend optreedt, zodat ruimte wordt geboden om aan de Havenstraat een kwalitatief gewenste invulling tot stand te brengen, die beantwoordt aan de ambities over de verbinding haven-dorp. De ontwikkeling is in overeenstemming met dat uitgangspunt.

Begroting

In de "Programmabegroting en belastingnota 2023" is opgenomen dat voor de ontwikkeling van de 3e fase Oude Haven de tender is gegund en dat na verdere planuitwerking en afronding van de ruimtelijke procedure de grondverkoop naar verwachting in 2023 zal plaatsvinden. Ontwikkeling is conform begroting.

Eerdere besluiten

- Tender en Koop en realiseringsovereenkomst

Op basis van eerdere besluitvorming van uw raad, onder meer d.d. 20 april 2017 over de tender en gunning is besloten tot het realiseren van woningbouw op deze locatie;

- Ontwerp verklaring van geen bedenkingen, 13 april 2023 agendapunt 7.

Voorgeschreven procedure

Conform Wet algemene bepalingen en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. Oftewel, beslissen op de aanvraag en aansluitend de mogelijkheid van beroep en hoger beroep.

Kader- en beleidsnota's

Bestemmingsplan Haven- en bedrijventerreinen zoals vastgesteld op 25 april 2013 ;

Bestemmingsplan Haven- en bedrijventerreinen 1e partiële herziening zoals vastgesteld op 24 juni 2015;

Artikel 2.1, 1e lid, sub c juncto artikel 2.12, 1e lid, sub a onder 3 (Wabo)

Afdeling 3.4 Awb

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

Nota van zienswijzen

Burgemeester en wethouders,



De secretaris



De burgemeester

Advies raadscommissie

Dit voorstel is behandeld in de vergadering van de commissie Fysiek Domein van 18 oktober jl.. De commissie besloot unaniem dat dit voorstel een behandelpunt wordt voor de raadsvergadering van 9 november 2023, aangezien de bijbehorende bijlage nog zal worden aangevuld met de later binnengekomen zienswijze.



Onderwerp : Omgevingsvergunning (handelen
in strijd met regels RO)

Uw brief van :

Nummer : W904

Ons kenmerk : 2023/2101

Toestel nr. : 035-5281493

Huizen : 15 december 2023

Uw kenmerk :

Bijlagen :

Bij beantwoording van deze brief, graag datum en onderwerp vermelden

Geachte 

Op 26 januari 2023 vroeg u bij ons een omgevingsvergunning aan voor het bouwen van woningen en commerciële voorzieningen (handelen in strijd met regels RO). De aanvraag gaat over de locatie Ijsselmeerstraat ter hoogte van de Havenstraat (Oude haven fase III). In deze brief leest u wat ons besluit is.

Besluit

Wij hebben de omgevingsvergunning verleend. U ontvangt de vergunning samen met deze brief.

Voorschriften

Wij hebben voorschriften aan de vergunning verbonden. Het is belangrijk dat u deze naleeft. Leest u de vergunning en de bijlage(n) daarom goed door. Dit kan misverstanden voorkomen.

Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning gaat in na afloop van de beroepstermijn. Als iemand binnen deze termijn beroep instelt en een voorlopige voorziening vraagt, gaat de vergunning pas in als op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist. Later in de brief leest u meer over de beroepsprocedure.

Let op!

U mag de vergunning pas gebruiken op het moment dat deze ingaat. Nadat de vergunning is ingegaan kan het zijn dat hiertegen nog een beroepzaak loopt. Ook is het mogelijk dat daarna nog hoger beroep wordt ingesteld. U handelt op eigen risico als u gebruik maakt van de vergunning voordat de beroepsprocedures zijn afgehandeld. Tevens is er nog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk.

Kosten

Voor de behandeling van uw aanvraag betaalt u legeskosten. Deze kosten bent u verschuldigd volgens de legesverordening van de gemeente Huizen. Hiervoor krijgt u apart een rekening van ons.

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u beroep instellen bij de rechtbank. Het adres is: Rechtbank Midden-Nederland, afdeling Bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken. Deze termijn begint op de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd. Het besluit ligt ter inzage vanaf 22 december 2023

Als u beroep instelt, kunt u ook een verzoek indienen tot het treffen van een voorlopige voorziening. Dat doet u bij de voorzieningenrechter van de rechtbank. Het adres is: Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

Publicatie

Wij publiceren het besluit in het huis-aan-huisblad "Nieuwsblad voor Huizen". Daarnaast zetten wij dit op de Gemeentepagina De Omrooper van onze website. U kunt deze vinden op huizen.nl/omrooper. Tevens wordt het besluit gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tegen het besluit kan ook beroep worden ingesteld door:

- belanghebbenden die een zienswijze hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit;
- adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over het ontwerpbesluit;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijze te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit
- belanghebbenden die willen opkomen tegen wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit zijn aangebracht.

Zij die beroep aantekenen kunnen ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Het kan zijn dat er rechten van derden gelden, waardoor u geen gebruik van uw omgevingsvergunning kunt maken. Wij raden u aan dit na te gaan.

Vragen

Heeft u nog vragen over deze brief? Neemt u dan bij voorkeur via de email contact met ons op.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders,



J. Boonen
coördinator team vergunningen

Locatie

IJsselmeerstraat ter hoogte van Havenstraat (Oude haven fase III).

Omschrijving project

Het realiseren van commerciële ruimte, 14 appartementen en 21 eengezinswoningen.

De aanvraag omvat de volgende activiteit:

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

Bestemmingsplan

De aanvraag valt onder het vigerende bestemmingsplan 'Haven en Bedrijventerreinen', vallende onder de bestemming 'Gemengd-1'. 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 Essentie' te 's-Hertogenbosch, van december 2023, genaamd "Ruimtelijke onderbouwing Oude haven Fase III. Deze onderbouwing is als bijlage bij dit besluit is 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.

Wij hebben besloten dat geen milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 9 maart 2023 ten behoeve van deze aanvraag omgevingsvergunning een ontwerp verklaring en op 9 november 2023 definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Conclusie:

Er is sprake is 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' 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:

1. Aanvraagformulier, ontvangen d.d. 26 januari 2023.
2. Ruimtelijke onderbouwing Oude Haven fase III d.d. 13 november 2023.
3. Bijlage 1_ Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Oude Have fase III d.d. 13 november 2023.
4. Bijlage 2_ Akoestisch onderzoek industrie- en wegverkeerslawaaai d.d. 13 november 2023.
5. Bijlage 3_ Beoordeling geursituatie rivm en Botterwerf d.d. 13 november 2023.
6. Bijlage_4__Beoordeling_geur_Bijl_interieurbouw_spuitscabine d.d. 13 november 2023.
7. Bijlage 5_ Actualiserend bodemonderzoek d.d. 13 november 2023.
8. Bijlage 6_ Quickscan natuurbescherming Havenstraat Huizen d.d. 13 november 2023.
9. Bijlage 7_ Notitie stikstofdepositie Huizen - oude haven fase III d.d. 13 november 2023.
10. Bijlage 8_ Watertoets Oude Haven Huizen d.d. 13 november 2023.
11. Bijlage 9_ Archeologisch onderzoek Huizen, Havenstraat d.d. 13 november 2023.
12. Bijlage 10_ Verslag omgevingsdialoog d.d. 13 november 2023.
13. Tekeningen nieuwe toestand d.d. 26 januari 2023.
14. Nota van zienswijzen.
15. Raadsbesluit verklaring van geen bedenkingen, 9 november 2023, agendapunt 10.

Burgemeester en wethouders van Huizen,

gezien de aanvraag van : [REDACTED]
wonende/gevestigd : [REDACTED]
de gemeente : [REDACTED]

ontvangen d.d. 23 januari 2023,

voor het project omschreven als: Het realiseren van commerciële ruimte, 14 appartementen en 21 eengezinswoningen op het perceel IJsselmeerstraat ter hoogte van Havenstraat te Huizen, waarbij ten behoeve van de realisering van het hiervoor genoemde project een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor de volgende activiteiten:

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

Gelet op de artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, sub 3 Wabo (Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht), gezien het besluit van de Raad van 9 maart 2023 tot afgifte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en 9 november 2023 de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Overwegende dat:

wij na ontvangst de aanvraag hebben getoetst aan de hand van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Daarbij is gebleken dat de aanvraag ontvankelijk was;

Wij van oordeel zijn, dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen op de activiteit op de fysieke leefomgeving;

Voor de totstandkoming van dit besluit de procedure overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt gevolgd;

Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbesluit zijn er 4 zienswijzen zijn kenbaar Gemaakt. Deze zienswijzen zijn beantwoord middels de bijgevoegde nota zienswijzen.

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

De gevraagde omgevingsvergunning "Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening" art. 2.1 lid 1 onder c Wabo. 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,

